

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

Jahrespressekonferenz des GdW am 1. Juli 2020

Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2019/2020

Axel Gedaschko

Präsident des GdW Bundesverband deutscher
Wohnungs- und Immobilienunternehmen

*In Zeiten von Corona
gibt es viel Unsicherheit.
Eines aber ist sicher:*

**Unsere Mieter
und ihre
Wohnungen
bleiben!**



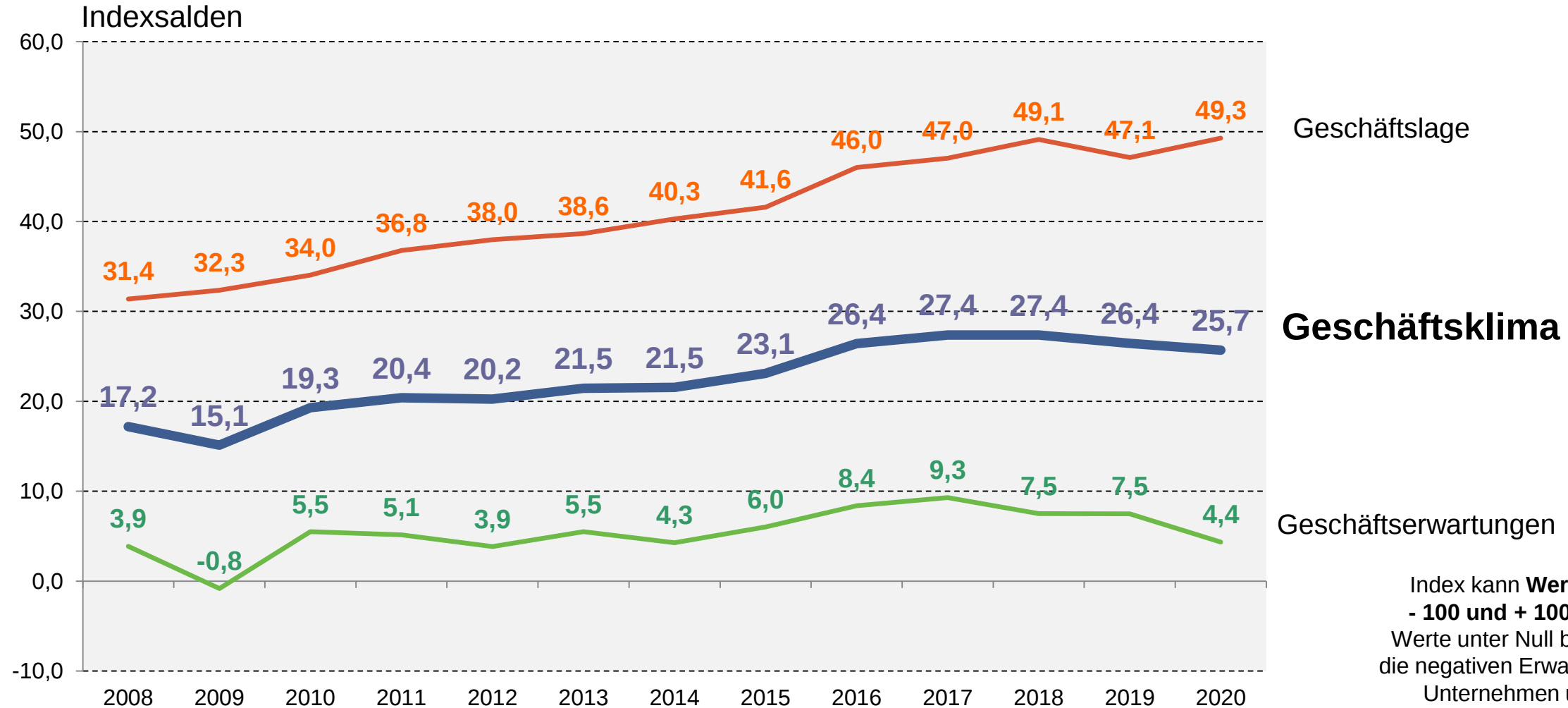
Daten und Trends der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2019/2020

Themen:

- ➔ Geschäftsklima & Investitionen unter den Bedingungen der Corona-Krise
- ➔ Bautätigkeit und Wohnungsbedarf
- ➔ Bestand an Sozialwohnungen
- ➔ Was kostet das Bauen in Deutschland?
- ➔ Was kostet das Wohnen in Deutschland?
- ➔ Leerstand
- ➔ Wohnungswirtschaft fordert Deutschland-Plan für klimaschonendes & bezahlbares Wohnen 4.0

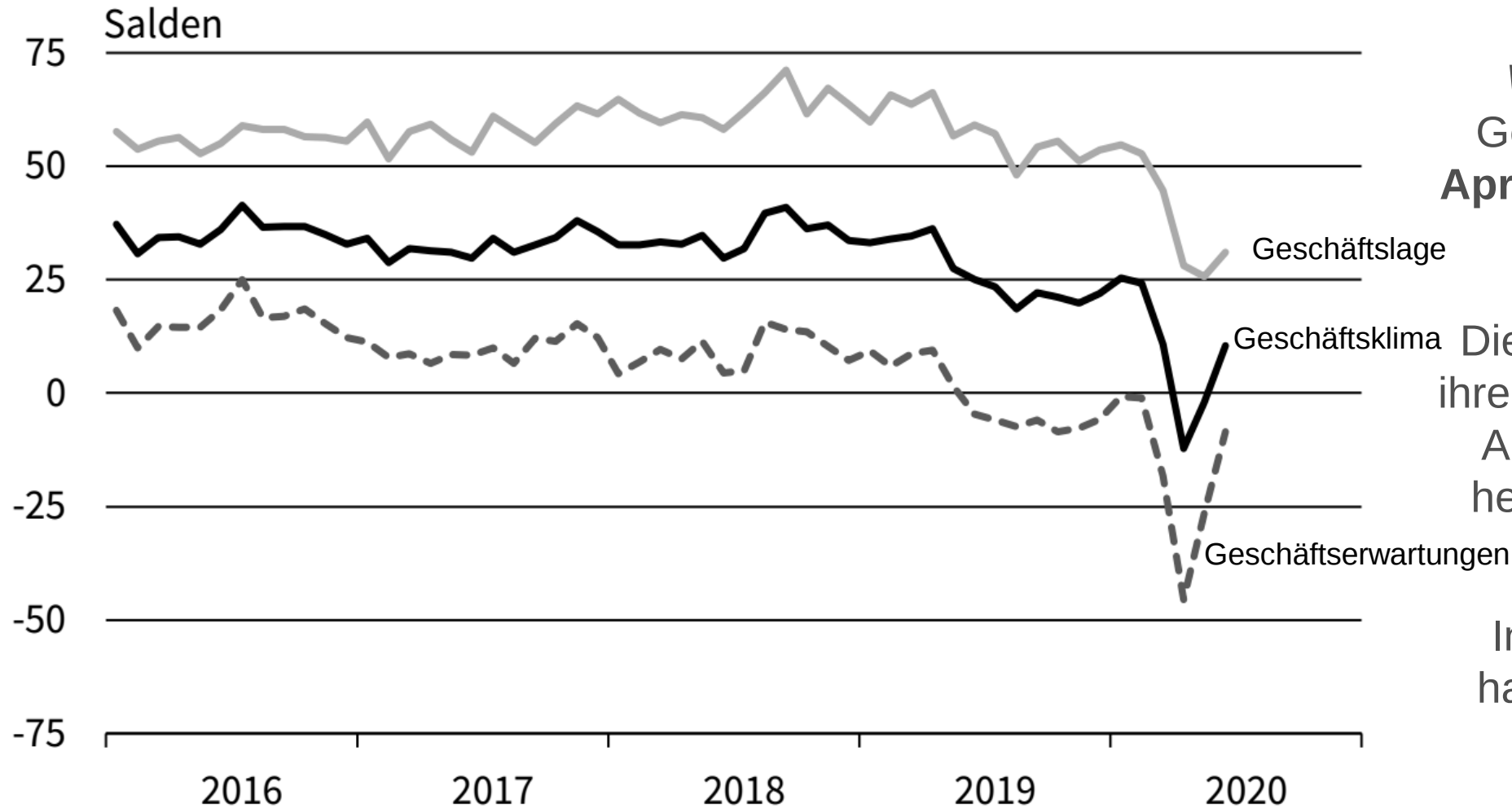
Geschäftsklima der Wohnungswirtschaft in Deutschland vor Ausbruch der Covid-19-Pandemie im Januar 2020

GdW-Geschäftsklimaindex sowie GdW-Geschäftslageindex, GdW-Geschäftserwartungsindex



Geschäftsklima, Geschäftslage und Geschäftserwartungen

bei den Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesens
bis April 2020,



Im *Grundstücks- und Wohnungswesen* ist der Geschäftsklimaindikator **im April 2020** auf einen Tiefstwert gefallen.

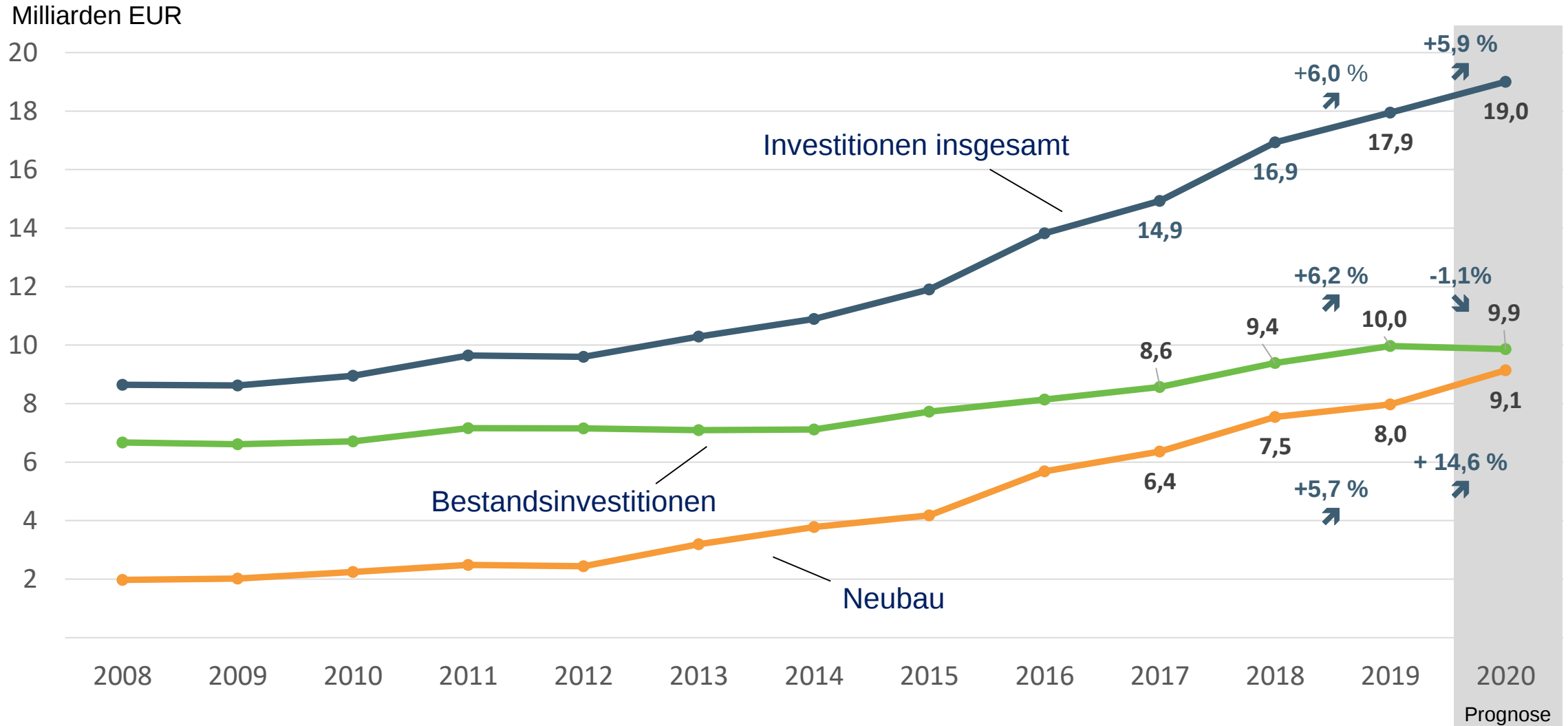
Die Unternehmen beurteilten ihre Lage noch nie so schlecht. Auch bei den Erwartungen herrscht Pessimismus ohne Beispiel.

In den **Monaten Mai/Juni** hat sich die Beurteilung der zukünftigen Lage etwas beruhigt

➔ Investitionen

Entwicklung der Investitionsleistungen 2008 – 2020

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



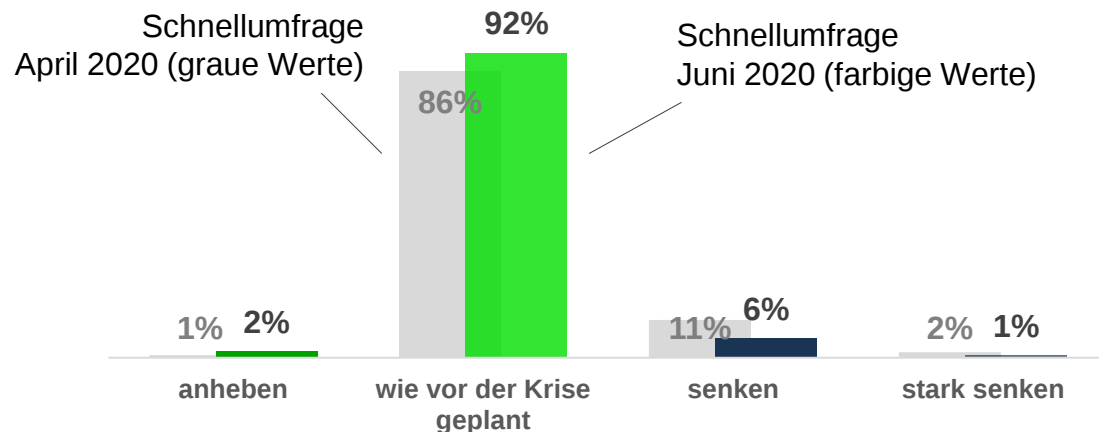
Quelle: GdW-Jahresstatistik 2019, Jahr 2020 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

© GdW Schrader – 03.06.2020

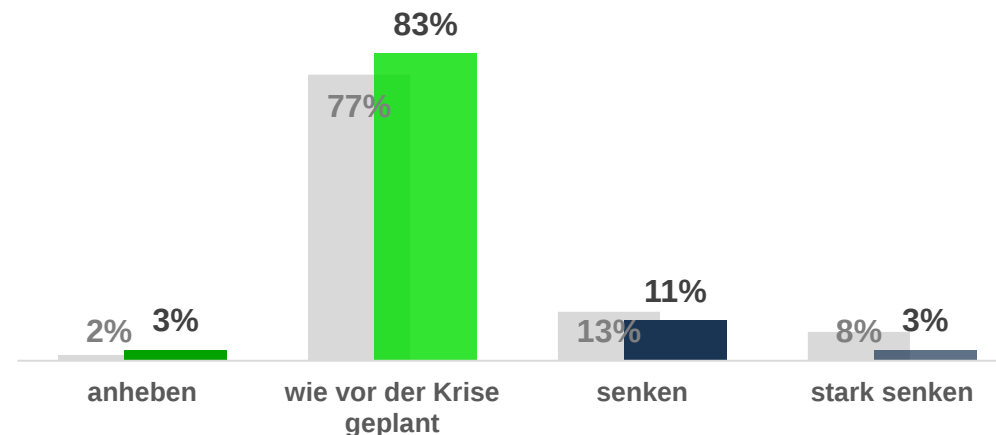
Investitionen unter den Bedingungen der Corona-Krise

Umfrage (Juni 2020): „Wie wird Ihr Unternehmen infolge der aktuellen Entwicklungen seine Investitionen in den folgenden Bereichen ausgestalten?“

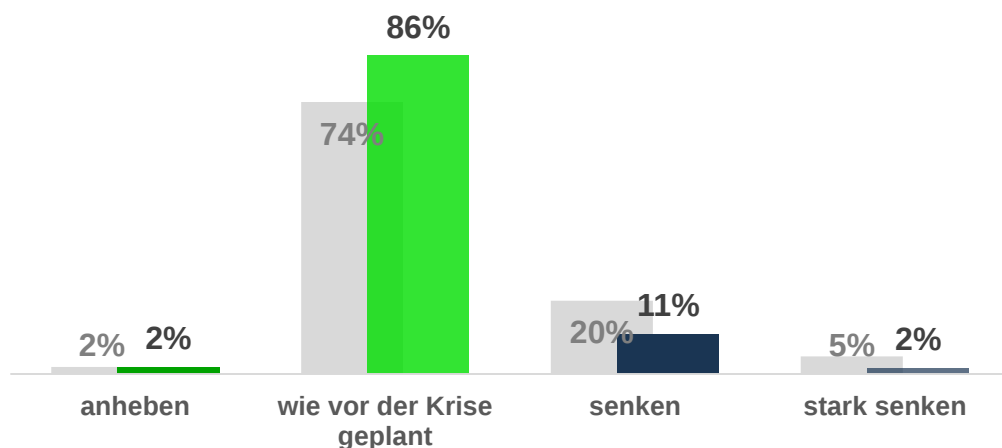
Neubau



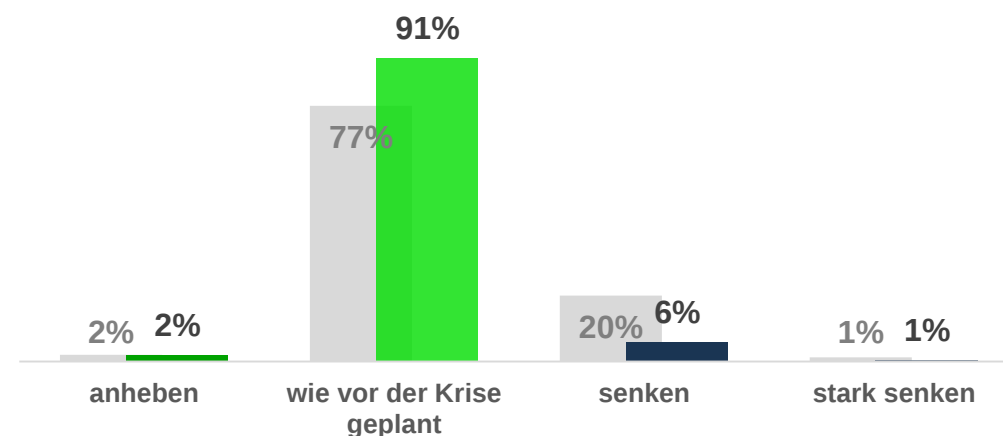
Energetische Modernisierung



übrige Modernisierung



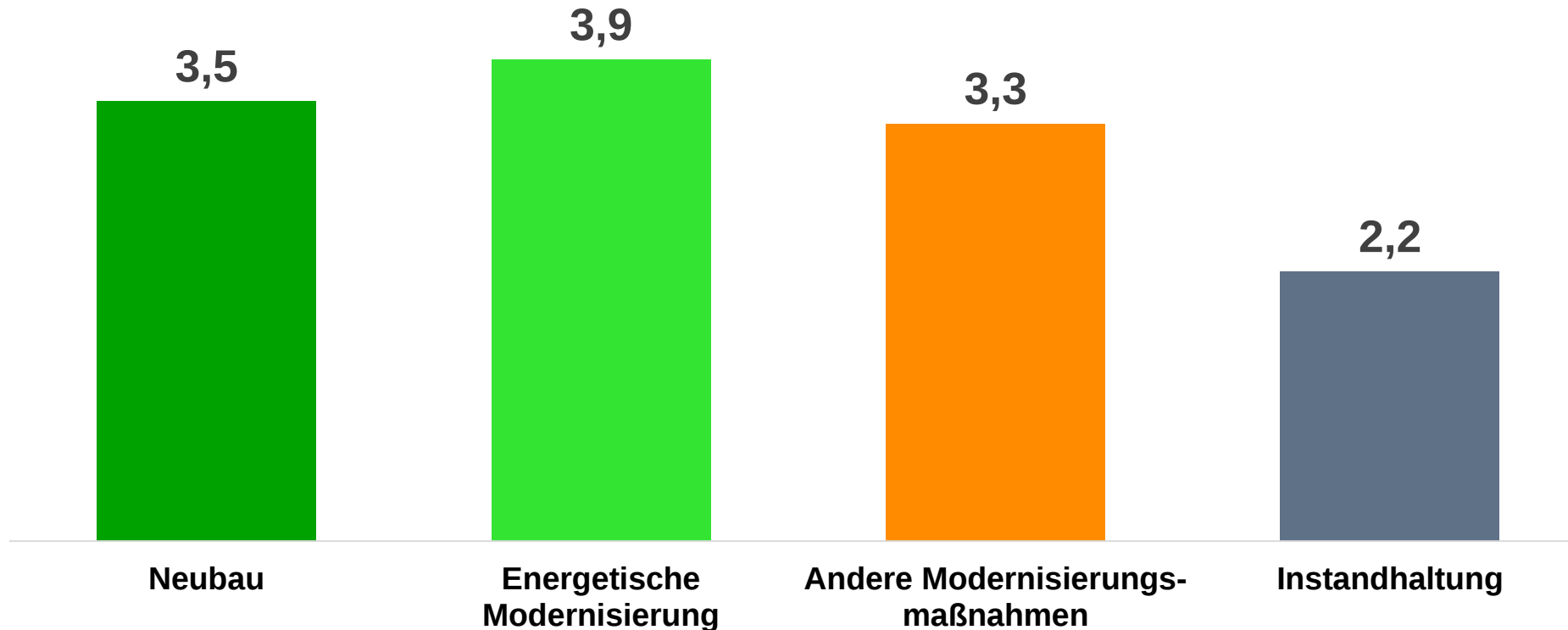
Instandhaltung



Investitionen unter den Bedingungen der Corona-Krise

Umfrage (Juni 2020): Verzögerungen bereits begonnener Projekte im Rahmen der aktuellen Situation

durchschnittliche Dauer
der Verzögerung in Monaten

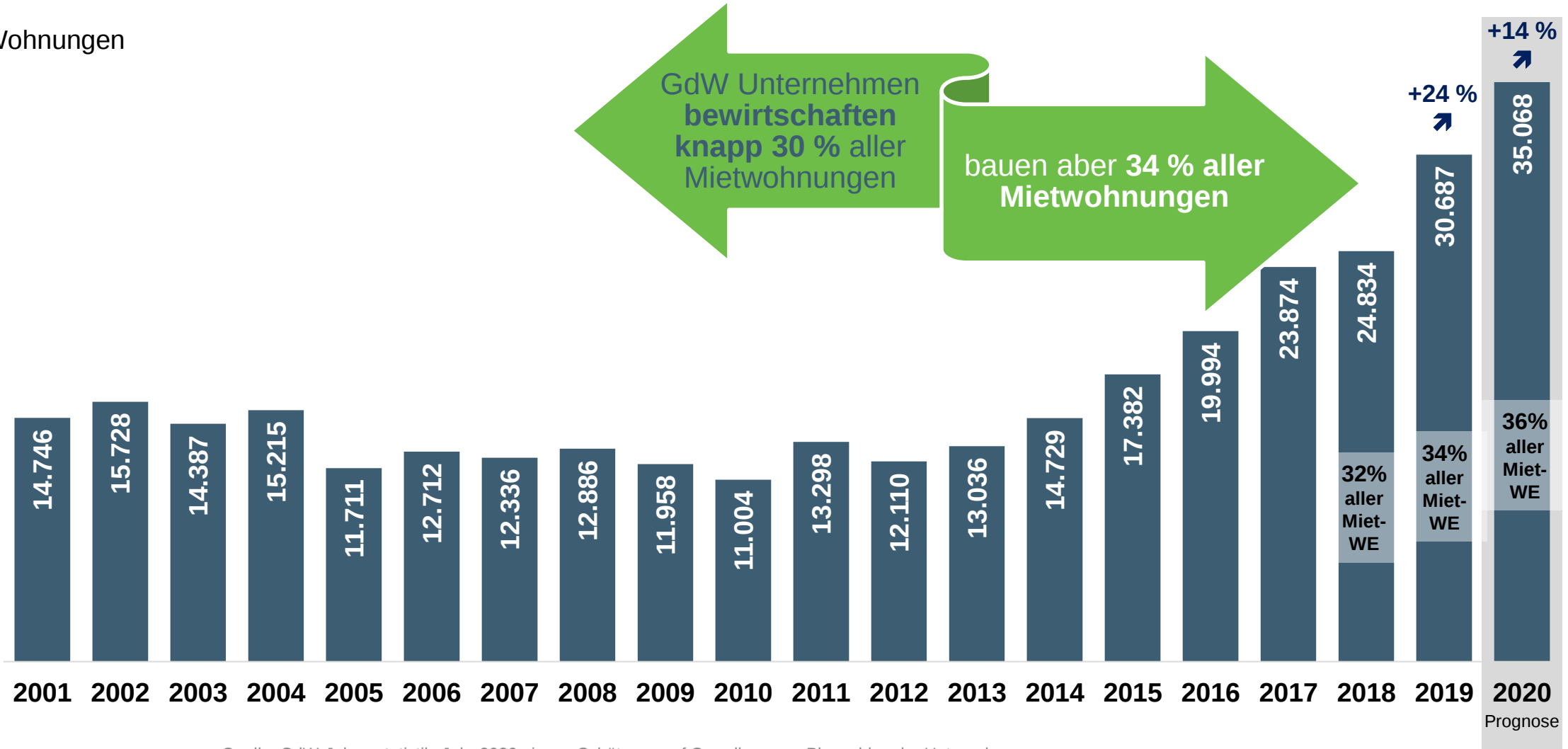


➔ Bautätigkeit

Fertig gestellte Wohnungen 2001 – 2020

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

Wohnungen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2020 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

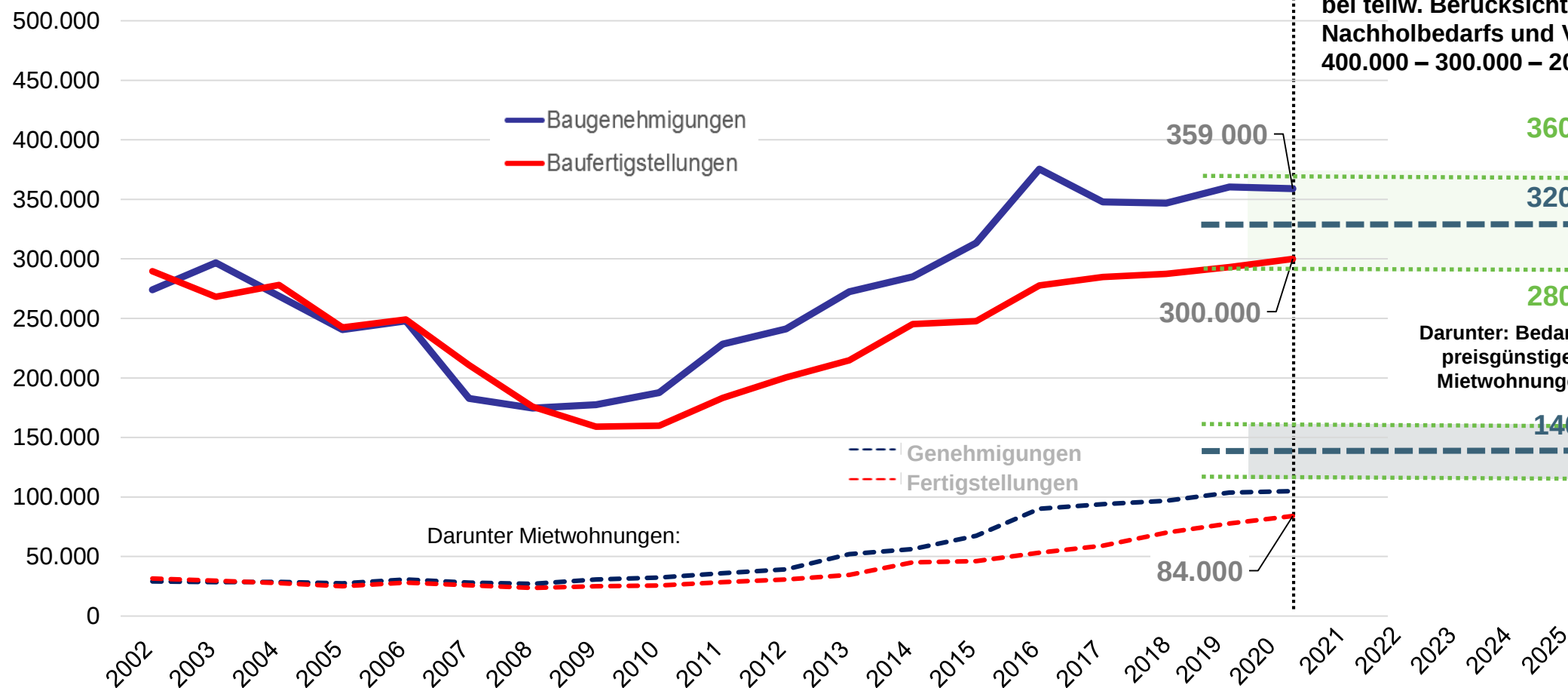
© GdW Schrader – 03.06.2020

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002

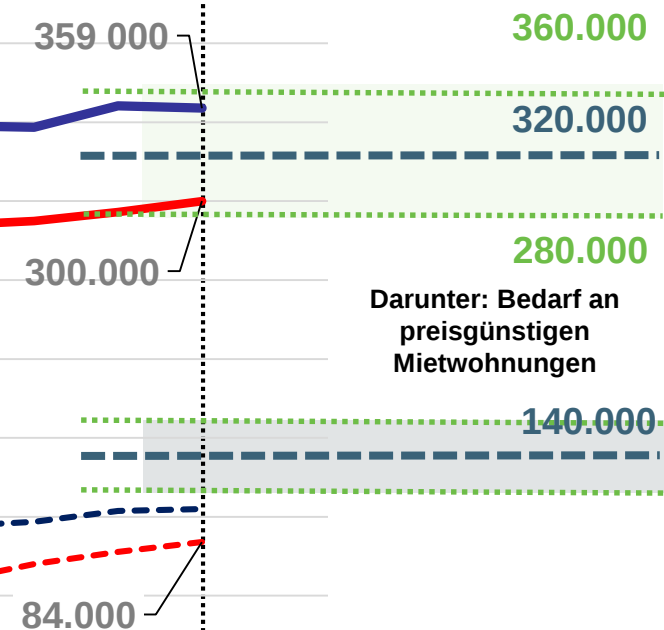
Bautätigkeit

Wohnungen

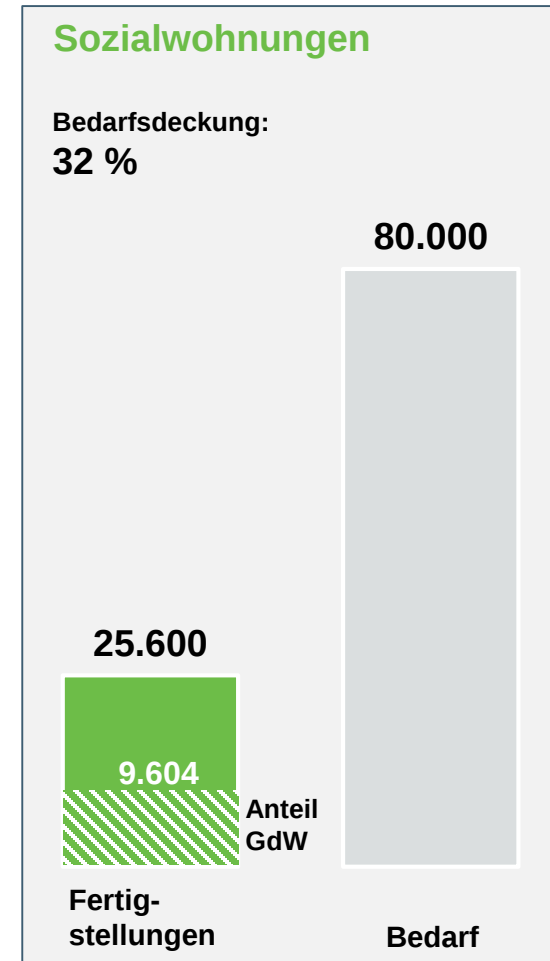
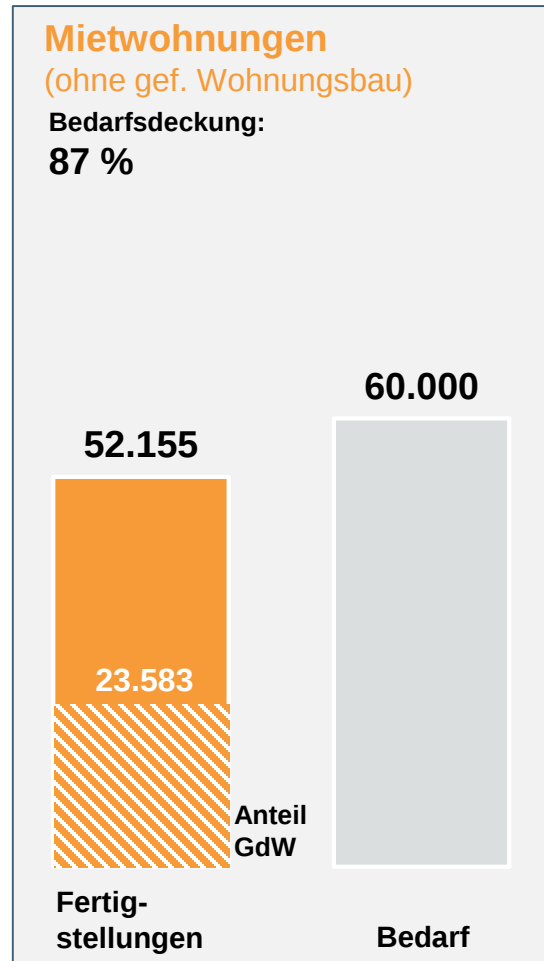
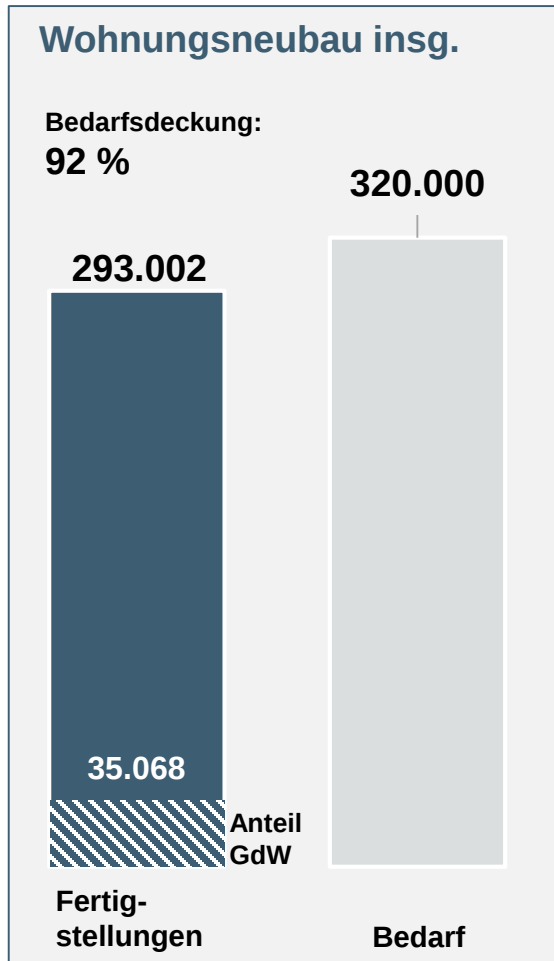


Bedarfsprognose

Neubaubedarf p.a. (2015-2025)
bei teilw. Berücksichtigung aufgestauten
Nachholbedarfs und Variation der Zuwanderung
400.000 – 300.000 – 200.000 Pers. pro Jahr



Wohnungsbau 2019: Bilanz zwischen Bedarf und Realität

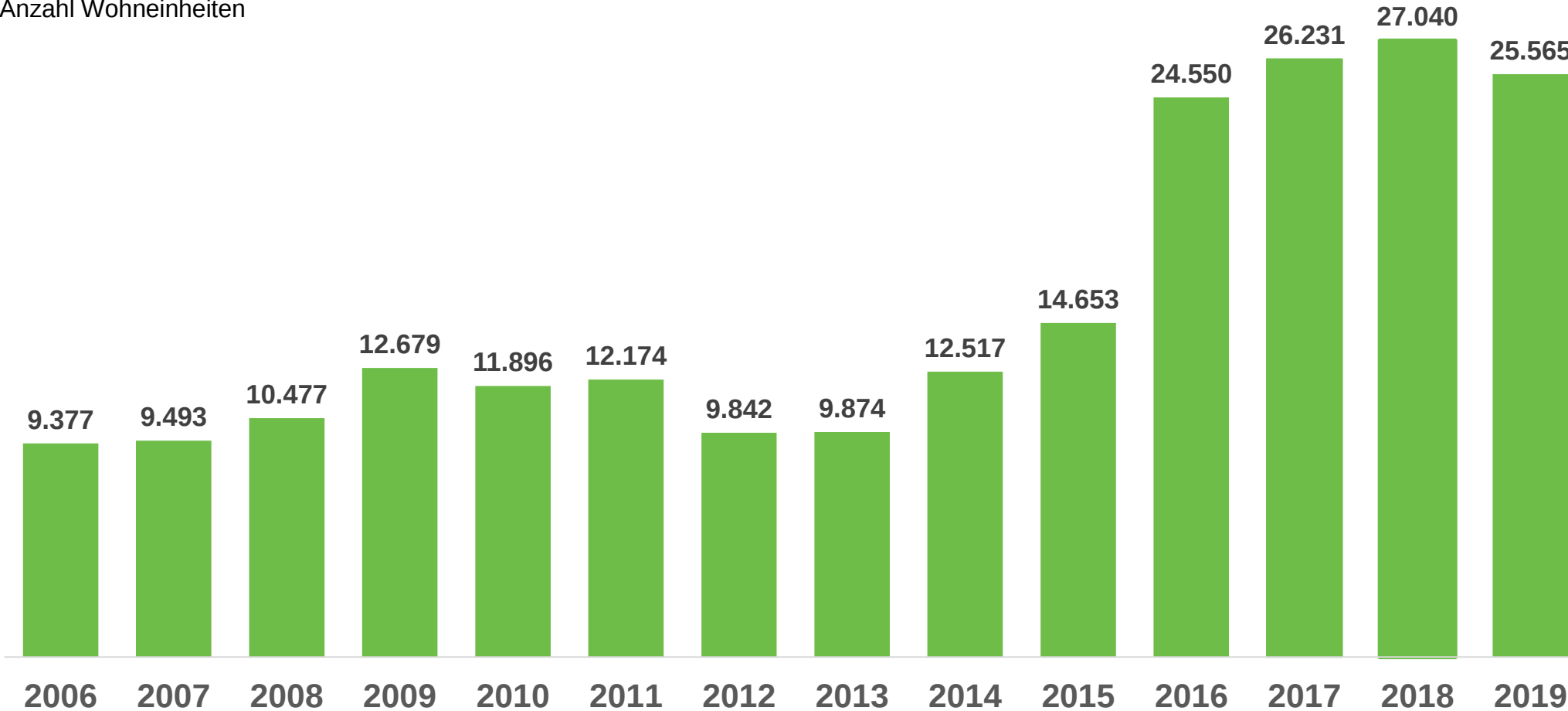


Quelle: Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen auf Grundlage der bisher für 2019 vorliegenden Daten, vorläufige Werte, Bedarfsannahmen nach Prognos AG (2019): „Wer baut Deutschland?“, Berlin.

➔ Sozialer Wohnungsbau

Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland

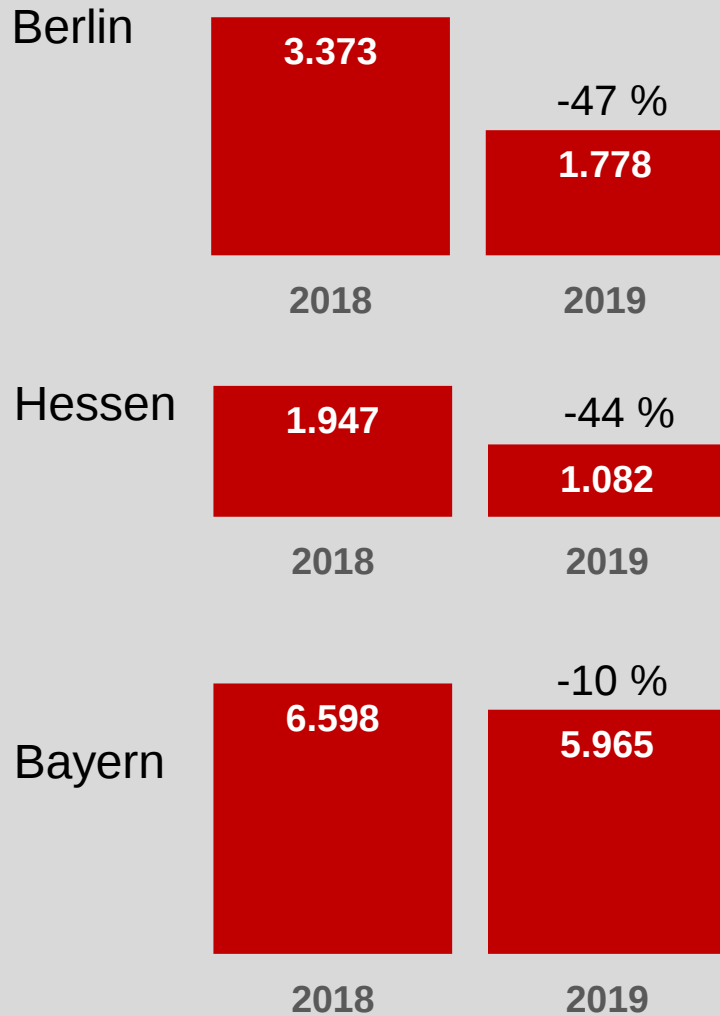
Anzahl Wohneinheiten



Bindungsauslauf
von Mietwohnungen
im Zeitraum
2017 bis 2020
ca. 43.000
Mietwohnungen
pro Jahr

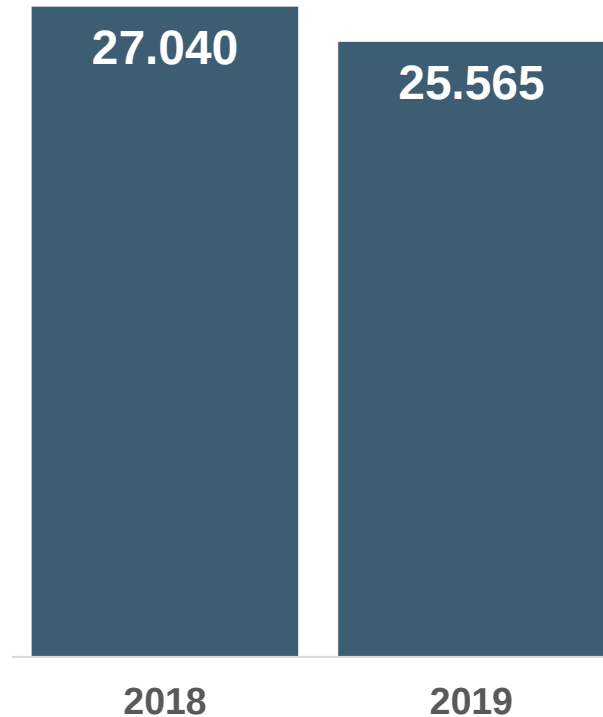
Bundesweit ist 2019 die Zahl der neu gebauten Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau gesunken

Hier ging es runter...

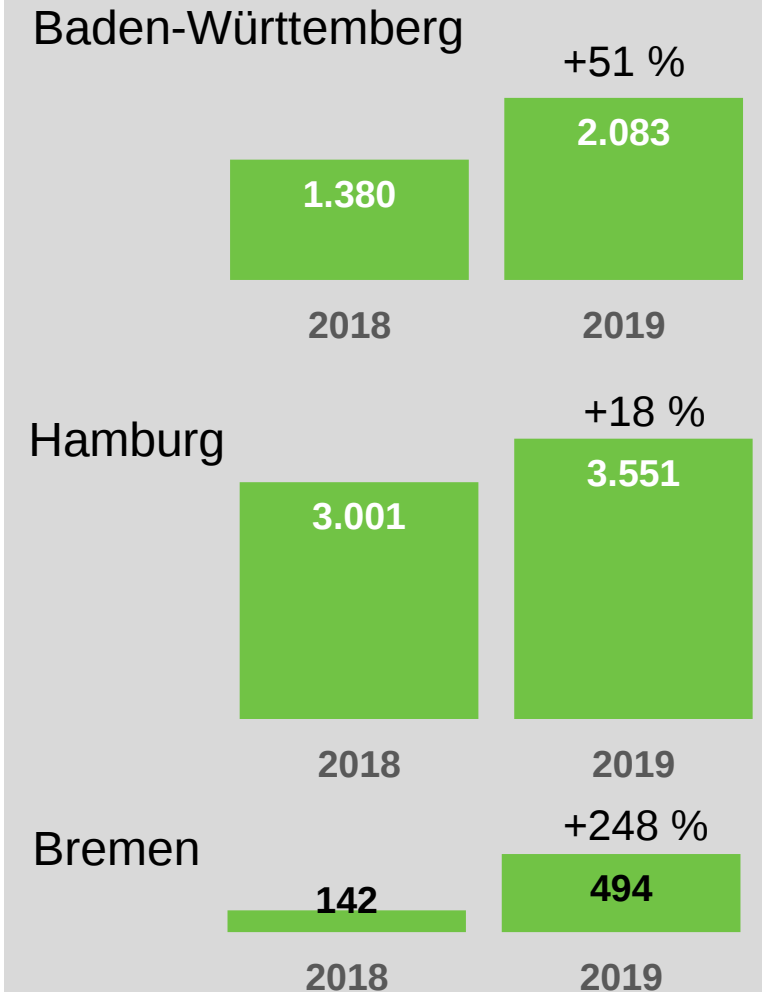


Alle
Bundesländer

↘
-5 %



Hier ging es rauf...



Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

Wohnungen

Rückgang 2002 – 2019 :
mehr als **1,2 Millionen** Wohnungen

Gesamtbestand 2019

schätzungsweise

rd. **1,12 Mio. WE** im Vergleich
zu 2,57 Mio. WE in 2002.

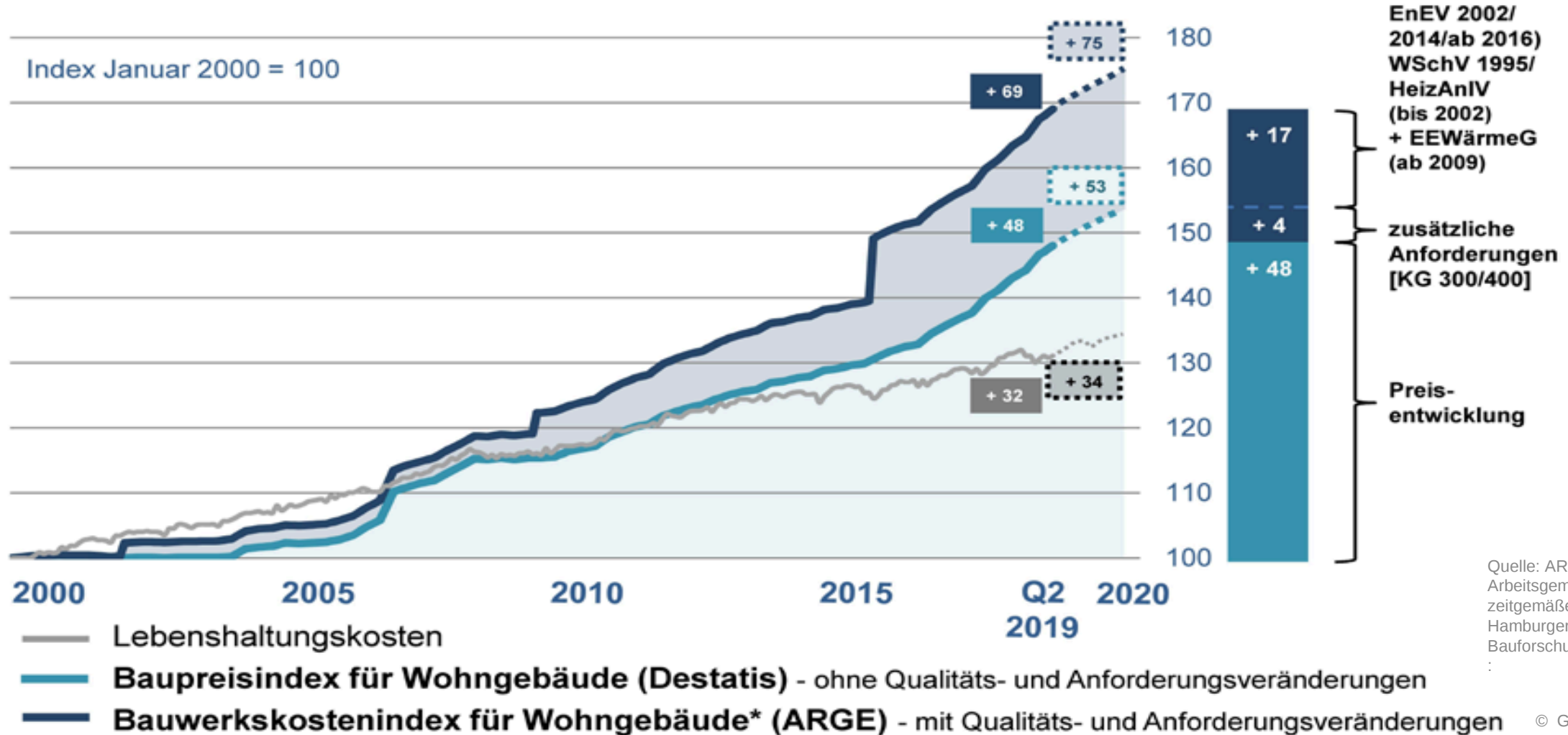
Unternehmen im GdW bewirtschaften
rund 63 % der Sozialwohnungen in
Deutschland.



- ➔ **Was kostet das Bauen ?**
- Baukosten, Bau- und Grundstückspreise

Entwicklung der Bauwerkskosten im Wohnungsneubau

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten



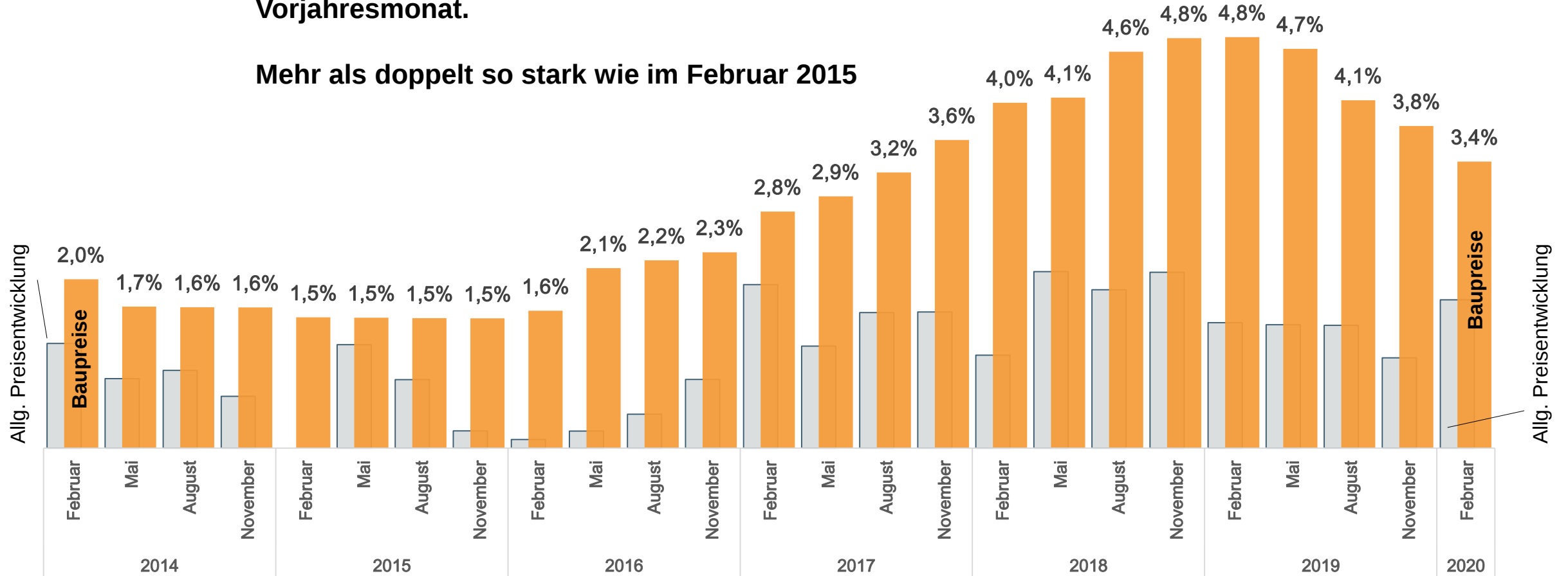
Quelle: ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft für
zeitgemäßes Bauen e.V (2019).
Hamburger Baukosten 2020,
Bauforschungsbericht 79. Kiel.

Baupreise beruhigen sich nur leicht: Kapazitätsengpässe schlagen sich weiterhin in Baupreisen nieder

Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland, Veränderung zum Vorjahr in %

Die Preise für den Neubau von Wohngebäude in Deutschland steigen weiterhin überdurchschnittlich: Im Februar 2020 lagen sie um 3,4 % höher als im Vorjahresmonat.

Mehr als doppelt so stark wie im Februar 2015

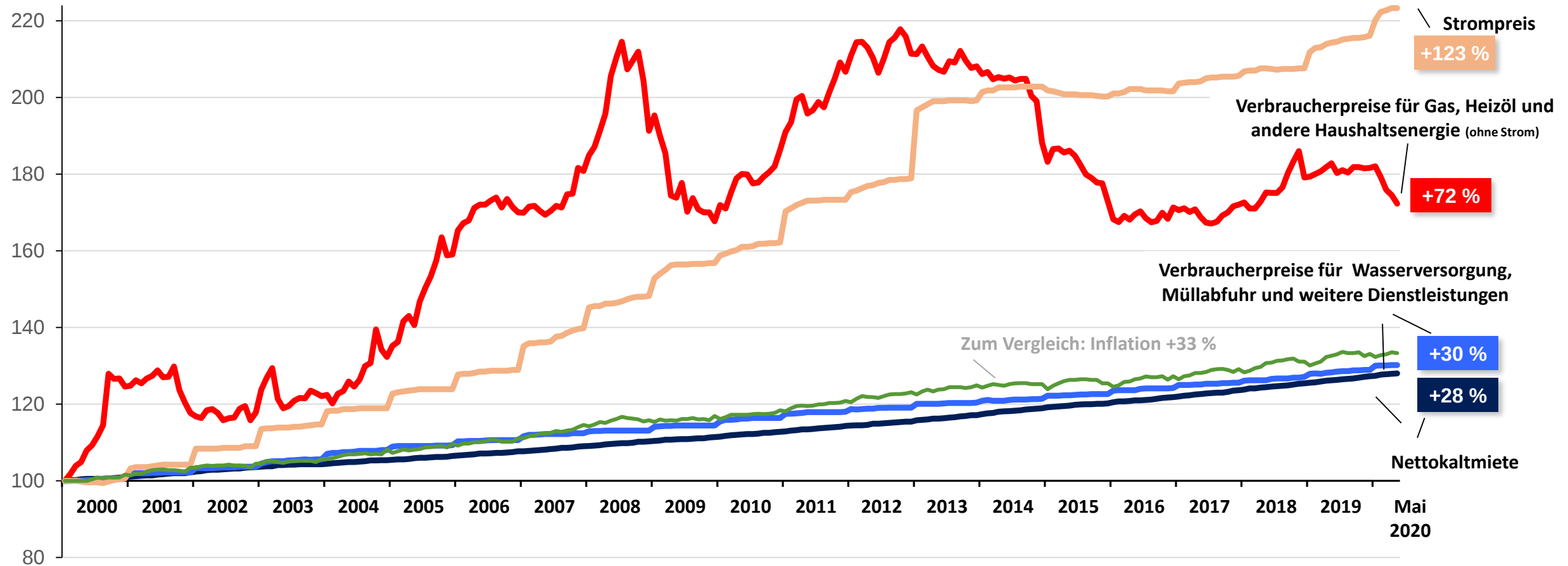


- ➔ **Was kostet das Wohnen ?**
- Mieten und Betriebskosten

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

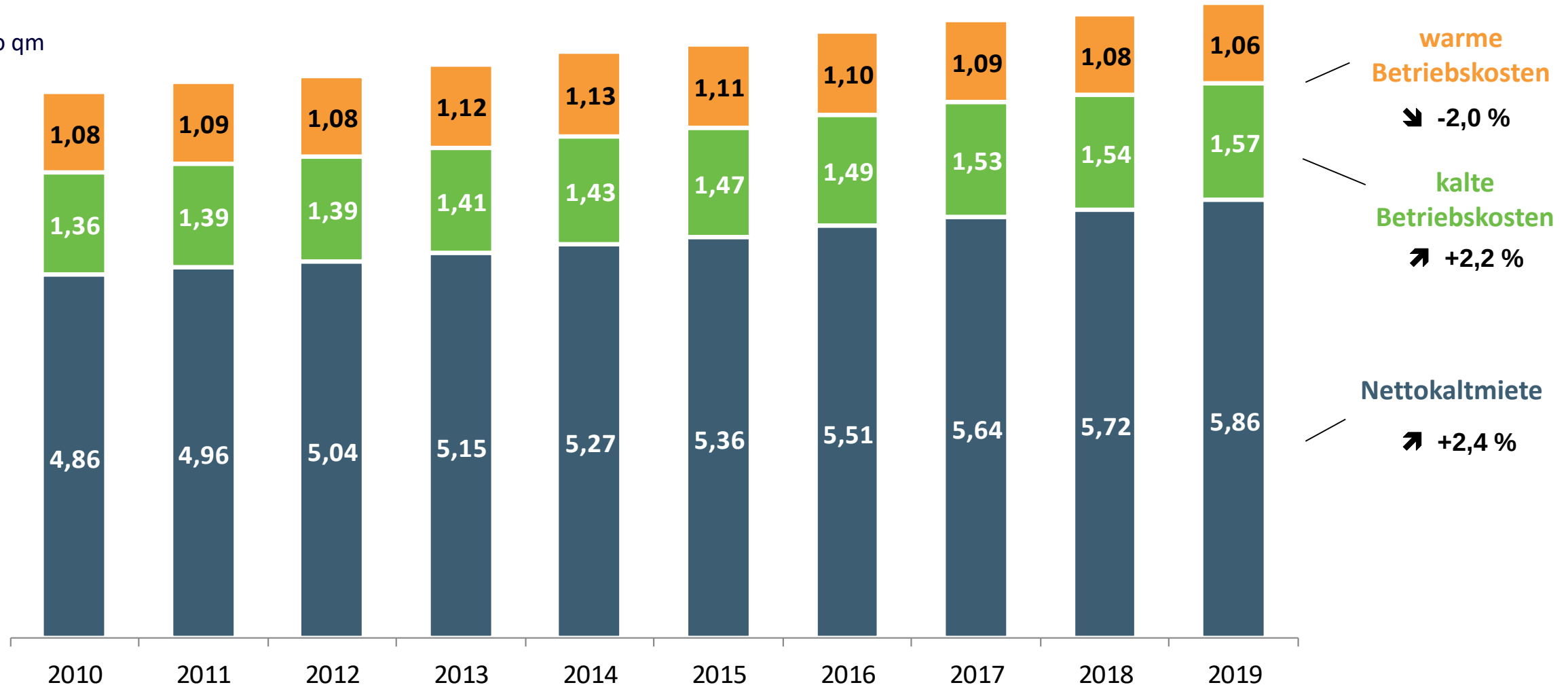
Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index Januar 2000 = 100;
allg. Preisentwicklung 01-2000 bis 05-2020 = 33 %



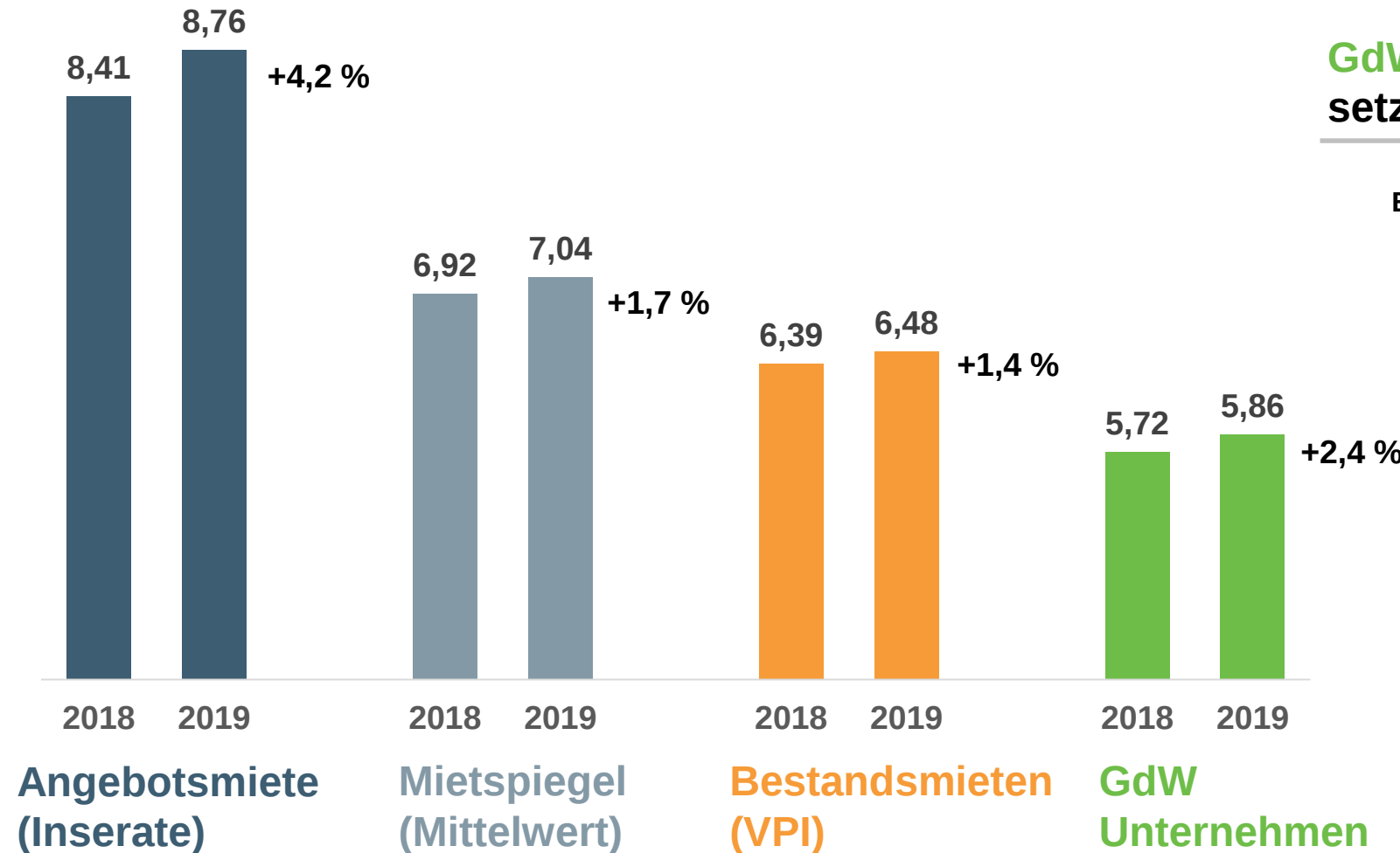
Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten bei Unternehmen im GdW 2010 – 2018

EUR pro qm

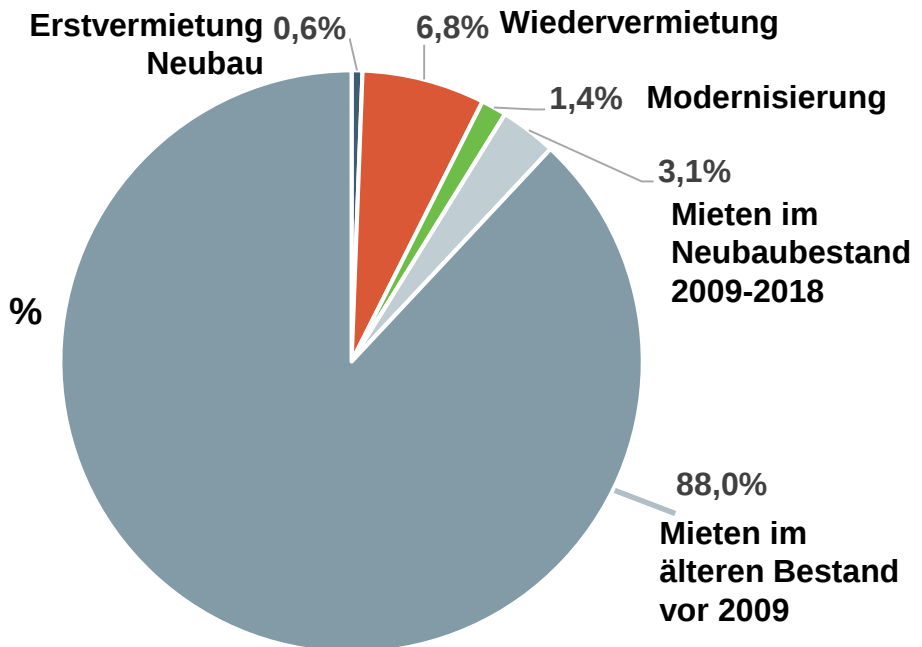


Mietentwicklung 2019 in unterschiedlichen Segmenten im Vergleich zu den Unternehmen des GdW

in Euro/qm

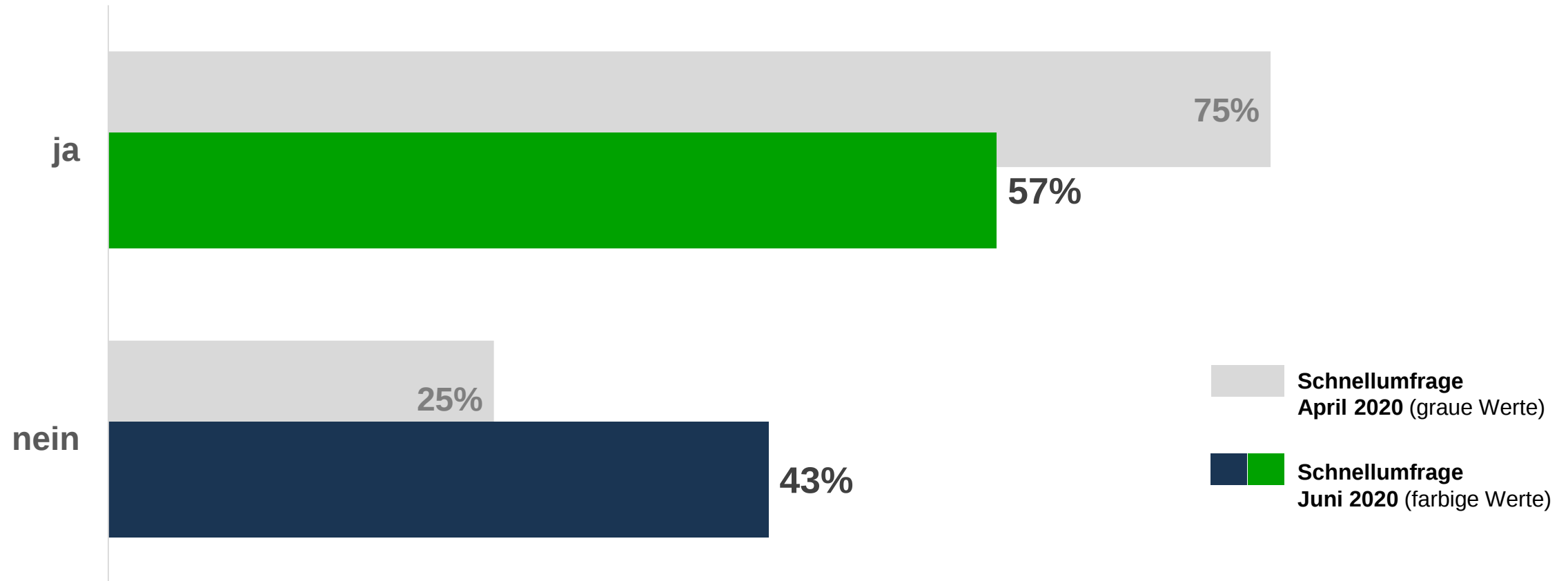


GdW-Durchschnittsmiete setzt sich zusammen aus:



Mietrückstände im Zuge der Corona-Krise

Erwarten Sie im Zuge der Corona Krise in Zukunft höhere Mietausfälle in Ihrem Unternehmen?



Infolge der Corona-Krise bislang aufgelaufene Mietrückstände (April bis Juni 2020)



Wohnungs-
vermietung
**18,1 Mio.
EUR**



Gewerbe-
vermietung
**21,4 Mio.
Euro**

Mietrückstände in 0,6 % aller Mietverhältnisse
= **31.000 Mietverhältnisse** bundesweit bei den
GdW-Unternehmen und rund 0,4 % der
Jahressollmiete in den Monaten April bis Juni

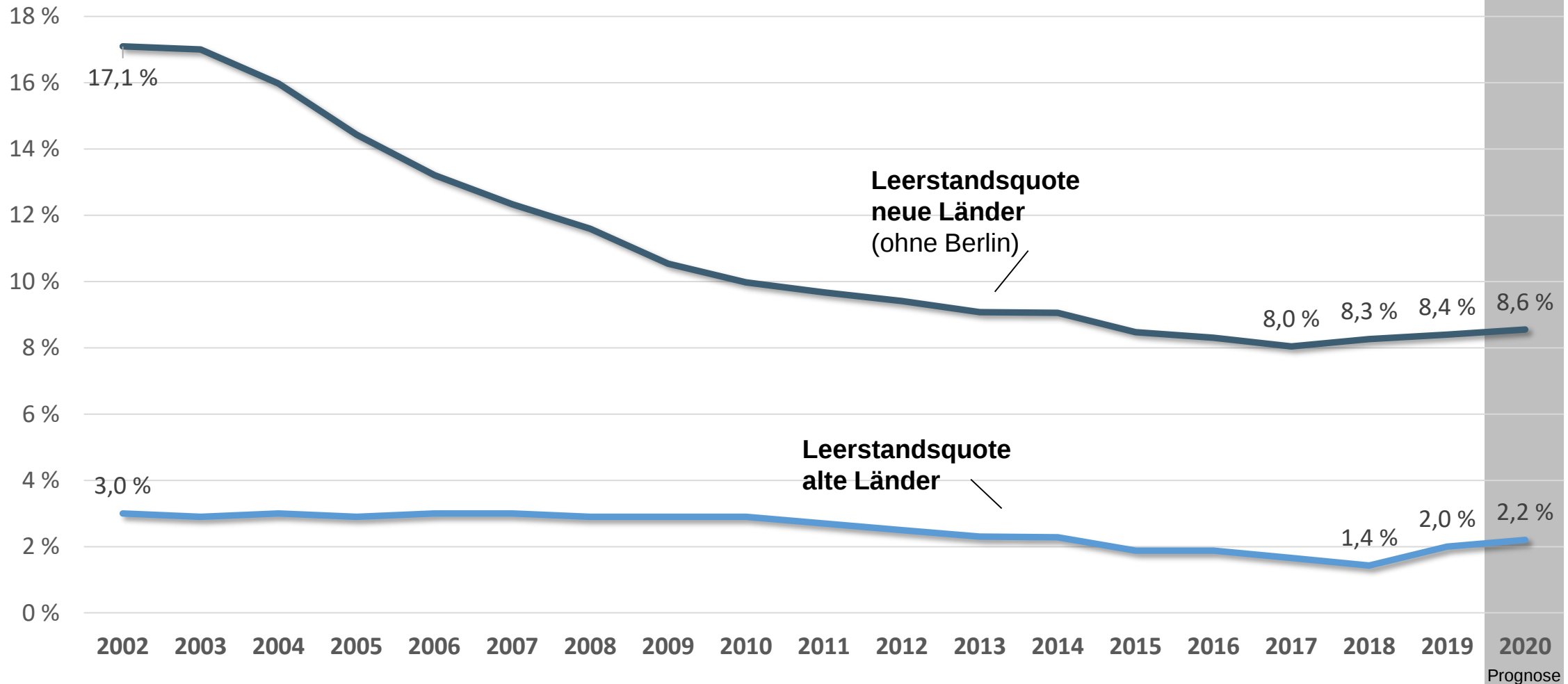
Mietrückstände bei bundesweit
8.100 Gewerbemietverhältnissen
= 15 % der Gewerbemieteinnahmen der Monate
April bis Juni

→ Leerstand

Wohnungsleerstand in Ost und West 2002 - 2020

Leer stehende Wohnungen bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand der GdW-Unternehmen

Leerstandsquote in %



Quelle: GdW-Jahresstatistik, 2020 Prognose

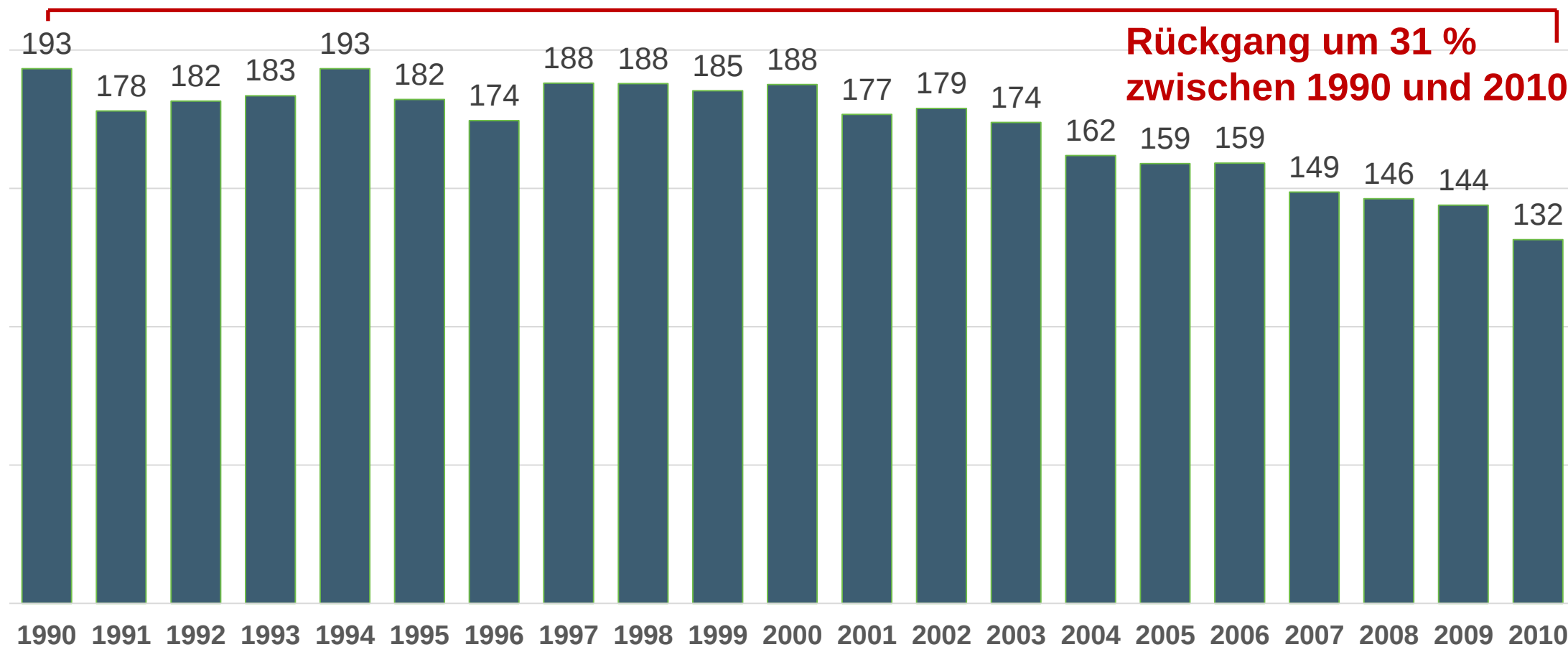
© GdW Schrader – 03.06.2020

**➔ Wohnungswirtschaft fordert
Deutschland-Plan für klimaschonendes
& bezahlbares Wohnen 4.0**

Raumwärmeverbrauch der privaten Haushalte in Deutschland 1990 bis 2010

temperaturbereinigt je qm bewohnte Wohnfläche

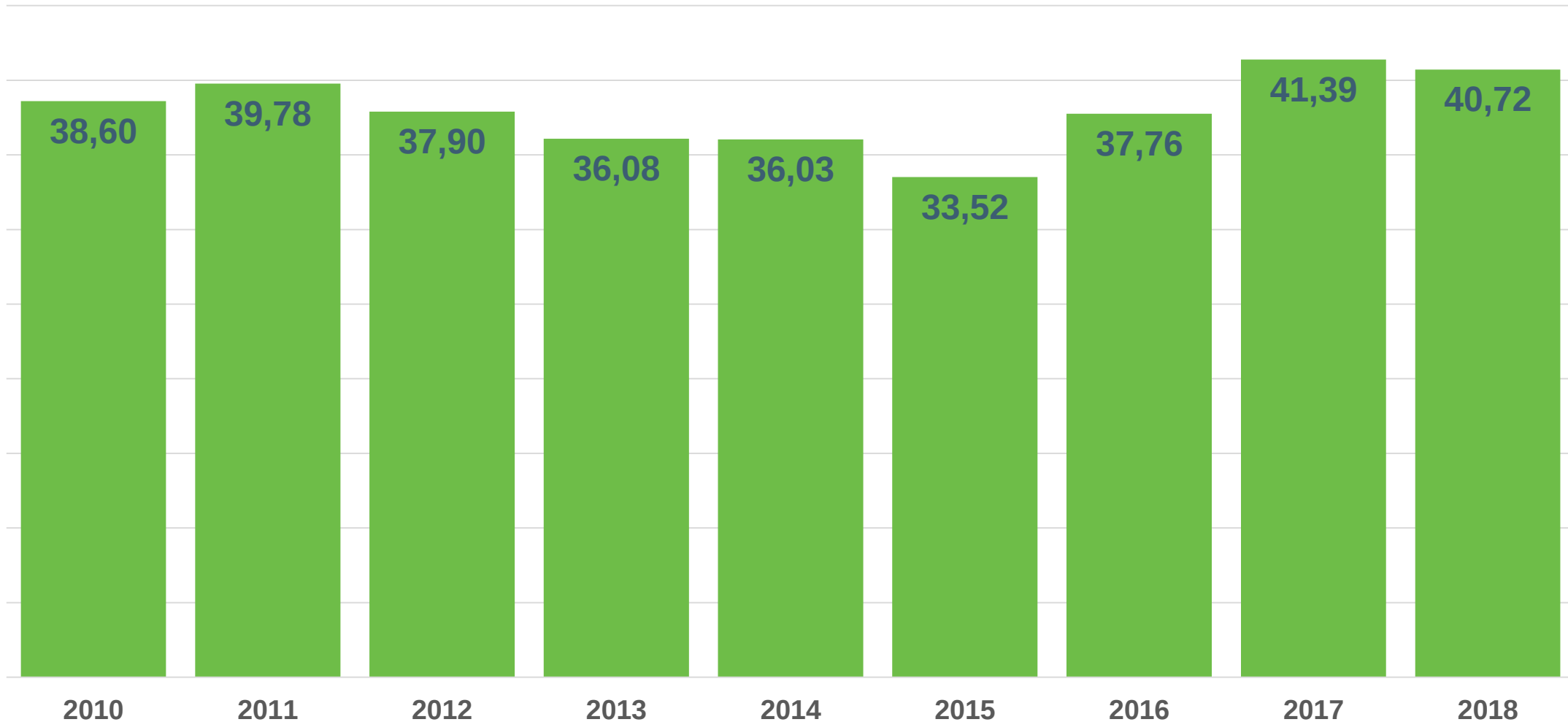
Endenergieverbrauch in
kWh/m²a



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2019): Zahlen und Fakten Daten aus der Energieforschung, Berlin.

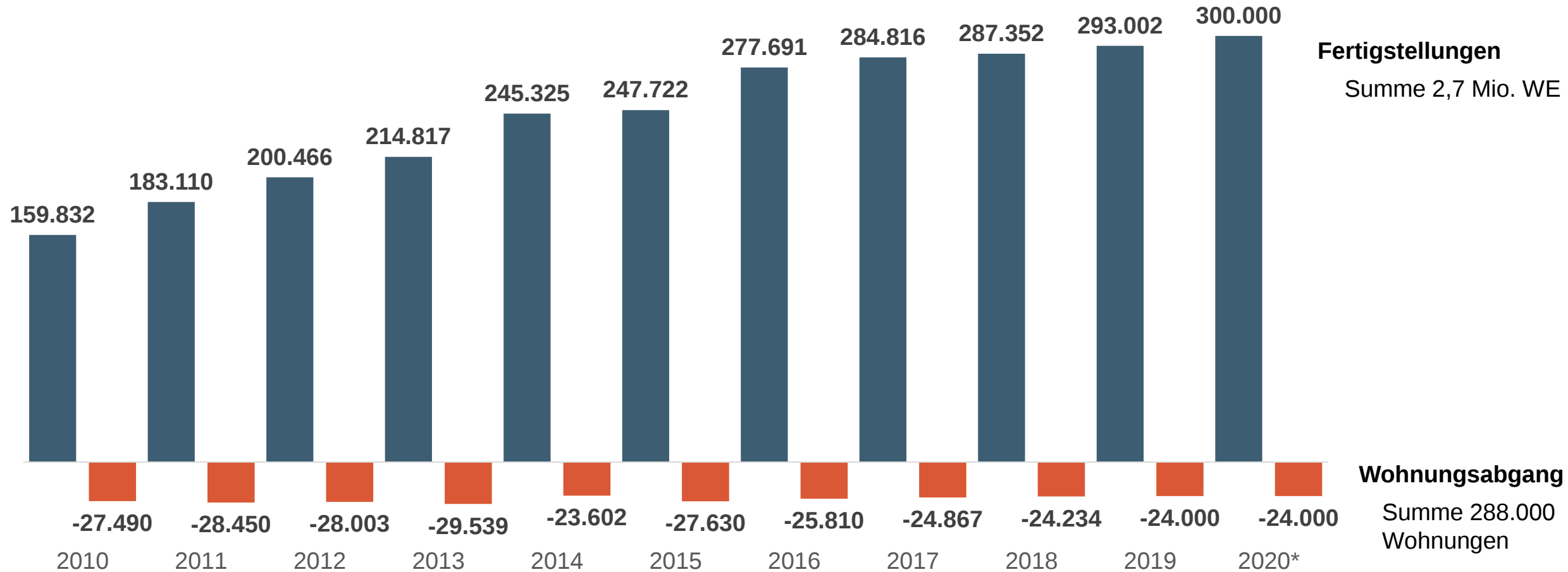
Entwicklung der energetischen Modernisierungsmaßnahmen im Wohnungsbau seit 2010

in Milliarden Euro



Quellen: Statistisches Bundesamt; Neubauvolumenrechnung des DIW Berlin; Modernisierungsvolumen Heinze GmbH; Modellrechnung des DIW Berlin

Baufertigstellungen und Abgänge von Wohnungen in Deutschland 2010 bis 2020

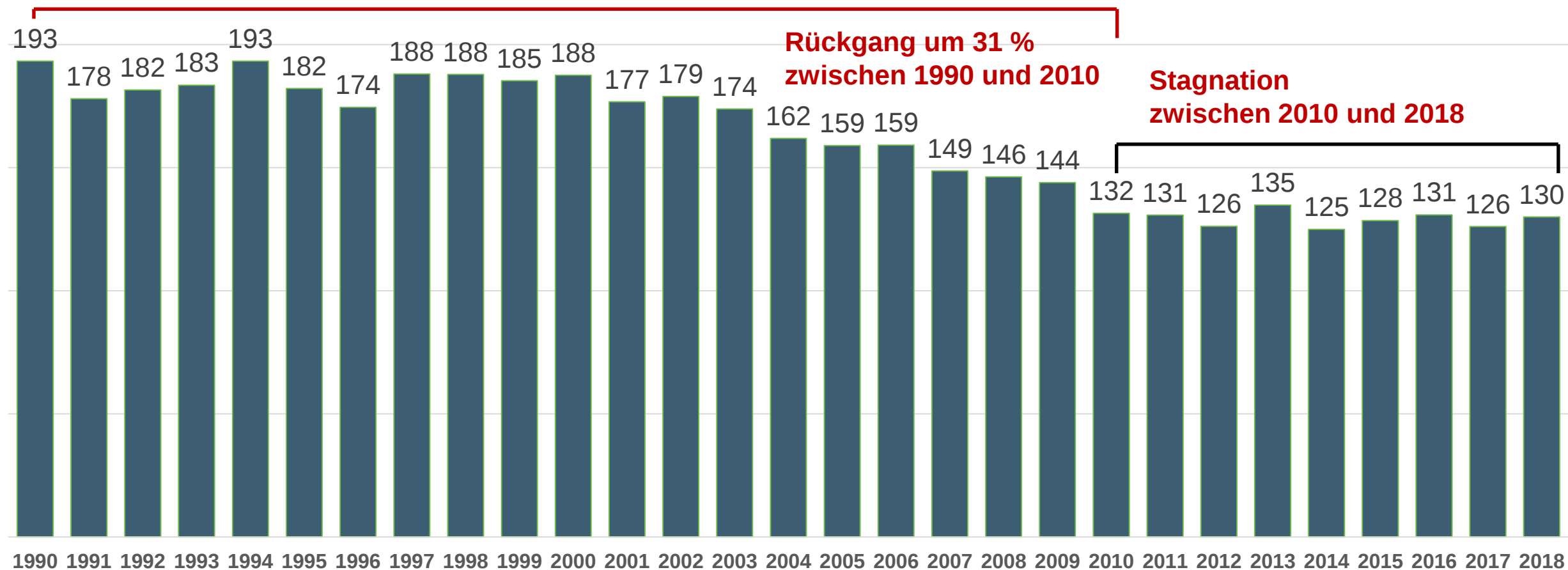


Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; * Jahr 2020 eigene Schätzung

Raumwärmeverbrauch der privaten Haushalte in Deutschland 1990 bis 2018

temperaturbereinigt je qm bewohnte Wohnfläche

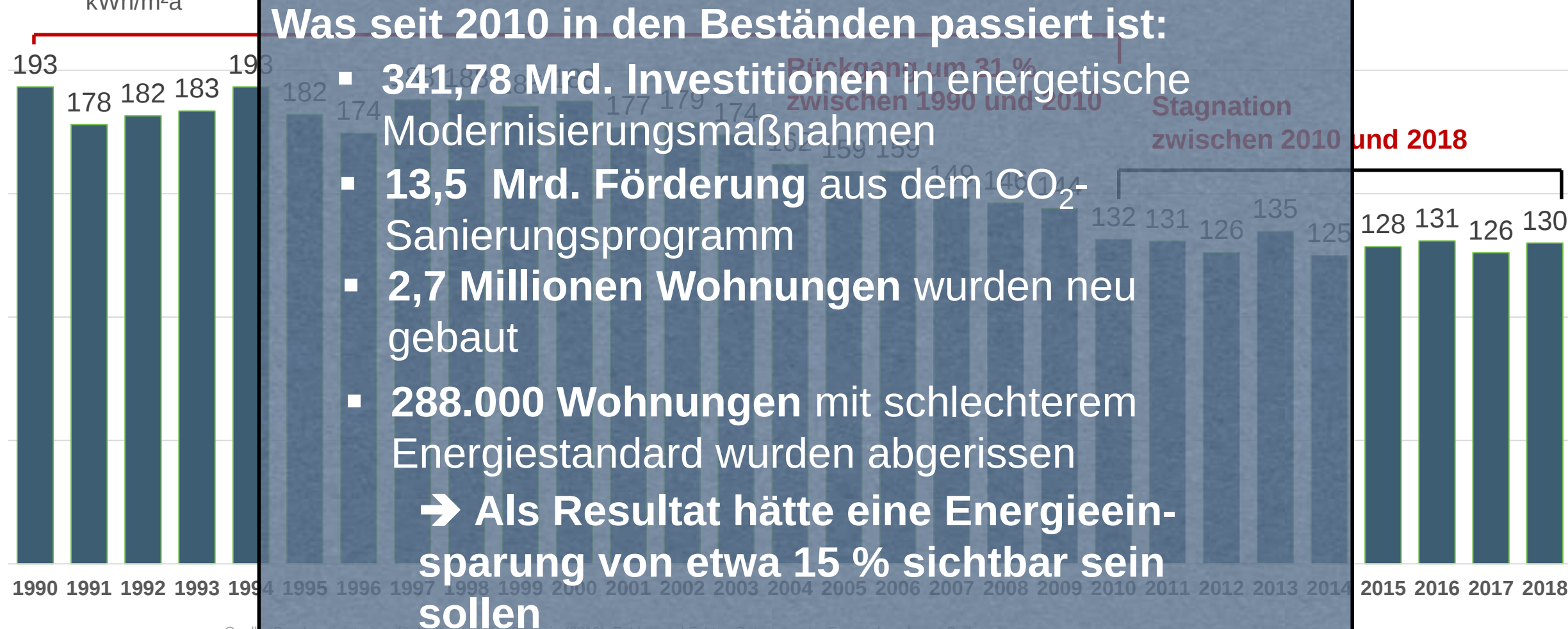
Endenergieverbrauch in
kWh/m²a



Raumwärmeverbrauch der privaten Haushalte in Deutschland 1990 bis 2018

temperaturbereinigt je qm bewohnte Wohnfläche

Endenergieverbrauch in
kWh/m²a



Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (2019): Zahlen und Fakten Daten aus der Energieforschung, Berlin

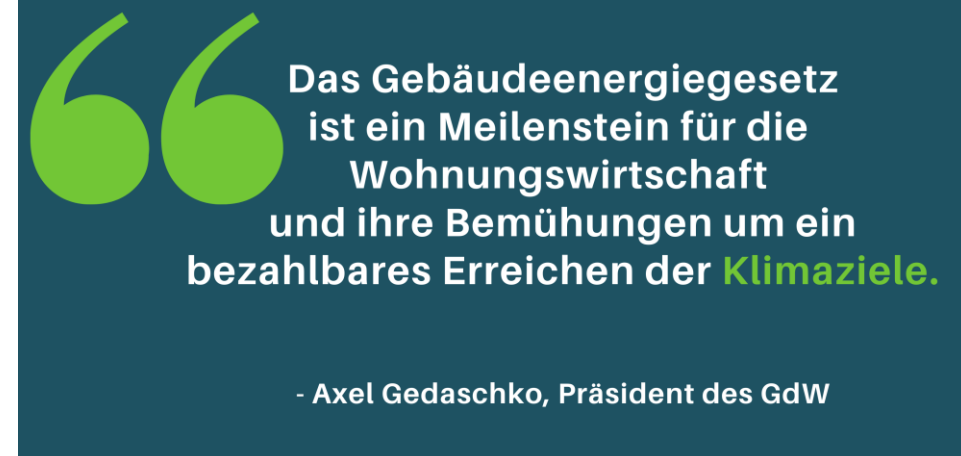
Deutschland-Plan für klimaschonendes & bezahlbares Wohnen 4.0

Klimaschutz der Vergangenheit sah so aus:

Mrd.-Investitionen seit Jahren $\leftrightarrow$ Energieverbrauch der Gebäude sinkt nicht weiter

Klimaschutz der Zukunft sieht so aus:

- Energieerzeugung muss **dezentral** & **CO2-arm** werden
- dafür notwendig: Wohnungsunternehmen in die Lage versetzen, zu handeln
- **GEG** zeigt Weg auf, wie es u.a. mit Innovationsklausel funktionieren kann
- steuerliche Bremsen beim **Mieterstrom** endlich lösen
- **Verbraucherverhalten** muss adressiert werden



Wege aus der Klimafalle: Rekordsumme von 6,1 bis zu 14 Mrd. Euro an staatlichen Zuschüssen jährlich notwendig

Wohnungswirtschaft, Mieterbund und Deutscher Verband (DV) machen gemeinsam auf riesige Förderlücke bei energetischer Sanierung aufmerksam

finanzielle Überbelastung von Mietern und Vermietern drohen → der soziale Frieden in Deutschland ist in Gefahr

- energetische Sanierung muss **warmmietenneutral** erfolgen
- Konjunkturprogramm und europäische Hilfen v.a. als Klimaschutzprogramm denken – keine Einschränkung durch das europäische Beihilferecht
- neue Studie von Prof. Dr. Sven Bienert (Universität Regensburg) bestätigt Zahlen und Forderungen



WISSENSCHAFTLICHE PLAUSIBILITÄTSPRÜFUNG

BZGL. DER ERRECHNETEN
ÖFFENTLICHEN FÖRDERUNGLÜCKE ZUR
ERREICHUNG DER KLIMAZIELE DURCH
ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNGEN
IM MIETWOHNUNGSBAU

06. JUNI 2020, FINALE FASSUNG

VERFASSTER:
PROF. DR. SVEN BIENERT MRICS REV.
UNIVERSITÄT REGENSBURG

AUFTRAGGEBER:
DEUTSCHER MIETERBUND E.V. (DMB)
DEUTSCHER VERBAND FÜR WOHNUNGSWESEN,
STÄDTBAU UND RAUMORDNUNG E.V. (DV)
BUNDESVERBAND DEUTSCHER WOHNUNGS- UND
IMMOBILIENUNTERNEHMEN E.V. (GdW)

Initiativen von & mit der Wohnungswirtschaft für die Zukunft von Wohnen, Klimaschutz & Mobilität



Serielles Sanieren – Energiesprong-Konzept:

„**Volume Deal**“ als Marktanreiz und Angebot an die Industrie

dena Initiative
supported by GdW

- aktuell über **17.000 Wohneinheiten** für serielle Sanierung in Aussicht gestellt
- „Accelerator Programm“ der dena



E-Mobilität – Ladeinfrastruktur-Ausbau

- Appell an die Politik: Verbesserung der Voraussetzungen für den **Ausbau privater Ladeinfrastruktur**
- im Konjunkturpaket vorgesehene Gelder auch für **nicht-selbstgenutztes Eigentum** zur Verfügung stellen



Arbeitsgruppe des GdW zu Zukunftsfragen:

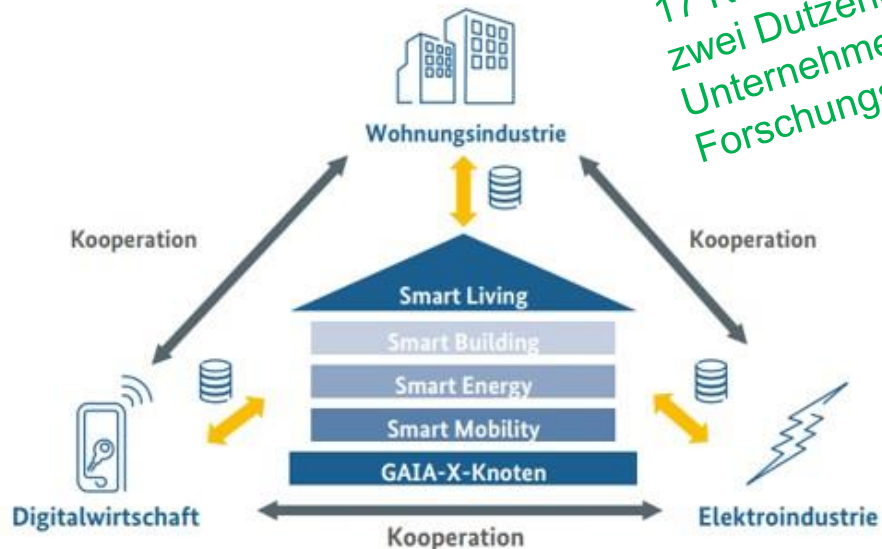
- Ad-hoc-Kommission der Wohnungswirtschaft zur **sozialen** und **ökonomisch verträglichen** Umsetzung der Klimaziele
- Ziele: Wissen synchronisieren, Empfehlungen an Branche & Politik

Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft

Zwei Digital-Projekte der Wohnungswirtschaft – Start in die Zukunft

ForeSight

KI in der Wohnungswirtschaft

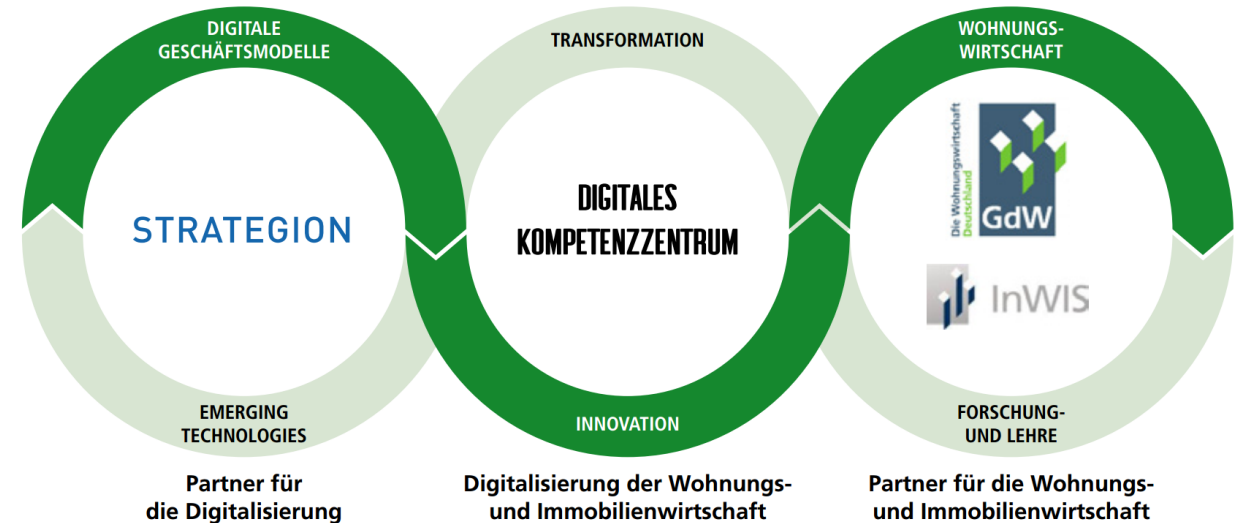


17 Konsortialpartner & über
zwei Dutzend assoziierte
Unternehmen, Verbände,
Forschungseinrichtungen

Plattform für kontextsensitive, intelligente
und vorausschauende Smart Living-
Services

DigiWoh

Digitalisierung des Wohnens



Start im April: GdW & 15
Wohnungsunternehmen

DigiWoh – neues Kompetenzzentrum
vernetzt Wissen, Forschung und
Innovation für die Wohnungswirtschaft

GdW – Die Wohnungswirtschaft in Deutschland

Wir sind die, bei denen
kein Mieter
seine Wohnung wegen der
Coronakrise
verliert in Deutschland