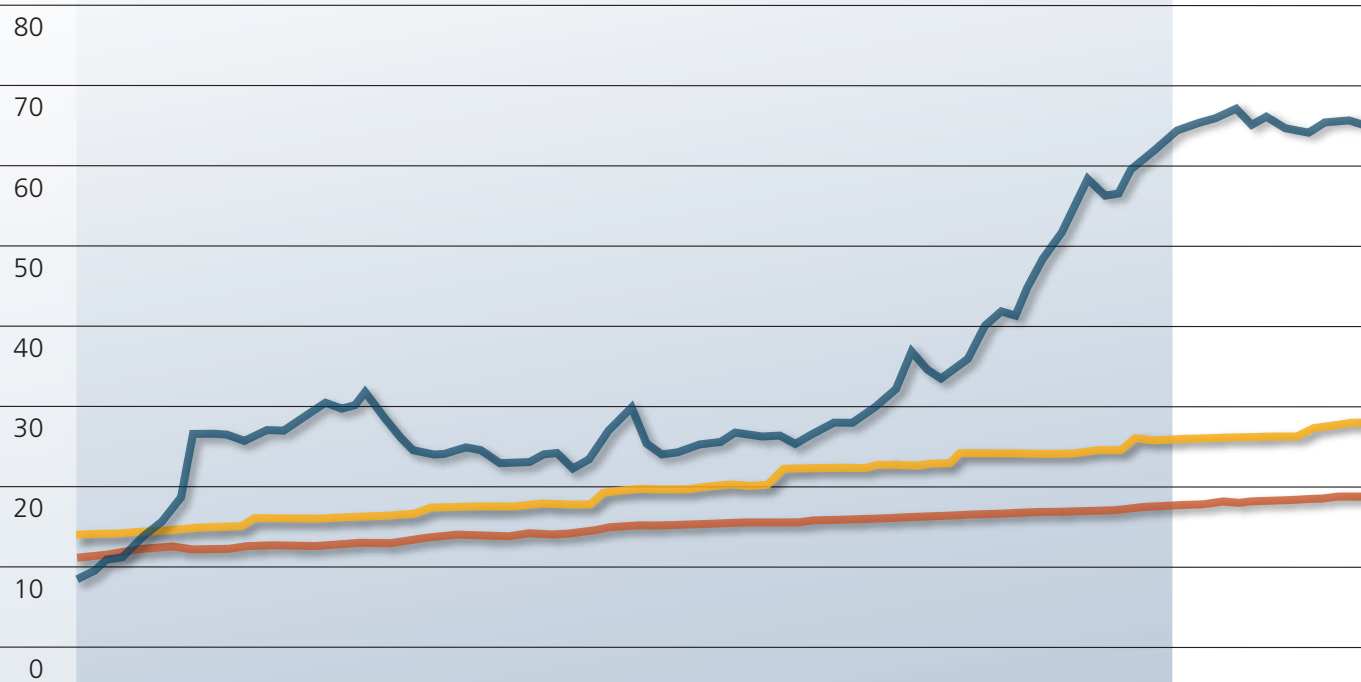


November 2014

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



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
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

mail@gdw.de
www.gdw.de

Redaktion:
Klaus Schrader

Bearbeitung:
Klaus Schrader
Katharina Burkardt
Christian Gebhardt
Ingrid Vogler

Gestaltung:
design alliance
Büro Roman Lorenz
Gestaltung
visueller Kommunikation
München

Druck:
GdW Berlin
Berlin

© GdW 2014
1. Auflage (1.500)

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.

Bestell-Nr. 06656-0006
ISBN 978-3-648-06713-0

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2014/2015

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Inhalt

Seite 5	Vorwort
7	1 Kurzfassung
11	2 Entwicklung des Wohnungsangebotes
21	3 Trends der Wohnungsnachfrage
29	4 Situation auf den Wohnungsmärkten
36	5 Im Fokus: Stand der energetischen Sanierung der Bestände der GdW-Unternehmen
39	6 Tabellenanhang

Vorwort

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2013 rund 10,3 Milliarden EUR in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 28,2 Millionen EUR täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 10,6 %. Wir gehen davon aus, dass wir damit in diesem Jahr erstmals seit dem Jahr 2000 die 11-Milliarden-Marke überschreiten können. Diese Entwicklung wird vor allem durch den Neubau getrieben. Nach unseren Prognosen könnten die Neubauinvestitionen in diesem Jahr sogar um rund 23 % über denen des Vorjahres liegen.

Diese und weitere Daten und Fakten sind in den vorliegenden "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends" detailliert dokumentiert. Fundament der jährlichen Berichterstattung sind eigene umfassende Erhebungen bei der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bundesweit vertretenen Wohnungswirtschaft sowie die relevanten Ergebnisse der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends.

Die in den "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends" dokumentierten positiven Erwartungen der Unternehmen sind allerdings eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. Enge Regulierungen haben mittelfristig ein Abflachen und schließlich einen Stopp des Investitionsanstiegs zur Folge. Ob die Prognosen der Unternehmen eintreffen, wird daher ganz stark von der Ausgestaltung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen abhängen.

Bei der Frage der Mietpreisbremse hat sich in letzter Minute die politische Vernunft gegen populistische Vorhaben durchgesetzt. Die Wohnungswirtschaft begrüßt, dass die Mietpreisbremse nach dem aktuellen Gesetzentwurf nicht für Neubauten gilt und für die konkreten Gebiete auf fünf Jahre befristet wird. Dies schafft die notwendige Klarheit für diejenigen, die in den Neubau investieren wollen. Denn Wohnungsneubau ist das einzige probate Mittel, um dem Nachfrageboom in den deutschen Ballungsräumen und dadurch steigenden Mieten entgegenzuwirken.

Die weitere Aufgabe der Bundesregierung wird sein, mit einer pragmatischen Politik langfristig stabile Rahmenbedingungen und Kontinuität für die Wohnungswirtschaft zu schaffen, denn Wohnungsneubau, Energiewende oder auch der demografische Wandel sind ohne eine wirtschaftlich starke Wohnungsbranche nicht zu bewältigen. Ein geschärfter Blick auf die in Zahlen ausgedrückten Trends zu Angebot und Nachfrage sowie zur Situation auf den Wohnungsmärkten ist hier von unschätzbarem Vorteil.

In diesem Sinne viel Spaß beim Lesen und Durchstöbern der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2014/2015".

Berlin, im November 2014



Axel Gedaschko
Präsident des GdW

1 Kurzfassung

Wohnungsangebot

- Nach endgültigen Zahlen des Zensus 2011 gibt es in Deutschland 40,5 Millionen Wohnungen. Rund 180.000 Wohnungen weniger als bisher in der Bestandsfortschreibung bilanziert.
- Etwa 23,3 Millionen Wohnungen werden vermietet, davon 8,3 Millionen Wohnungen von professionell-gewerblichen Anbietern. Die übrigen 15 Millionen stellen private, nicht-institutionelle Vermieter.
- Mit einer Bruttowertschöpfung von 299 Milliarden EUR zählt der Kernbereich der Immobilienwirtschaft zu den bedeutendsten Branchen in Deutschland. Zu diesem Kernbereich der Branche gehören die Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immobilien sowie der Immobilienhandel durch Bauträger. Sein Anteil an der Bruttowertschöpfung betrug 2013 rund 12,2 %.
- Die Wohnungsbauinvestitionen sind 2013 erneut gewachsen und stiegen um real 0,5 %. Mit einem Volumen von 158 Milliarden EUR repräsentieren sie einen Anteil von 58,6 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen investierten im Jahr 2013 rund 10,3 Milliarden EUR in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen. Das ist ein Wachstum um 7,2 % gegenüber dem Vorjahr. 2014 planen die Unternehmen weitere Investitionssteigerungen und dürften erstmals seit dem Jahr 2000 die 11-Milliarden-Marke überschreiten.
- Die Zahl neu errichteter Wohnungen in Deutschland überschritt 2013 mit rund 215.000 Einheiten erstmals seit 2007 wieder die 200.000er-Marke. Im Vergleich zum Vorjahr ist dies ein Plus von 7,2 %. Rund 93.000 dieser Wohnungen standen dem Markt zu Vermietung zur Verfügung.
- Die Bautätigkeit stieg vor allem in den kreisfreien Großstädten und wird dort durch ein starkes Plus im Geschosswohnungsbau getragen.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2013 über 13.000 neue Wohnungen. Planungen der Unternehmen für 2014 gehen von einer deutlichen Steigerung auf rund 17.600 Wohnungen aus. Dies würde einen Zuwachs um mehr als ein Drittel bedeuten.
- Ein ganzes Bündel von Einflussfaktoren hat dazu geführt, dass der Wohnungsbau in Deutschland immer teurer geworden ist. Legt man die Investitionszahlen der GdW-Unternehmen zugrunde, kostete der Bau einer Wohnung innerhalb eines mehrgeschossigen Gebäudes in den Jahren 2004/2005 rund 1.680 EUR/m². Derzeit muss ein Unternehmer dafür 2.470 EUR/m² in die Hand nehmen.
- Die Zinsen bieten derzeit für die Baufinanzierung ein historisch günstiges Niveau. So lagen die Zinsen bei Wohnungsbaudarlehen mit einer Zinsbindung von über zehn Jahren im Jahresdurchschnitt 2013 bei 2,94 %. Bis Juli 2014 sind sie weiter auf 2,76 % gesunken.

- Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen. Ihre Zahl sank von etwa 2,57 Millionen im Jahr 2002 auf nur noch rund 1,54 Millionen Wohnungen im Jahr 2012. Dies sind inzwischen nur noch 3,8 % aller 40,5 Millionen Wohnungen in Deutschland.

Wohnungsnachfrage

- Hohe Wanderungsgewinne sorgen seit drei Jahren für eine Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland. 2013 legte die Bevölkerung von 80,5 Millionen Einwohnern auf 80,8 Millionen Einwohner zu.
- Im Durchschnitt der letzten vier Jahre realisierte Deutschland einen Zuwanderungsgewinn von rund 300.000 Personen pro Jahr. Allein 2013 sind rund 437.000 Personen durch Zuwanderung aus dem Ausland hinzugekommen.
- Die Binnen- und Außenzuwanderung konzentriert sich regional auf Großstädte und Ballungszentren. Allein auf die TOP 15 der kreisfreien Großstädte mit der höchsten Zuwanderung in den vergangenen drei Jahren entfallen 42 % des gesamten Zuwanderungsvolumens.
- Die Zahl der Studierenden erreicht 2013 nach dem Rekordwert des Jahres 2011 den zweithöchsten Stand, der jemals erzielt wurde. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu kurzfristigen Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.
- Langfristig stecken die demografischen Rahmenbedingungen für viele Regionen in Deutschland eine neue Entwicklungsrichtung ab: Die Zahl der Einwohner wird deutlich zurückgehen. Auf lange Sicht folgt auch die Zahl der Haushalte der Schrumpfung der Bevölkerungszahl.
- Bundesweit wird es zukünftig immer mehr schrumpfende Regionen geben. Im Jahr 2030 werden nach Haushaltsprognosen des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung nur noch zwei Fünftel aller Kreise in Deutschland zunehmende Haushaltszahlen aufweisen. Vierzig Jahre zuvor – im Jahr 1990 – waren es weit über 80 %.
- In den ostdeutschen Ländern standen laut Zensus Ende 2011 etwa 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 war der Leerstand im Jahr 2013 nochmals rückläufig. Die Leerstandsquote sank in den ostdeutschen Flächenländern von 9,4 % auf 9,1 %. Durch Rückbaumaßnahmen wurden 2013 rund 12.500 Wohnungen vom Markt genommen.
- In den klassischen Schrumpfungsregionen zeichnet sich die kommende Leerstandswelle allerdings bereits ab. 31 % der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern verzeichnen wieder steigende Leerstände. Bei 6 % der Unternehmen ist der Leerstand seit 2006 sogar um mehr als 5 Prozentpunkte gestiegen.

Marktsituation

- Der jährliche Neubaubedarf von etwa 256.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung noch nicht erreicht. In der Phase niedriger Bautätigkeit seit 2002 hat sich zudem ein Neubaudefizit von 500.000 Wohnungen aufgebaut. Die derzeit in Ballungsräumen und Universitätsstädten zu beobachtenden Mietsteigerungen sind auch Ausdruck dieses Neubaudefizits.
- Die Bestandsmieten in Deutschland sind 2013 moderat um 1,3 % gestiegen. Die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete erreichte bei Bestandsmietverhältnissen im Durchschnitt 5,20 EUR/m². Im dritten Jahr in Folge liegt die Entwicklung der Bestandsmieten deutlich unter der allgemeinen Preissteigerung.
- Die Mieten der GdW-Unternehmen liegen bei 5,15 EUR/m² und damit unter dem Bundesdurchschnitt. Von 2012 auf 2013 sind sie im Schnitt um 2,2 % gestiegen.
- Die Wieder- und Neuvermietungsflächen spiegeln die aktuelle Nachfragesituation stärker wider und sind bundesweit um 3,5 % auf ein Niveau von durchschnittlich 6,82 EUR/m² gestiegen.
- Lediglich in 88 Kreisen stieg die Angebotsmiete 2013 um mehr als 4 % und damit überdurchschnittlich stark. Dazu gehören u. a. die wachsenden Großstädte Hamburg, Berlin, München, Frankfurt, Stuttgart, Düsseldorf und Köln, aber auch Universitätsstädte wie Göttingen, Freiburg und Würzburg.
- GdW-Unternehmen haben ein moderates Bestandsmietenniveau und dämpfen auch bei Neuvermietungen den Anstieg der Angebotsmieten. Dies zeigt sich etwa im Berliner Markt: In fast allen Bezirken weichen die Neuvermietungsflächen der GdW-Unternehmen deutlich nach unten vom Durchschnitt aller Neuvertragsflächen ab. Im Schnitt beträgt diese Abweichung 20,9 %.
- Die Mietschulden bei GdW-Unternehmen sinken um 7,6 % auf 411 Millionen EUR. Diese positive Entwicklung kann einem professionellen Vermietungs- und Mietschuldenmanagement sowie eigenen Beratungs- und Betreuungsangeboten der Wohnungsunternehmen für säumige Zahler zugeschrieben werden.
- Auch die Mietausfälle der GdW-Unternehmen sind deutlich gesunken und lagen Ende 2013 bei rund 884,5 Millionen EUR. In den neuen Bundesländern war ein Rückgang der Mietausfälle um 13,9 Millionen EUR auf 555,8 Millionen EUR zu verzeichnen. Damit gehen die Mietausfälle deutlich langsamer zurück als in den Vorjahren. Dies liegt am deutlich abgebremsten Leerstandsabbau in den neuen Ländern.*
- Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 110 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 18 % gestiegen sind.

* Neben fehlenden Einnahmen durch den Leerstand von Wohnungen zählen zu den Mietausfällen auch Ausfälle durch Mietminderung sowie Kosten für Miet- und Räumungsklagen und Abschreibungen auf Mietschulden.

Fokus: Energetische Sanierung

- Die Wohnungen der vom GdW vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen weisen einen hohen Modernisierungsstand auf. Seit 1990 wurden bereits rund 64,7 % der Wohnungen energetisch modernisiert, mehr als die Hälfte davon komplett.
- Die GdW-Wohnungsunternehmen modernisieren ihre Gebäude wesentlich häufiger energetisch als andere Eigentümergruppen. Während die gewichtete Sanierungsrate der GdW-Unternehmen bei 1,39 % pro Jahr liegt, kommen nicht institutionelle Vermieter und Wohnungseigentümer auf nur 0,76 % pro Jahr.
- Trotz deutlicher Zuwächse bei Fläche und Leistung von Solar- und Photovoltaikanlagen in den vergangenen zehn Jahren bremsen Steuerhemmnisse viele Unternehmen bei der Nutzung erneuerbarer Energieanlagen immer noch aus.