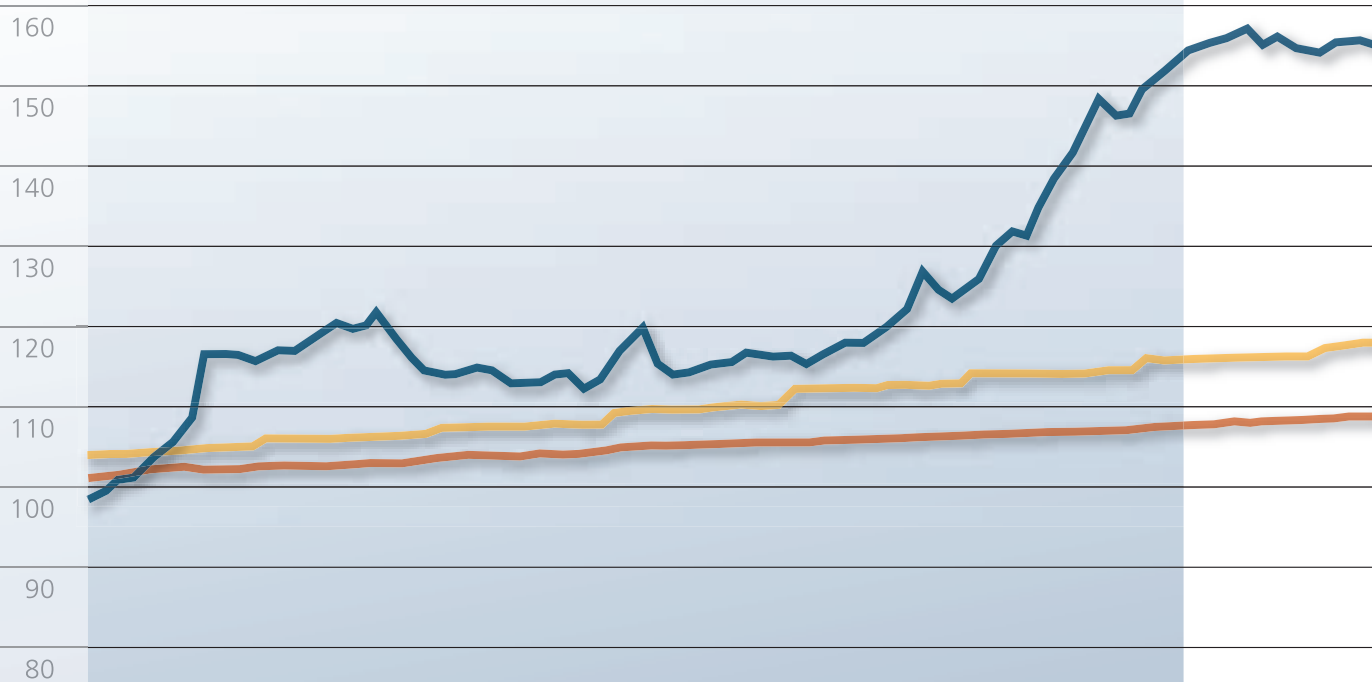


GdW November 2011

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2011/2012

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



Herausgeber:

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

Brüsseler Büro des GdW
47-51, rue du Luxembourg
1050 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: www.gdw.de

Redaktion:

Klaus Schrader
Katharina Burkardt
Christian Gebhardt

Bearbeitung:

Christian Gebhardt
Dr. Bernd Hunger
Siegfried Rehberg
Klaus Schrader
Ingrid Vogler

Gestaltung:

Büro Roman Lorenz
Gestaltung
visueller Kommunikation
design alliance
München

Druck:

GdW Berlin
Berlin

© GdW 2011

1. Auflage (1.500)

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 978-3-648-02615-1
Bestell-Nr. 06656-0003

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2011/2012

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Inhalt

Seite 5	Vorwort
7	1 Kurzfassung
13	2 Die gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Deutschland
19	3 Entwicklung des Wohnungsangebotes
19	3.1 Wirtschaftliche Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
23	3.2 Anbietergruppen auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt
28	3.3 Wohnungsbauinvestitionen und Wohnungsneubau in Deutschland und bei den vom GdW vertretenen Unternehmen
28	3.3.1 Wohnungsbauinvestitionen
31	3.3.2 Neubautätigkeit
34	3.4 Energieverbrauch und Einsatz von Solarenergie bei den vom GdW vertretenen Unternehmen
39	4 Trends der Wohnungsnachfrage
39	4.1 Bevölkerungsentwicklung
43	4.2 Haushaltsentwicklung
47	4.3 Wohnungsbedarf
51	5 Situation auf den Wohnungsmärkten
51	5.1 Entwicklung der Mieten in Deutschland
55	5.2 Mieten und Mietausfälle bei den vom GdW vertretenen Unternehmen
58	5.3 Preisentwicklung bei Energie und Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen

Inhalt

60	5.4 Betriebskosten bei den vom GdW vertretenen Unternehmen
64	5.5 Städtebauförderung und Stadtumbau aus wohnungswirtschaftlicher Sicht
78	5.6 Betriebliche Kennzahlen der GdW-Unternehmen
79	5.6.1 Kennzahlen zur Analyse der Rentabilität
83	5.6.2 Vermögens- und Finanzierungskennzahlen
87	5.6.3 Besondere Kennzahlen zum Erkennen von Krisensymptomen von Wohnungsunternehmen
90	5.6.4 Besondere Kennzahlen aus dem Betriebsvergleich des GdW und der Regionalverbände
93	6 Tabellenanhang

Vorwort

Mit dem vorliegenden Bericht erscheint bereits die zehnte Ausgabe der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends". Grundlagen der Berichterstattung sind seit Beginn des Erscheinens eigene umfassende Basisdaten aus der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bundesweit vertretenen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die relevanten Ergebnisse der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends.

Im Mittelpunkt der jeweiligen "Daten und Trends" steht die aktuelle Betrachtung der angebots- und nachfrageseitigen Prozesse auf den Wohnungsmärkten sowie die Entwicklung der im GdW und seinen Mitgliedsverbänden organisierten Wohnungsunternehmen.

Ein Blick zurück auf die vergangenen zehn Jahre verdeutlicht, dass die Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland vor großen Herausforderungen stehen: Die demografische Entwicklung, die zunehmende soziale Spreizung der Gesellschaft, die Anforderungen an Klimaschutz- und Energieeffizienz sowie die wachsende Pluralität der Lebensstile und Vielfalt der Wohnkonzepte sind vier große Trends, die die Wohnungsunternehmen aktiv mitgestalten und prägen. Das Wohnen der Zukunft wird damit vielfältiger. Die Zeiten der einheitlichen Standardwohnung sind vorüber. Das Wohnen wird so individuell, wie es die Menschen heute bereits sind.

Die notwendige Anpassung an gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen ist bei Immobilien aber besonders kapitalintensiv. Die Städtebauförderung ist ein wichtiges Instrument, um den Wandel in den Städten aktiv gestalten zu können. Sie hat in den letzten 40 Jahren dafür gesorgt, dass sich die Städte nach dem Krieg auch bei schwieriger Gemengelage wieder zu lebenswerten Orten geformt haben.

Bis heute trägt die Städtebauförderung wesentlich zur positiven Gestaltung der Wohnsituation in Deutschland bei. Die Kürzungen der Bundesregierung bei diesem Förderprogramm gefährden daher die positive Entwicklung in Deutschlands Städten. In der Zukunft müssen wir lernen, dass wir neben einigen Wachstumsinseln in einem Land mit schrumpfender Bevölkerung leben. Geeignete Städtebauförderung bedeutet daher auch, einen geordneten, strategischen Rückbau von Städten und Gemeinden in vielen Regionen Deutschlands ausreichend zu unterstützen.

Zahlen und Statistiken sind oftmals die Grundlage wirtschaftlichen, politischen und gesellschaftlichen Handelns und besitzen infolge dessen eine ungeheure Macht. Sie liefern nüchterne, objektive Erkenntnisse über die Welt, in der wir leben, und sind Grundlage für treffsichere langfristige Entscheidungen bzw. Strategien. Die vorliegende Publikation möchte ihren Beitrag zur Aktualisierung und Ergänzung der entscheidungsrelevanten Informationen leisten.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre.



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

1 Kurzfassung

Deutsche Wirtschaft wächst bei zunehmenden externen Risiken

Die deutsche Wirtschaft bleibt 2011 im Aufschwung. Allerdings kann das starke Wirtschaftswachstum des Vorjahres, das 2010 bei 3,6 % gelegen hatte, angesichts des deutlichen Wachstumsdämpfers im 2. Quartal 2011 voraussichtlich nicht gehalten werden.

Für 2011 prognostizieren die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute einen Zuwachs von 2,8 % bis 3,3 %, der damit aber erneut über dem langfristigen Trendwachstum liegt. Im Jahr 2012 dürfte sich die konjunkturelle Dynamik den Schätzungen zufolge auf ein Plus von 1,2 % abkühlen.

Die Schulden- und Vertrauenskrise in einigen Ländern des Euroraums sowie in den USA sind das Hauptrisiko für die Fortsetzung des Aufschwungs in Deutschland. Die Kapitalmärkte reagieren auf die Entwicklung mit hohen Risikoprämien auf Staatsanleihen der hochverschuldeten Euromitgliedsländer. Steigende Zinsbelastungen und drohende Kreditverknappung könnten bei Verschärfung der Krise zunehmend negative Auswirkungen auf die Realwirtschaft haben.

Immobilienbranche baut ihre Bedeutung für die Gesamtwirtschaft aus

Die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft nimmt weiter zu. Das belegen Daten, die das Statistische Bundesamt im Rahmen seiner Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung 2011 zur detaillierten Aufgliederung der Wertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen vorgelegt hat. Im Jahr 2008 summierte sich demzufolge die Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft auf 425 Milliarden EUR. Damit vereint die Branche 19,1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft auf sich. Im Jahr 2007 lag der Wertschöpfungsbeitrag noch bei 18,8 %.

Die Zahlen verdeutlichen zudem, dass die Immobilienwirtschaft von größerer Bedeutung ist als beispielsweise der Fahrzeug- oder der Maschinenbau, die häufig im Fokus der Öffentlichkeit stehen. So betrug die Wertschöpfung im Maschinenbau 2008 rund 87 Milliarden EUR (Anteil: 3,9 %). Im Fahrzeugbau waren es lediglich 77 Milliarden EUR (Anteil: 3,5 %).

Den größten Beitrag zur Wertschöpfung der Immobilienbranche leistet die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft als Immobilienwirtschaft im engeren Sinne. Damit sind die in der Bewirtschaftung, Verwaltung und Vermittlung von Immobilien tätigen Unternehmen gemeint. Diese Dienstleister bilden den Kernbereich der Immobilienwirtschaft. Die Wertschöpfung in diesem Wirtschaftssegment wird 2008 auf 276 Milliarden EUR beziffert. Dies entspricht einem Anteil von 12 % der gesamten Bruttowertschöpfung.

Starker Zuwachs bei den Wohnungsbauminvestitionen

Die Wohnungsbauminvestitionen zeigten in Deutschland 2010 ihr stärkstes Wachstum seit vier Jahren. Ihr Volumen erhöhte sich im Vorjahresvergleich preisbereinigt um 4,3 % und erreichte ein Niveau von 143 Milliarden EUR. Im Krisenjahr 2009 hatte es noch einen Rückgang um 1,2 % gegenüber 2008 gegeben. Trotz negativer Witterungseinflüsse zu Beginn und zum Ende des Jahres 2010 erhöhten sich die Wohnungsbauminvestitionen damit so stark wie seit 2006 nicht mehr.

Der Wohnungsbau entwickelte sich dabei besser als die Bauinvestitionen in allen Bausparten zusammen. Diese stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 %. Insbesondere der gewerbliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich im Jahr 2010 nur sehr zögerlich (+0,3 %).

Die Wohnungsbauminvestitionen verschoben sich nochmals leicht zu den Bauleistungen am Bestand. So erreichten die bestandsbezogenen Bauleistungen einen Anteil von 79 % am gesamten Bauvolumen. Der Neubau konnte 21 % der Investitionen auf sich vereinen. Noch im Jahr 2000 hatte der prozentuale Anteil der Bestandsinvestitionen bei 58 % gelegen. Dies verdeutlicht den kontinuierlichen gesamtwirtschaftlichen Bedeutungsgewinn der Modernisierungs- und Instandhaltungsinvestitionen in den vergangenen zehn Jahren.

Investitionstätigkeit der GdW-Unternehmen belebt sich deutlich

Nachdem die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit stabilen Investitionszahlen der Finanzkrise getrotzt hat, erreicht nun der allgemeine Wirtschaftsaufschwung die Branche. Die Gesamtinvestitionen der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertretenen Unternehmen stiegen im Jahr 2010 um 4 % und liegen bei rund 9 Milliarden EUR. Damit tragen die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen zur wirtschaftlichen Erholung in Deutschland bei.

Im Jahr 2010 flossen mehr als drei Viertel der Investitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Damit wurden Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Investitionen in diesem Bereich um 1,8 % gestiegen.

Insgesamt rund ein Viertel der Investitionen floss in den Neubau von Wohnungen. In diesem Segment ist ein deutlicher Anstieg der Investitionen um 11,5 % von 2 Milliarden EUR auf 2,25 Milliarden EUR zu verzeichnen. Damit entspricht das anteilige Verhältnis von Neubau und Bestandsmaßnahmen beim GdW ziemlich genau der Struktur der Wohnungsbauleistungen in Deutschland.

In den alten Bundesländern sind die Gesamtinvestitionen im Jahr 2010 um 3,7 % auf rund 6,4 Milliarden EUR gestiegen. In den neuen Ländern fiel der Anstieg sogar noch größer aus: Hier investierten die Unternehmen mit rund 2,6 Milliarden EUR sogar 5 % mehr als noch in 2009.

Baufertigstellungen verharren noch auf niedrigem Niveau

Im Jahr 2010 bewegte sich die Neubautätigkeit der GdW-Unternehmen noch auf niedrigem Niveau. Insgesamt wurden von den vom GdW vertretenen Unternehmen 11.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Beim Neubau von Mietwohnungen erreichen die GdW Unternehmen damit einen Anteil von 34 %. Die Schwerpunkte der Neubautätigkeit der GdW-Unternehmen lagen dabei in den Regionen München, Köln/Bonn, Rhein/Ruhr, Stuttgart, Hamburg, Rhein/Main und in der Region Berlin.

Im Jahr 2011 werden die GdW-Unternehmen voraussichtlich mehr Wohnungen als im Vorjahr bauen. Die Wohnungsunternehmen planen den Bau von rund 16.000 Wohneinheiten (+45,2 %). Wie an den Neubauinvestitionen abzulesen ist, wurde mit dem Bau eines Teils dieser geplanten Wohneinheiten bereits im Jahr 2010 begonnen. Insgesamt bleibt der Wohnungsneubau aber auch 2011 auf einem sehr niedrigen Niveau.

Energieverbrauch in den GdW-Beständen sinkt

Der mittlere, witterungsbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der von GdW-Unternehmen insgesamt bewirtschafteten Wohnungen liegt bei 142,5 kWh/(m²a). Nach Energieträgern aufgeschlüsselt sind dies bei Fernwärme: 121,0 kWh/(m²a); bei Gas: 159,4 kWh/(m²a) und bei Öl: 172,5 kWh/(m²a). Damit liegt der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen 21 % unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen. Bundesweit liegt der Energieverbrauch der Haushalte für Raumwärme und Warmwasser nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums und der Destatis-Wohnflächenfortschreibung im Durchschnitt bei 181,5 kWh/(m²a).

Der geringe Energieverbrauch ist zum einen auf den guten Modernisierungsstand der GdW-Wohnungen zurückzuführen – 60 % der Wohnungen sind seit 1990 bereits energetisch modernisiert worden, ein Drittel davon komplett modernisiert, d. h. einschließlich Wärmedämmung. Zum anderen spielt aber auch die günstige Energieträgerstruktur der GdW-Wohnungen mit einem hohen Anteil an Fernwärme (knapp 50 %) und die an sich höhere Energieeffizienz einer kompakten Bauweise des Geschosswohnungsbaus eine entscheidende Rolle.

Im Jahr 2007 hatte der mittlere Energieverbrauch des Wohnungsbestandes der GdW-Unternehmen noch bei 145,2 kWh/(m²a) gelegen. Der gesunkene Endenergieverbrauch führte auch zu einer Reduktion der spezifischen CO₂-Emissionen pro Wohneinheit (WE). 2007 betrug die Emissionen noch 2,21 t CO₂/WE und im Jahr 2009 nur noch 2,17 t CO₂/WE und Jahr. Dies bedeutet bei rund 6 Millionen bewirtschafteten Wohnungen eine Einsparung von etwa 240.000 t CO₂ innerhalb von zwei Jahren.

Erfolgreiche Fortsetzung des Stadtumbaus durch Kürzungen infrage gestellt.

Die Leerstandsquote der vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen ist in den neuen Ländern im Jahr 2010 um 0,7 Prozentpunkte auf 8,3 % gesunken und liegt damit nun deutlich unter der 10-Prozentgrenze. Damit standen Ende 2010 in den Beständen der GdW-Unternehmen noch rund 217.000 Wohnungen leer. Seit Beginn des Programms "Stadtumbau Ost" im Jahr 2002 konnte die Leerstandsquote um 7,9 Prozentpunkte reduziert werden. Grundlage der deutlich rückläufigen Leerstandsentwicklung in den neuen Bundesländern sind die von den GdW-Unternehmen durchgeführten Rückbaumaßnahmen.

In den alten Ländern verzeichnen die Wohnungsunternehmen im Schnitt zwar nur einen Leerstand von rund 3 %. Der strukturelle Wohnungsleerstand als Folge ökonomischer Strukturkrisen und sozialer Erosionen wird aber lokal auch in Regionen der alten Länder und kleinräumig innerhalb der Städte in Westdeutschland zu einem immer größeren Problem. Das Programm "Stadtumbau West" zielt darauf, den Problemen in den von Leerständen und Funktionsverlusten betroffenen bzw. bedrohten Quartieren und Städten der alten Länder zu begegnen.

Der Entwurf zum Bundeshaushalt 2012 sieht eine Kürzung der Städtebauförderung von 455 Millionen EUR (Haushalt 2011) auf nur noch 410 Millionen EUR vor. Dies bedeutet eine nochmalige Kürzung um 10 %. Noch im Jahr 2010 standen 535 Millionen für die Städtebauförderung zur Verfügung. Die für 2012 beabsichtigte Kürzung geht deutlich zulasten der Stadtumbauprogramme Ost und West: Rund 10 Millionen EUR pro Programm werden erneut gekürzt.

Blickt man weiter zurück, wird der Bedeutungsverlust noch deutlicher: Der Stadtumbau West geht von 96 Millionen EUR in 2009 auf 64 Millionen EUR in 2012 zurück, der Stadtumbau Ost von 121 Millionen EUR in 2009 auf 74 Millionen EUR in 2012.

Angesichts des augenscheinlichen Erfolgs des Stadtumbaus in Ost und West ist anstelle der erfolgten überproportionalen Kürzung der Bundesmittel die Rückkehr zu einer den Problemen adäquaten Förderpolitik und Fördermittelhöhe notwendig. Insbesondere kann ohne eine Anschlussregelung für die Altschuldenhilfe in den neuen Ländern nicht an die bisherigen Erfolge des Stadtumbaus in Ostdeutschland anknüpft werden.

Mieten bei Neuvermietung steigen in Großstädten und prosperierenden Landkreisen seit Mitte 2009 spürbar

Auf den Wohnungsmärkten ist seit Mitte des Jahres 2009 eine neue Bewegung zu steigenden Mieten festzustellen. Vor allem in dynamischen Wachstumsregionen und etlichen Großstädten zeichnen sich zunehmende Verknappungen ab. Dies zeigt sich zunächst aber nur bei den Erst- und Wiedervermietungsflächen.

Die Bestandsmieten, die den überwiegenden Teil der Mietverhältnisse prägen, reagieren nur mit deutlicher Verzögerung auf diese Änderung der Marktverhältnisse. Im Jahr 2010 lag die im Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes notierte Entwicklung der Nettokaltmieten wie in den Vorjahren auf einem geringen Niveau. Demnach stiegen die Nettokaltmieten in 2010 gegenüber dem Jahr 2009 deutschlandweit um lediglich 1,1 %. Dieser Anstieg entspricht exakt der Inflationsrate des Jahres 2010.

Dynamischer ist die Entwicklung bei den Neu- und Wiedervermietungsflächen, die im bundesweiten Durchschnitt 2010 rund 6,20 EUR/m² erreichten. Im Vorjahr waren es noch 6,12 EUR/m². Nach mehrjähriger nominaler Stagnation sind die beobachteten Angebotsmieten damit vor allem seit der zweiten Jahreshälfte 2009 spürbar angezogen. Allein im Jahr 2010 stiegen sie bundesweit um 1,3 %.

Die Hauptgewichte dieses Positivtrends liegen in den Großstädten sowie den prosperierenden Landkreisen um die Metropolen im Norden und Süden Deutschlands. Vor allem Großstädte zeigen überdurchschnittliche Mietpreiserhöhungen. In den Städten ab 500.000 Einwohnern stiegen die Erst- und Wiedervermietungsflächen zwischen 2007 und 2010 jährlich um 2,5 % bis 3,6 %.

Die Zahl der Kreise mit Mietensteigerungen hat sich bundesweit im zweiten Halbjahr 2010 im Vergleich zum ersten Halbjahr 2006 mehr als verdoppelt. Nicht mehr nur die typischen Städte mit hohen Mieten, wie beispielsweise München oder Hamburg, sondern etwa auch Jena, Karlsruhe, Mannheim, Münster, Trier, Weimar und Wolfsburg verzeichneten kontinuierliche Steigerungen.

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen zeigen stabilen Trend

Die Rentabilitätskennzahlen der Wohnungsunternehmen haben sich in 2009 stabil entwickelt. Ein dem positiven Trend der Vorjahre folgender weiterer Anstieg der Rentabilitätskennzahlen konnte aufgrund der zum Teil verschlechterten Rahmenbedingungen im Zusammenhang mit der Finanz- und Wirtschaftskrise nicht verzeichnet werden.

Für das Jahr 2010 wird aufgrund des allgemeinen Wirtschaftsaufschwungs und der historisch niedrigen Zinsen mit einem Anstieg der Rentabilitätskennzahlen gerechnet. Allerdings führt der Anstieg der Investitionen in den Immobilienbestand in 2010 auch zum Teil zu höheren Aufwendungen, die den Jahresüberschuss kurzfristig schmälern können. Beeinflusst werden die Kennzahlen weiterhin durch die erstmalige Anwendung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes in 2010.

Die Vermögens- und Finanzierungskennzahlen der Wohnungsunternehmen sind stark geprägt durch einen hohen Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme (88 %), einem Anlagendeckungsgrad von 99 % und einem relativ hohen langfristigen Fremdkapitalanteil von 55 %.

Im Durchschnitt aller Wohnungsunternehmen ergibt sich für 2009 eine im Vergleich zum Vorjahr leicht verringerte EBITDA-Rendite in Höhe von 5,6 %. Für die alten Bundesländer ergibt sich eine EBITDA-Rendite von 5,2 % und für die neuen Bundesländer ein Wert von 6,3 %. Ursächlich für den Rückgang ist ein im Vergleich zum Vorjahr angestiegener Wert des bewerteten Anlagevermögens bei einem leicht gesunkenen EBITDA. Die EBITDA-Renditen der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen liegen trotz des leichten Rückgangs weiterhin auf konstant hohem Niveau.

Aufgrund dieser Ertragsstärke, kombiniert mit einer Besicherung der Finanzierung durch die Wohnimmobilie, stellen die GdW-Wohnungsunternehmen, gerade in Zeiten der Risikominimierung durch die Banken, eine sichere Anlageklasse dar.