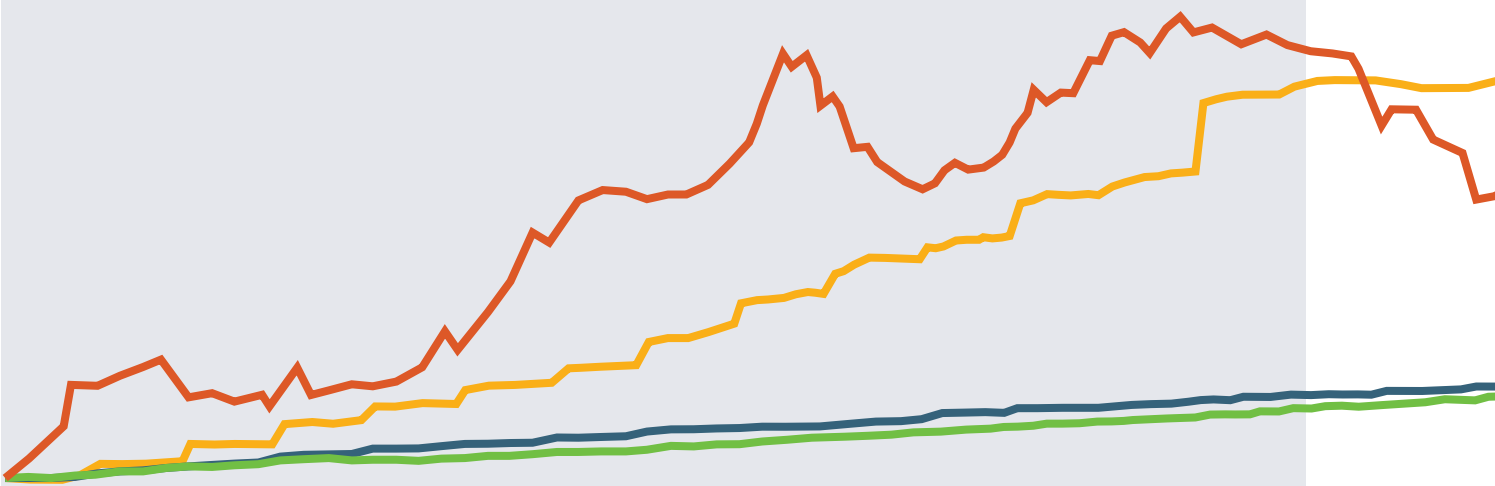


Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



November 2016



Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

Redaktion:
Klaus Schrader
Katharina Burkardt
Christian Gebhardt

Bearbeitung:
Klaus Schrader
Ingrid Vogler

Gestaltung:
design alliance
Büro Roman Lorenz
Gestaltung
visueller Kommunikation
München

Druck:
GdW Berlin
Berlin

© GdW 2016
1. Auflage (1.000)

Haftungsausschluss:

Bei der Zusammenstellung und Erfassung der Daten wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Trotzdem können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der GdW kann für fehlerhafte Angaben und deren Folgen weder eine juristische Verantwortung noch irgendeine Haftung übernehmen.

Diese Broschüre ist zum Preis von
35 EUR zu beziehen bei
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg
Telefon: 0180 55 55 691*
Telefax: 0180 50 50 441*
immobilien@haufe-lexware.com

* 0,14 EUR/Min. aus dem deutschen Festnetz,
max. 0,42 EUR/Min. mobil.

ISBN: 978-3-648-09582-9

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2016/2017

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Vorwort	5
1 Kurzfassung	7
2 Entwicklung des Wohnungsangebotes	11
3 Trends der Wohnungsnachfrage	22
4 Situation auf den Wohnungsmärkten	38
5 Analyse: Wohnungsunternehmen als Stromproduzenten und Stand der energetischen Sanierung	45
6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Kapitaldienstdeckung und Zinsdeckung	50
7 Tabellenanhang	53

Vorwort

Deutschland ist unbestritten ein wirtschaftlich erfolgreiches, attraktives Land. Vor allem seit Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise in der Europäischen Union hat dies, eine hohe Zuwanderung vor allem aus dem europäischen Ausland zur Folge. Die Wahrscheinlichkeit spricht dafür, dass dieser Trend noch einige Zeit anhält. Im Jahr 2015 ist zudem die Zahl der Flüchtlinge sehr stark angestiegen, auch dies verstärkt – zusätzlich zu dem ohnehin bestehenden Angebotsdefizit – den Druck auf die Wohnungsmärkte. Deshalb brauchen wir in den kommenden Jahren jährlich mindestens 400.000 neue Wohnungen, davon 80.000 Sozialwohnungen und mindestens weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Segment.

Insbesondere schleppende Grundstücksmobilisierung, fehlende Genehmigungskapazitäten, hohe Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Verbindung mit zu geringer Investitionsförderung führen derzeit allerdings dazu, dass die Neubautätigkeit für bezahlbaren Mietwohnungsbau nicht ausreichend an Fahrt aufnehmen kann. So kann die enorme Herausforderung einer wachsenden Gesellschaft mit begrenzten finanziellen Möglichkeiten nicht gemeistert werden.

Für immer mehr Menschen aus dem In- und Ausland werden die Großstädte immer attraktiver. Und vor allem junge Menschen schwärmen in die Metropolen des Landes. Der Wohnungsneubau kann bisher mit dem stark angewachsenen Zuzug noch nicht mithalten. Gleichzeitig entstehen neue Ungleichgewichte. Während in etlichen Wachstumsregionen der Ansturm auf das knappe Wohnungsangebot weiter steigt, müssen sich viele Wohnungseigentümer in Regionen abseits der Ballungsräume weiterhin mit einer geringen Nachfrage auseinandersetzen.

Gerade in diesen Räumen muss durch geeignete strukturpolitische Maßnahmen und ein attraktives Wohnungsangebot Lebensqualität geschaffen werden, um die Bevölkerung zum Bleiben zu motivieren. Wir werden den Run auf die Metropolen in absehbarer Zeit nicht umkehren können. Wir müssen uns als Gesellschaft allerdings vornehmen, ihn abzubremsen, um die demografische Spaltung des Landes abzuschwächen und volkswirtschaftlich unrentable Überkonzentrationen zu vermeiden.

Politik braucht für treffsichere Entscheidungen in der Regel Zahlen und Statistiken. Ich freue mich deshalb, Ihnen mit den vorliegenden "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends" wichtige Rahmendaten der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung vorstellen zu können. Die vorliegenden Ergebnisse basieren auf eigenen Erhebungen bei der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft sowie auf relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiteren Erhebungen von Branchentrends. Sie zeigen die Wohnungsmärkte in Deutschland im oben erwähnten Spannungsfeld zwischen Wachstum und Schrumpfung.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern eine informative Lektüre der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2016/2017"

Berlin, im November 2016



Axel Gedaschko
Präsident des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e. V.

1 Kurzfassung

Wohnungsangebot

- Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wuchs 2015 um 1,3 % und konnte damit etwas stärker zulegen als im Vorjahr. Die Branche erzielte 2015 eine Bruttowertschöpfung von rund 304 Milliarden EUR. Dies entsprach einem Bruttowertschöpfungsanteil von 11,2 %. Sie ist damit einer der bedeutendsten Wirtschaftszweige in Deutschland.
- Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen nahmen 2015 weiter deutlich zu. Preisbereinigt lag der Zuwachs bei 1,6 %. Mit einem Volumen von 179 Milliarden EUR repräsentiert der Wohnungsbau einen Anteil von 60,1 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die Investitionen der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen stiegen 2015 auf fast 12 Milliarden EUR. Ein Wachstum um mehr als 9 % gegenüber dem Vorjahr. Planungen der Unternehmen zufolge dürfte das Investitionsvolumen 2016 noch deutlicher steigen. Die Investitionen könnten dann bei 14,6 Milliarden EUR liegen.
- Im Jahr 2015 wurden in Deutschland 247.700 Wohnungen neu gebaut. Mit nur 2.400 Wohnungen mehr als im Vorjahr blieb das Fertigstellungsergebnis deutlich hinter den Erwartungen zurück. Rund 116.000 der 2015 neu gebauten Wohnungen standen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2015 über 17.000 neue Wohnungen. Das waren 18 % mehr als im Jahr zuvor. Planungen der Unternehmen für 2016 gehen von einer deutlichen Steigerung auf gut 23.000 Neubauwohnungen aus.
- Trotz der gestiegenen Bautätigkeit entstehen derzeit immer noch zu wenig neue Wohnungen. Aus Sicht des GdW sind angesichts der steigenden Zuwanderungszahlen und eines aufgestauten Nachholbedarfs aus den Jahren seit 2002 mindestens 400.000 neue Wohnungen per annum in den nächsten zehn Jahren notwendig.
- Betrachtet man die Baugenehmigungen, so zeigt sich seit Jahresanfang 2016 ein sehr positiver Trend. Von Januar bis Mai wurden bundesweit 30,6 % mehr Wohnungen auf den Weg gebracht als im Vorjahr. Gleichzeitig waren allerdings in wichtigen Ballungsregionen die Baugenehmigungen im ersten Quartal bereits wieder rückläufig.
- Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen. Ihre Zahl sank von etwa 2,6 Millionen im Jahr 2002 auf schätzungsweise noch rund 1,4 Millionen Wohnungen im Jahr 2015. Dies sind inzwischen nur noch 3,4 % aller 41,4 Millionen Wohnungen in Deutschland. Bezogen auf den Mietwohnungsbestand liegt der Anteil bei knapp 6 %. Gleichwohl vermieten die meisten der 3.000 GdW-Mitgliedsunternehmen ihre Wohnungen auch nach dem Auslaufen der Bindungsfrist zu Mieten, die denen mit sozialer Bindung entsprechen.

Wohnungsnachfrage

- Die unerwartet hohe Flüchtlingszuwanderung im Laufe des zweiten Halbjahrs 2015 wirft neben Fragen der Integration die Frage nach der Wohnungsunterbringung auf. 2015 wurden 1,1 Millionen Flüchtlinge beim Grenzübertritt nach Deutschland registriert. Der aus der aktuellen Flüchtlingszuwanderung resultierende Wohnungsbedarf kann auf rund 260.000 Wohnungen geschätzt werden.
- Seit 2010 gewinnt Deutschland durch reguläre Arbeitsmigration jährlich mehr Einwohner hinzu. Im Jahr 2015 wurde dieser Trend durch die erhöhte Flüchtlingszuwanderung deutlich verstärkt. Erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik Deutschland erreichte der Saldo von Zu- und Abwanderung ein Plus von 1,1 Millionen Personen. Im Mittel der Jahre 2010 und 2016 werden nach ersten Berechnungen im Saldo jährlich 500.000 Personen nach Deutschland zugewandert sein.
- Zugleich haben in Deutschland noch nie so viele junge Menschen studiert wie im Wintersemester 2015/2016. Die Zahl der Studierenden erreichte einen Wert von fast 2,8 Millionen und lag damit 800.000 Personen höher als noch vor zehn Jahren. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu kurzfristigen Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.
- Großstädte und Ballungszentren sind Gewinner der Binnen- und Außenwanderung. Der ländliche Raum verliert dagegen deutlich an Einwohnern. Nur knapp 28 % aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland weisen eine wachsende Bevölkerungszahl auf. Hier leben allerdings rund 38 % aller Haushalte und knapp 45 % aller Mietwohnungen liegen in diesen Räumen.
- Entscheidend geprägt werden die demografischen Rahmenbedingungen zudem von der Binnenwanderung in Deutschland. Hier lautet ein zentraler Befund: Während etwa 30 "Schwarmstädte" in Deutschland überdurchschnittlich von der Binnenwanderung profitieren, verlieren praktisch alle Landkreise im ländlichen Raum an Einwohnern. Kern des Schwarmverhaltens, das vor allem von den jüngeren Altersgruppen getragen wird, ist ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität.
- In den ostdeutschen Ländern standen laut Zensus Ende 2011 rund 580.000 Wohnungen leer. Ohne weiteren Abriss in den neuen Ländern könnte es durch den Rückgang der Zahl der Haushalte und bei einer Fortschreibung der bisherigen Bautätigkeit bis zum Jahr 2030 zu einer Verdreifachung des Leerstandes kommen.
- Bei den GdW-Unternehmen in den neuen Ländern betrug der Leerstand im Jahr 2015 rund 157.000 Wohnungen. Die Leerstandsquote ist damit von 2014 auf 2015 um 0,6 Prozentpunkte auf 8,5 % gesunken. Für 2016 erwartet der GdW einen weiteren leichten Rückgang.
- In den klassischen Schrumpfsregionen wachsen die Leerstände allerdings. 13 % der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern verzeichnen wieder steigende Leerstände. Bei 8 % der Unternehmen ist der Leerstand seit 2010 sogar um mehr als 3 Prozentpunkte gestiegen.

Marktsituation

- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.
- Die Mieten im Bestand sind 2015 weniger stark als im Vorjahr um moderate 1,2 % gestiegen. Auch die Neu- und Wiedervermietungs-mieten haben sich beruhigt. Deutschlandweit erhöhten sich die Angebotsmieten um 3,2 % auf durchschnittlich 7,29 EUR/m².
- Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 31 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und Wiedervermietungs-mieten auf. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten dagegen in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen (51 Kreise und kreisfreie Städte).
- In etlichen Großstädten, die zuvor überdurchschnittliche Steigerungsraten aufgewiesen hatten, verlief die Mietentwicklung 2015 bereits unterdurchschnittlich. Dazu gehören etwa Hamburg, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf, Dresden, Leipzig und Erfurt.
- Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,36 EUR/m² und liegen trotz starker Modernisierungsinvestitionen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,71 EUR/m²). Von 2014 auf 2015 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen. Etwas weniger als im Vorjahr.
- Die Mietschulden bei GdW-Unternehmen sanken um 3,9 % auf 387 Millionen EUR. Damit betragen die Mietschulden nur noch 2,1 % der Jahressollmiete. Seit 2003 hat sich der Anteil der Mietschulden an den Mieteinnahmen damit mehr als halbiert.
- Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor: Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 74 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 24 % zulegen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (102 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden.

Analyse: Wohnungsunternehmen als Stromproduzenten und Stand der energetischen Sanierung

- Eine Sondererhebung zeigt: 28 % der GdW-Unternehmen produzieren selbst Strom – sei es durch Photovoltaik (413 Unternehmen) oder BHKW (257 Unternehmen) und in einzelnen Fällen über Wind- oder Wasserkraft.
- 17 % der Unternehmen, in denen Strom erzeugt wird, bieten Mieterstrom an, 33 % verwenden Strom für Allgemeinstrom.

- 68 % der Wohnungsunternehmen mit bereits bestehender Stromerzeugung und 30 % aller Wohnungsunternehmen würden bei besseren gesetzlichen Rahmenbedingungen (mehr) stromerzeugende Anlagen errichten.
- Freiwilligkeit und Flexibilität bei den Energiesparmaßnahmen haben sich bei Wohngebäuden bisher bestens bewährt. Seit 1990 wurden bereits rund 66 % der Wohnungen energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett, das heißt inklusive Wärmedämmung. Damit ist die Zahl der energetisch sanierten Wohnungen allein seit 2007 um fast 10 Prozentpunkte angestiegen.

**Unternehmenskennzahlen im Fokus:
Kapitaldienstdeckung und Zinsdeckung**

- Die Kapitaldienstdeckung gibt an, wie viel das Unternehmen aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst, das heißt Zins- und Tilgungszahlungen, zu leisten hat. Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen.
- Die Kennzahlen für die Kapitaldienst- und Zinsdeckung aller Wohnungsunternehmen liegen in 2014 bei 37 % und 17 % und haben sich damit in den letzten Jahren weiter positiv entwickelt.