

Schulungsblock 4

„Betriebswirtschaftslehre“

Kennzahlen in der Wohnungswirtschaft

Referent:
Torsten Fechner (WP/StB)

 FOCUS online
<https://www.focus.de> › Immobilien

Große Projektentwickler pleite, weitere folgen laut Experten
16.08.2023 — Die Immobilienkrise in Deutschland verschärft sich: Mehrere Projektentwickler melden Insolvenz an. Experten warnen vor einer umfassenden ...

 Anwalt.de
<https://www.anwalt.de> › rechtstipps › projektentwickle...

Projektentwickler IWG Holding insolvent

16.10.2023 — Projektentwickler IWG Holding insolvent ... Die Krise am Immobilienmarkt spitzt sich weiter zu. Die IWG Holding AG hat Insolvenzantrag gestellt.

 private banking magazin
<https://www.private-banking-magazin.de> › immobilien-r...

„Die nächste Krise trifft vor allem Projektentwickler“

Zapp: Ich habe vor Kurzem ein  Projektentwickler getroffen, der kleine, Not leidende Entwickler übernimmt

 Handelsblatt
<https://www.handelsblatt.com>

Insolvente Bauprojekte

08.09.2023 — Die Lage der vorläufigen Insolvenzverwaltung

 Handelsblatt

Insolvenzwelle am Bau: „Die Hälfte aller Projektentwickler wird pleitegehen“



Geschäftsklima der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland im Juni 2023

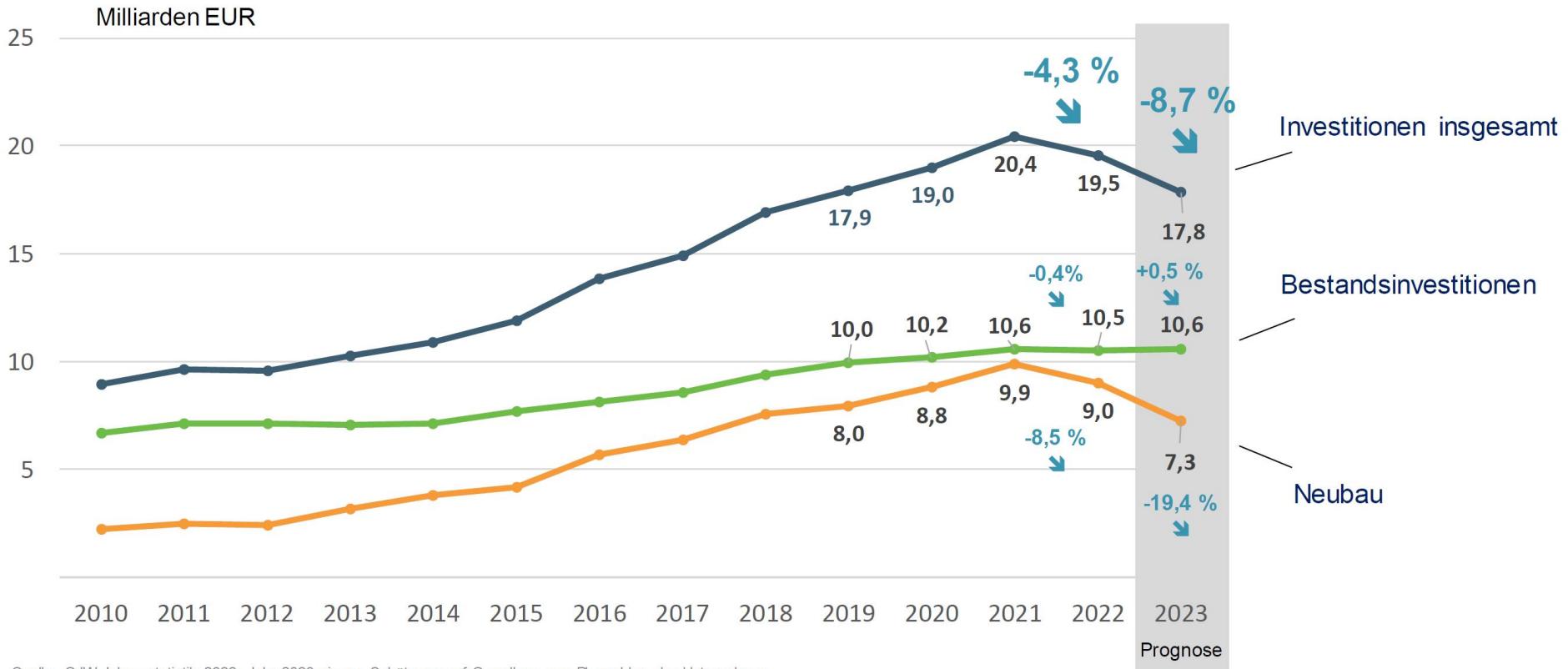


Quelle: ifo Konjunkturperspektiven 06/2023,
ifo Institut. München. 2023

4

Entwicklung der Investitionsleistungen 2010 – 2023

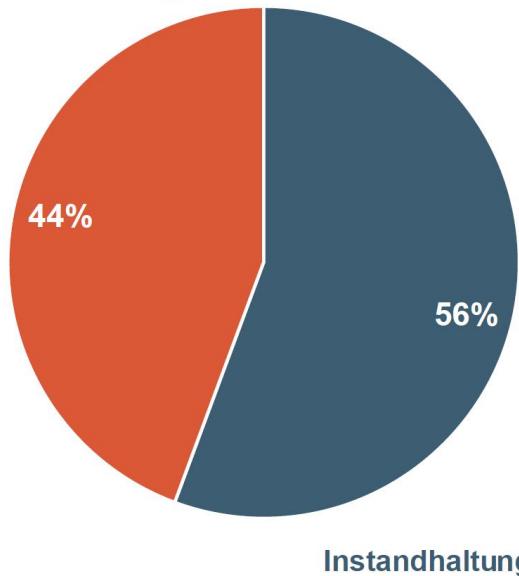
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Bestandsinvestitionen stagnieren, aber deutliche Verschiebung von Modernisierung zur Instandhaltung

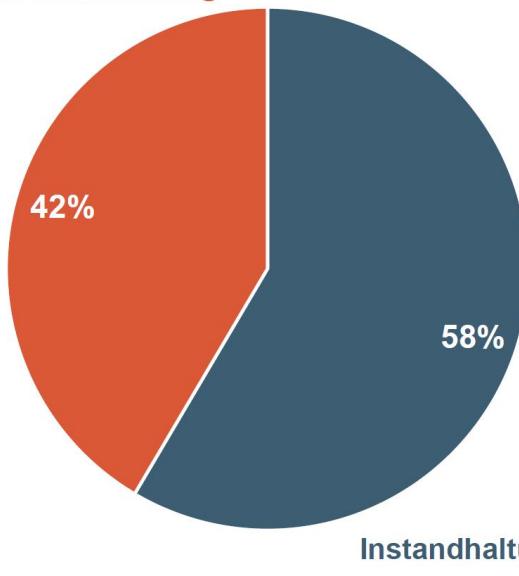
2021

Modernisierung



2022

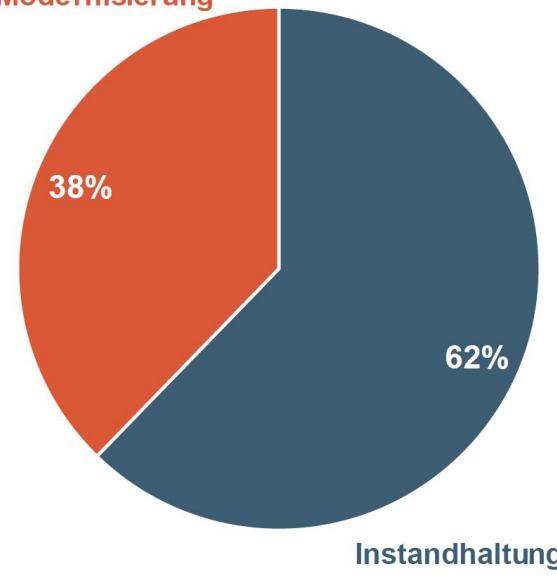
Modernisierung



2023

Prognose

Modernisierung



Rückgang der

Modernisierungsinvestitionen um
6,8 % (316 Mio. Euro)

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022, Jahr 2023 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Immobilien-

Rückgang der

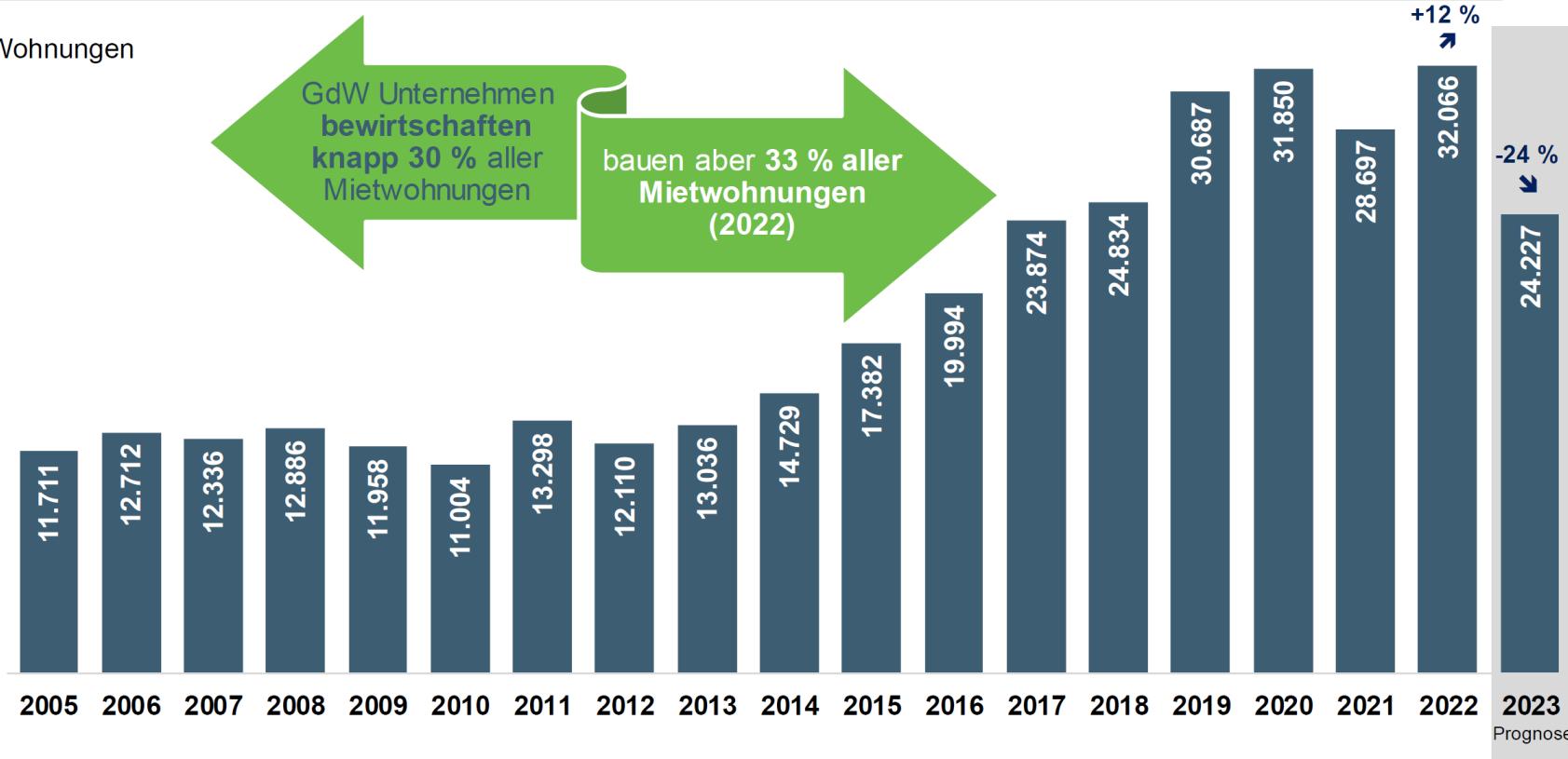
Modernisierungsinvestitionen um
8,6 % (377 Mio. Euro)

6

Fertig gestellte Wohnungen 2006 – 2023

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

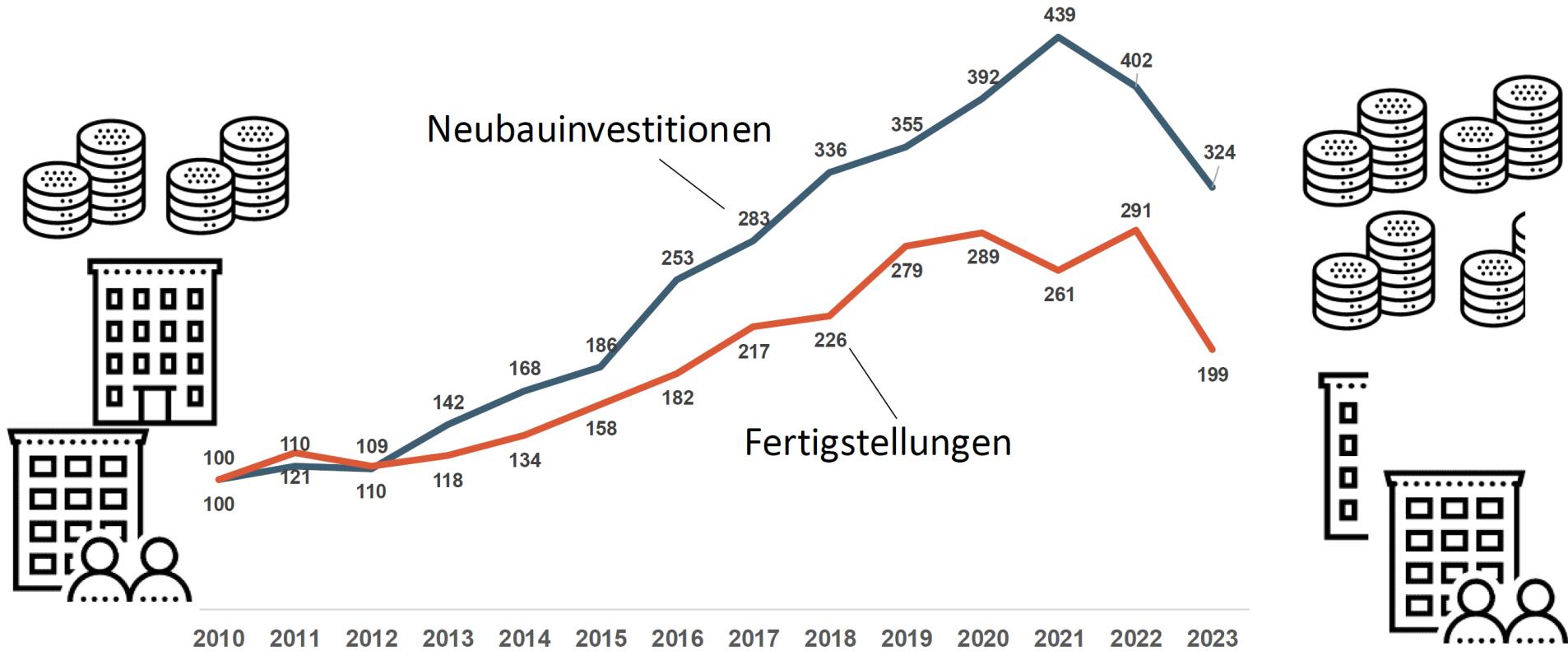
Wohnungen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2023 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Immer weniger Wohnungen für die gleiche Investition. Aktuell fallen Fertigstellungen stärker als die Neubauinvestitionen

Indexwerte 2010=100



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022, Angaben zu 2023 beruhen auf Planzahlen der Unternehmen

Icons by Icons8; <https://icons8.com>

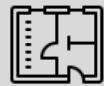
Kostenprognose 2023: Durchschnittliche Gestehungskosten pro Mietwohnung im Vergleich zu Mitte 2021

(Herstellungskosten inkl. Grundstückskosten)

Angespannte Wohnungsmärkte

Mitte 2021

264.000 Euro



+38 %

Ende 2023

363.000 Euro



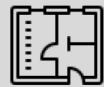
Bei gleicher Investitionssumme können statt **100 WE** nur noch **73 WE** realisiert werden.

Unter dem prognostizierten krisenbedingten Investitionsrückgang (-26 %) werden tatsächlich aber nur **54 WE** realisiert werden.

Entspannte Wohnungsmärkte

Mitte 2021

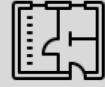
230.708 Euro



+29 %

Ende 2023

296.625 Euro



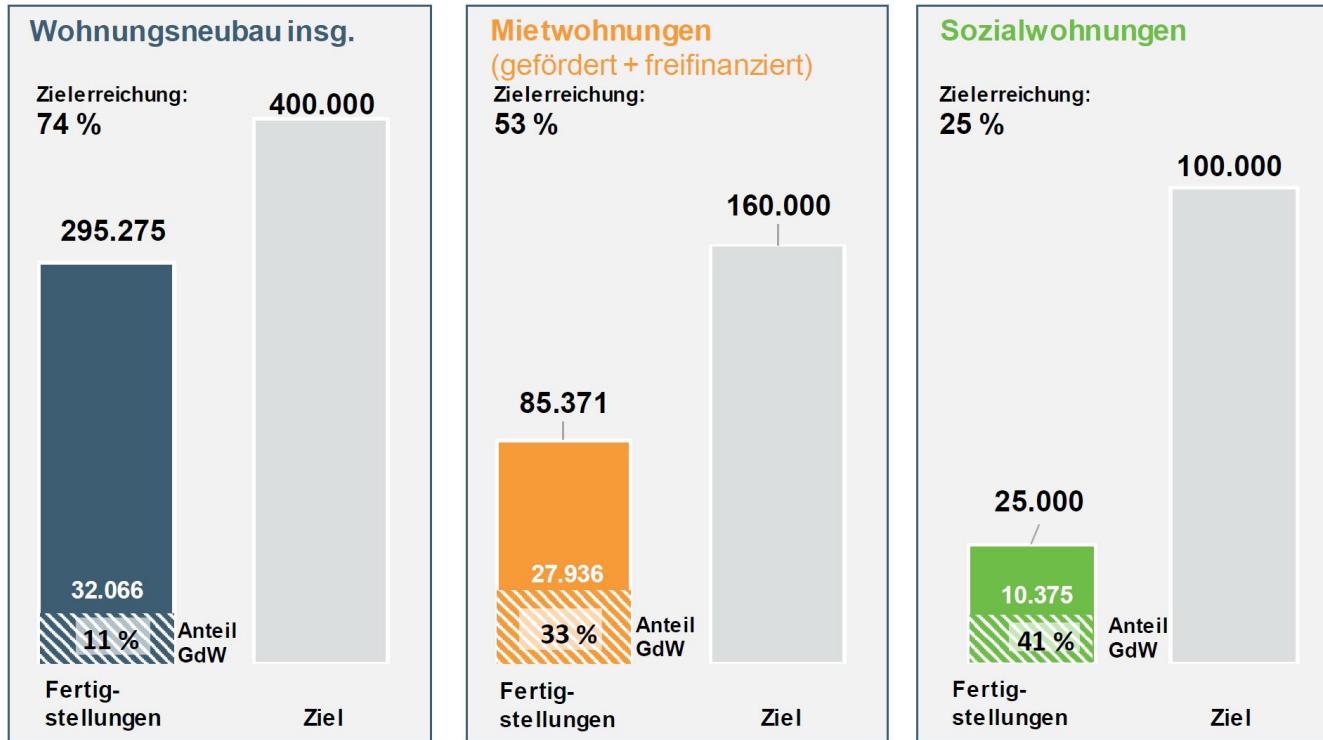
Bei gleicher Investitionssumme können statt **100 WE** nur noch **78 WE** realisiert werden.

Unter dem prognostizierten krisenbedingten Investitionsrückgang (-26 %) werden tatsächlich aber nur **58 WE** realisiert werden.

Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der Kostenprognose von ARGE e.V. (2023); Status und Prognose: So baut Deutschland – So wohnt Deutschland Der Chancen-Check für den Wohnungsbau. Studie zum Wohnungsbau 2023. Kiel und GdW Jahresstatistik. Investitionsentwicklung auf Grundlage von Planzahlen der GdW Unternehmen.

icons by www.icons8.com

Wohnungsbau 2022: Bilanz zwischen Ziel und Realität

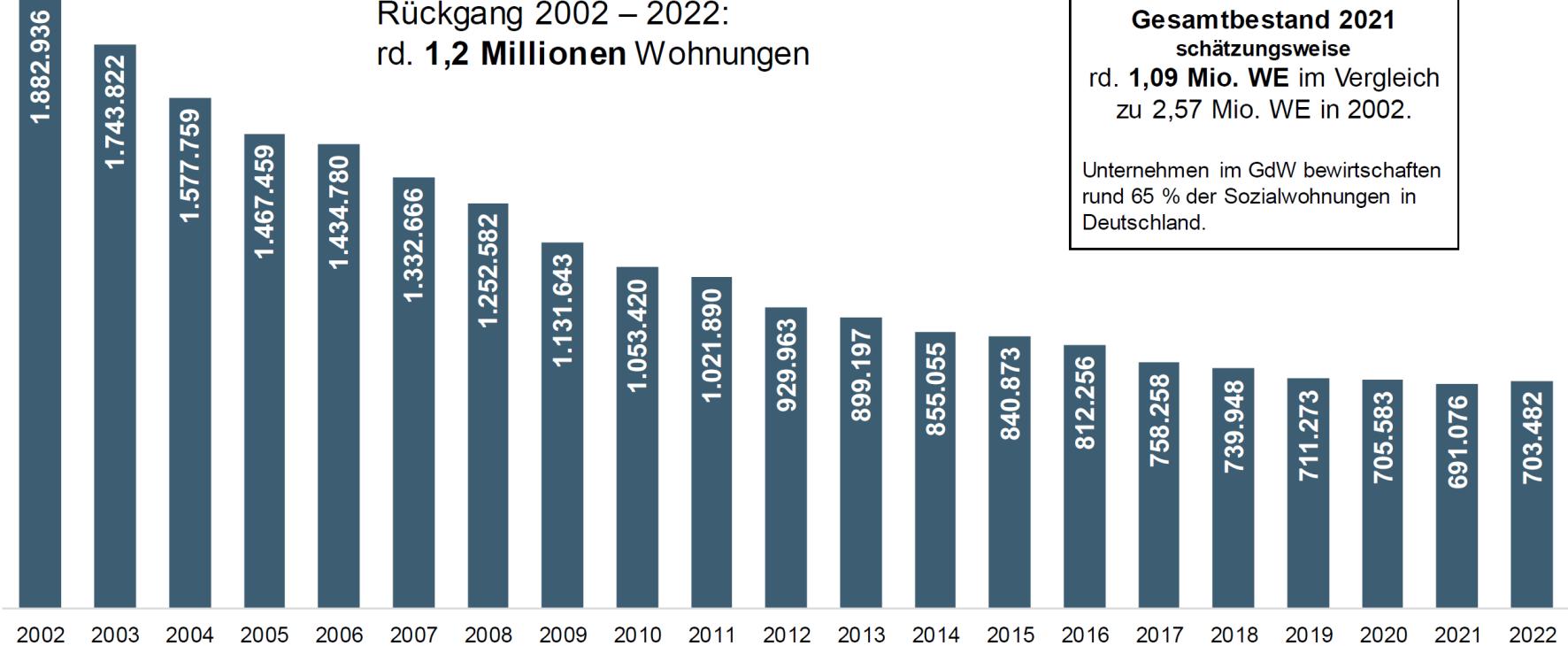


Quelle: Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen in Bezug auf Planzahlen der Bundesregierung,
Neubau sozialer Mietwohnungen, erste Trendschätzung auf Basis unvollständiger Länderergebnisse

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

Wohnungen

Rückgang 2002 – 2022:
rd. **1,2 Millionen** Wohnungen

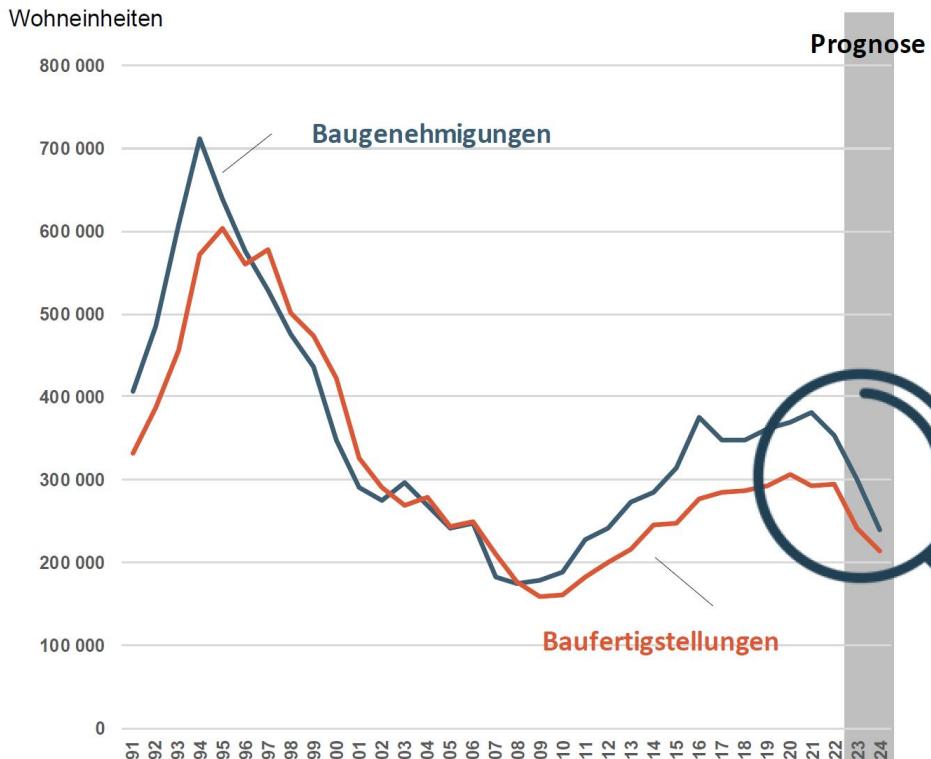


Quelle: GdW Jahresstatistik

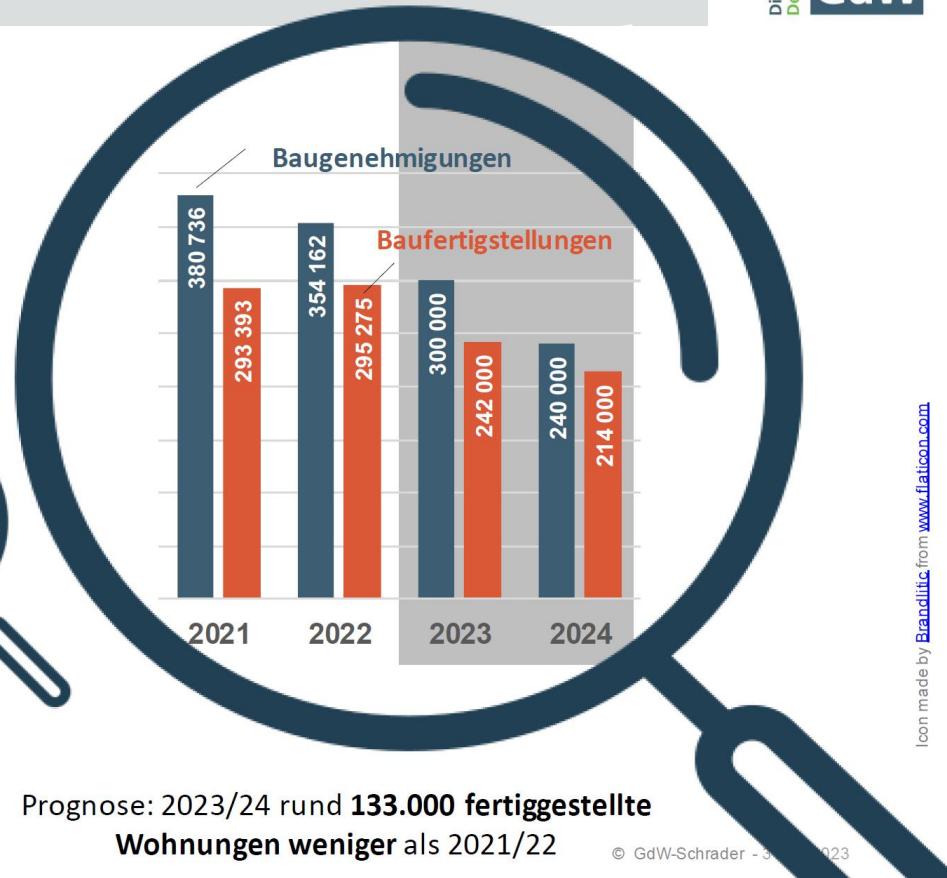
Gesamtbestand 2021
schätzungsweise
rd. **1,09 Mio. WE** im Vergleich
zu 2,57 Mio. WE in 2002.

Unternehmen im GdW bewirtschaften
rund 65 % der Sozialwohnungen in
Deutschland.

Prognose Bautätigkeit 2023/2024: Deutlicher Einbruch erwartet



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022,
eigene Schätzung, 2022-2024



Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

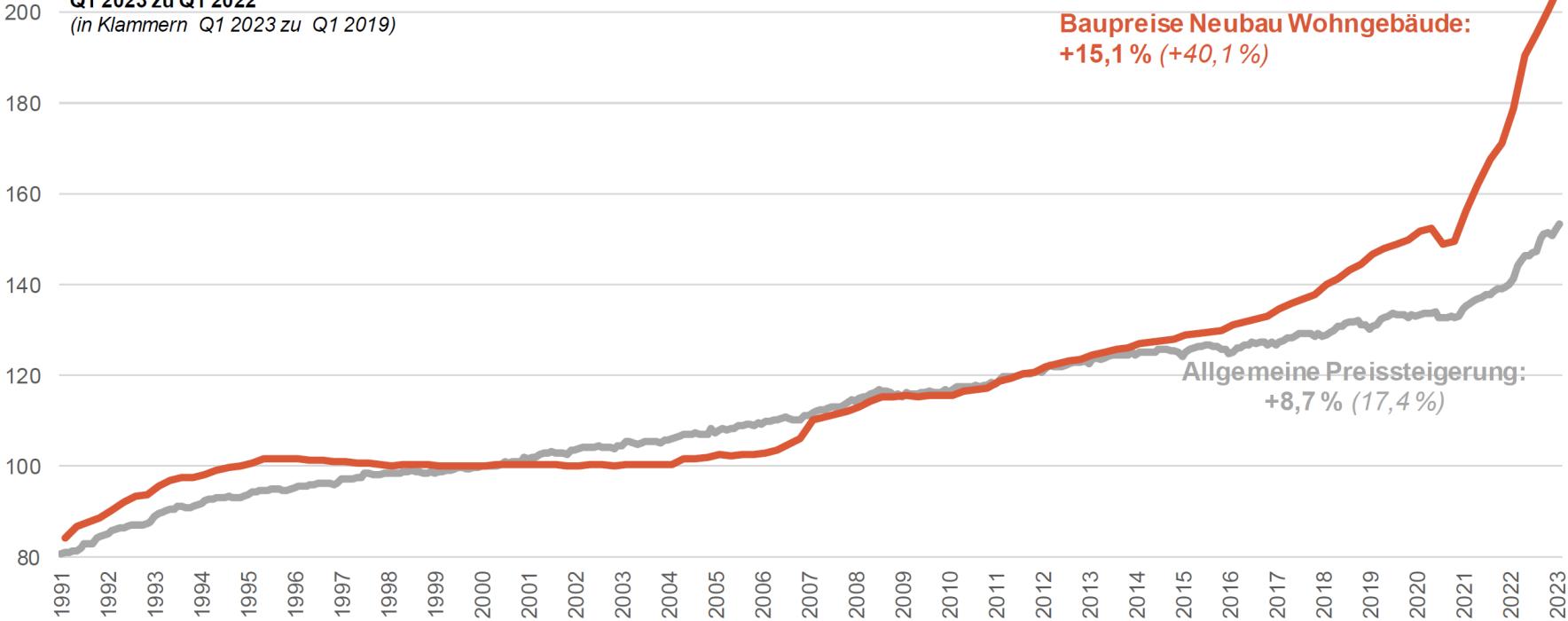
Indexwerte (2000=100),

Index 2000=100

prozentuale Veränderung

Q1 2023 zu Q1 2022

(in Klammern Q1 2023 zu Q1 2019)

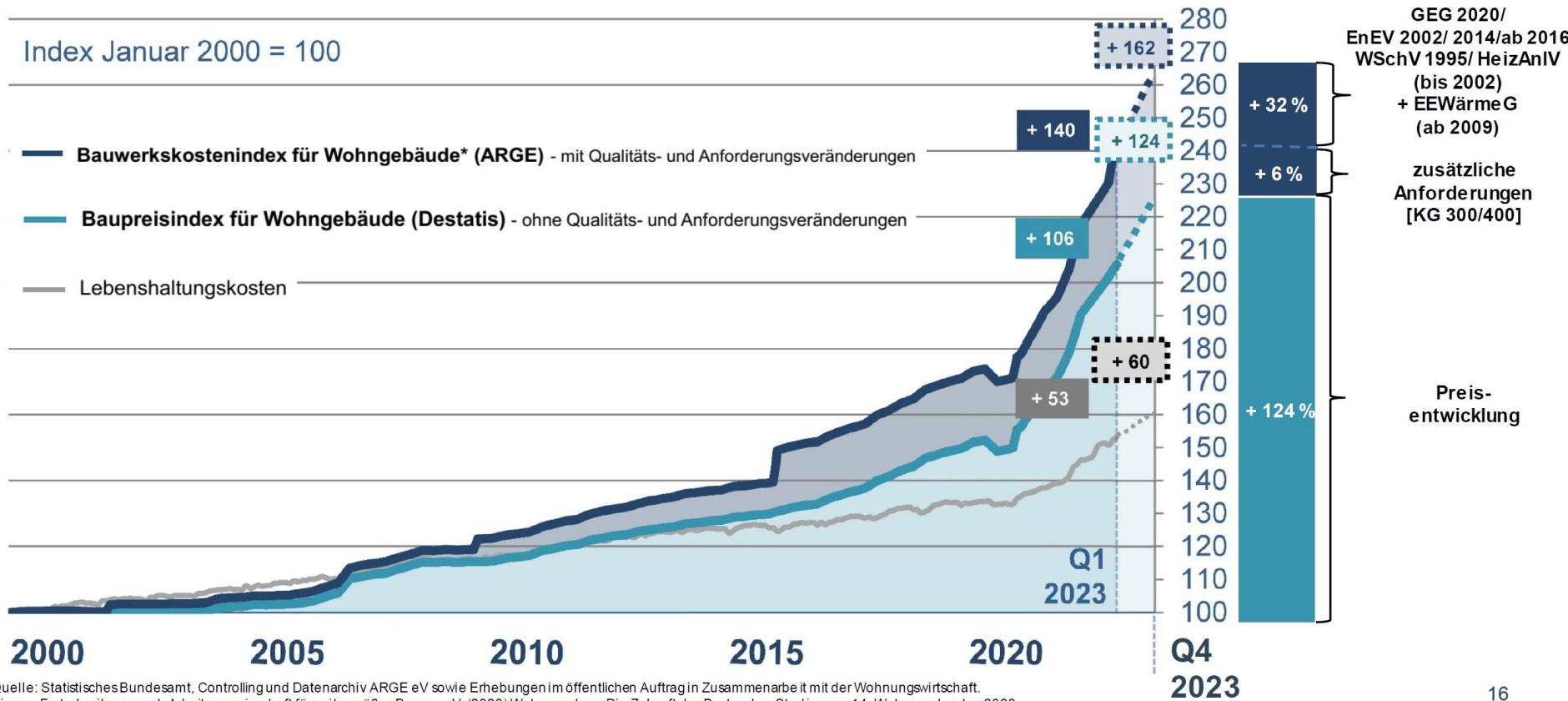


Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung 1. Quartal. 2000=100.

15

Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude

Bauwerkskosten 2000 bis 4. Q. 2022 + Prognose bis 4. Q. 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE eV sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft.
Eigene Fortschreibung nach Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2023) Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zum 14. Wohnungsbautag 2023

Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung



Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau - update 2023 entspannter Wohnungsmarkt

Modellrechnung: Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1.584 qm Wohnfläche, 1.584 qm Grundfläche und 66 qm pro WE

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung Prognose 2023	Auswirkung Zinsänderung bis Prognose 2023	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung Prognose 2023
Miete nettokalt pro qm Wohnfläche				
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	9,93 €	12,60 € +27% (+2,67 €)	12,10 € +22% (+2,17 €)	15,20 € +53% (+5,27 €)
Anteil am Gesamtkosten	500 14%	500 11%	500 14%	500 11%
Baukosten GEG [€/qm]	3.000	4.000	3.000	4.000
Gesamt [€/qm]	3.500	4.500	3.500	4.500
Grund und Boden [€]	791.000	792.000	792.000	792.000
Baukosten [€]	4.746.000	6.336.000	4.746.000	6.336.000
Absolut [€]	5.537.000	7.128.000	5.544.000	7.128.000
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3,5%	3,5%
Anschlusszinssatz	2%	2%	4,5%	4,5%
Mietsteigerung p.a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

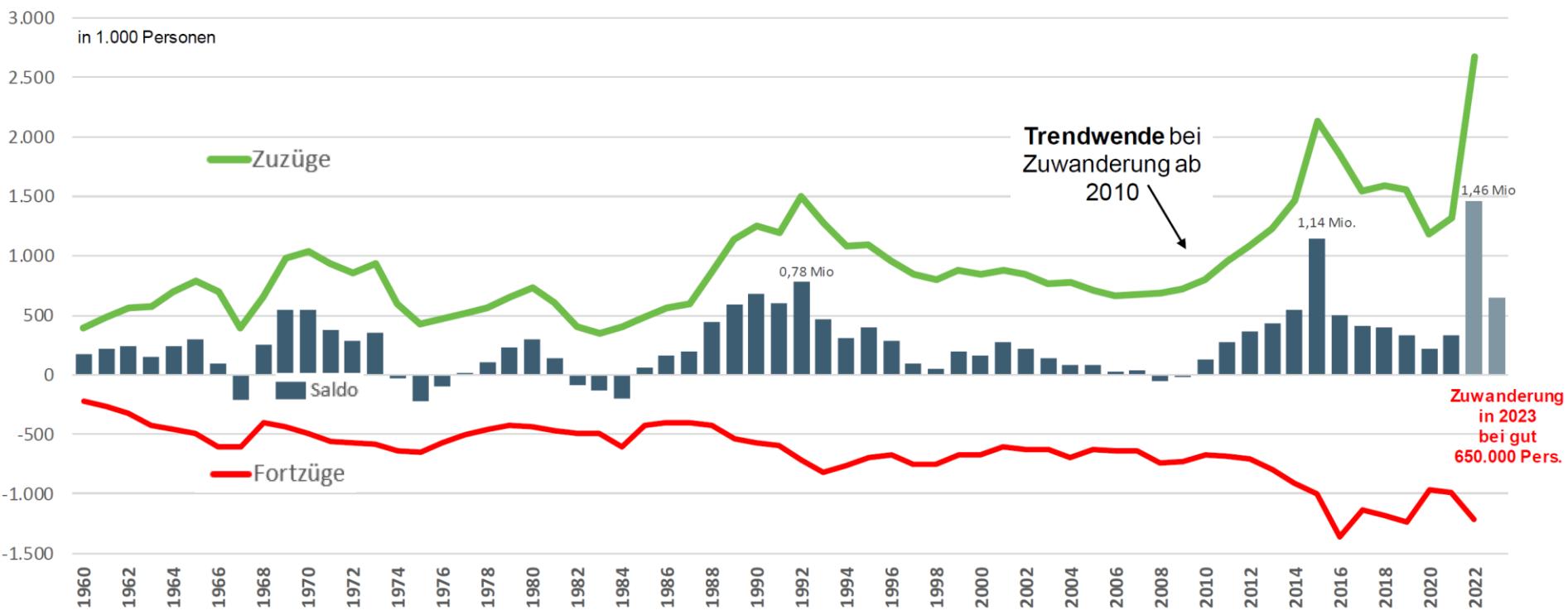
Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, qm = Quadratmeter

icons by www.icons8.com

19

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960 – 2022/23



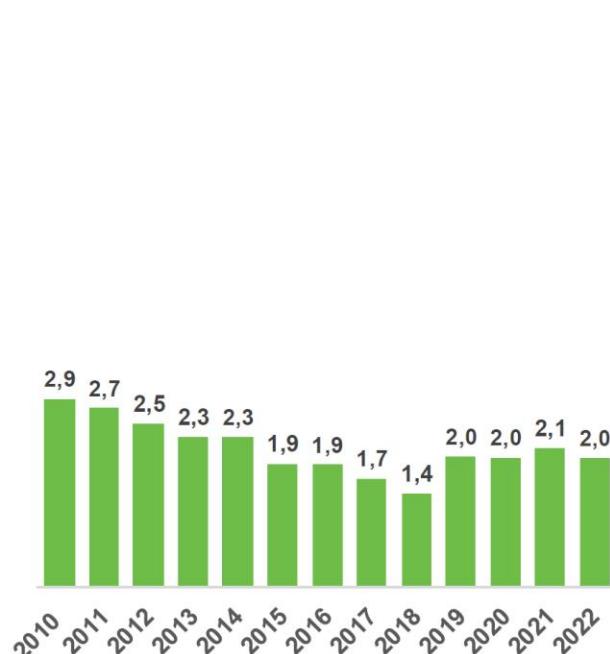
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; bis 1990 nur früheres Bundesgebiet;
2023 eigene Trendschätzung auf Basis der vorliegenden Entwicklung in 2023

© GdW-Schrader - 23.06.2023

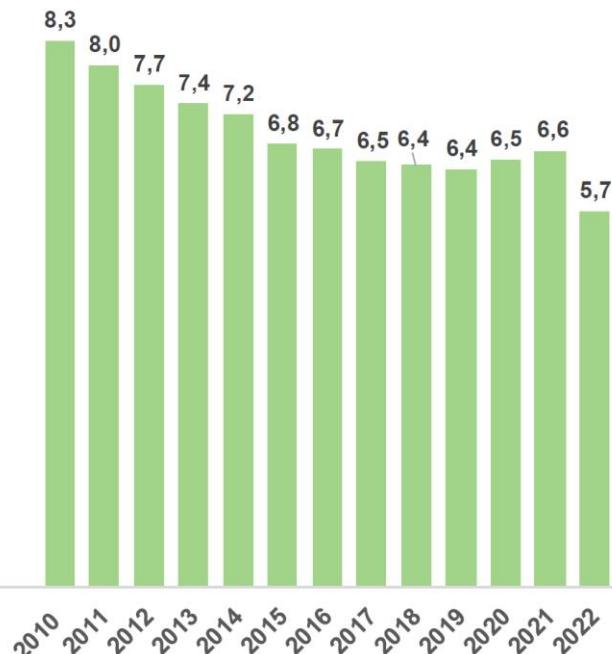
21

Leerstand bei den GdW-Unternehmen in Ost und West rückläufig

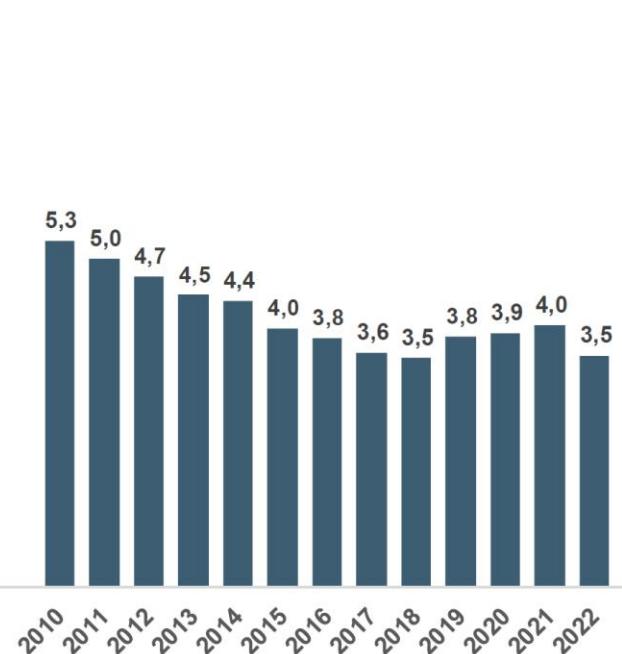
Westdeutschland



Ostdeutschland



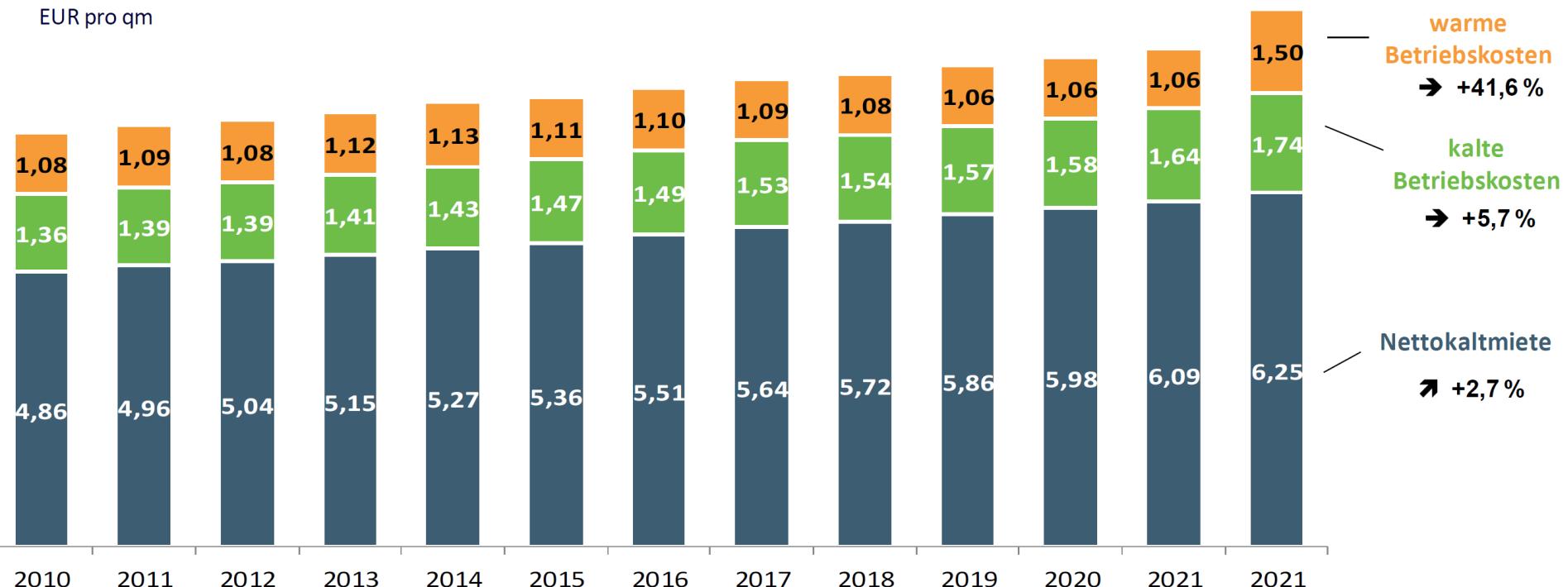
Alle GdW-Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik

© GdW-Schrader - 23.06.2023 22

Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten bei Unternehmen im GdW 2010 – 2022



Quelle: GdW-Jahresstatistik

© GdW Schrader – 08.06.2023

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index Januar 2000 = 100;

Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und
andere Haushaltsenergie (ohne Strom)

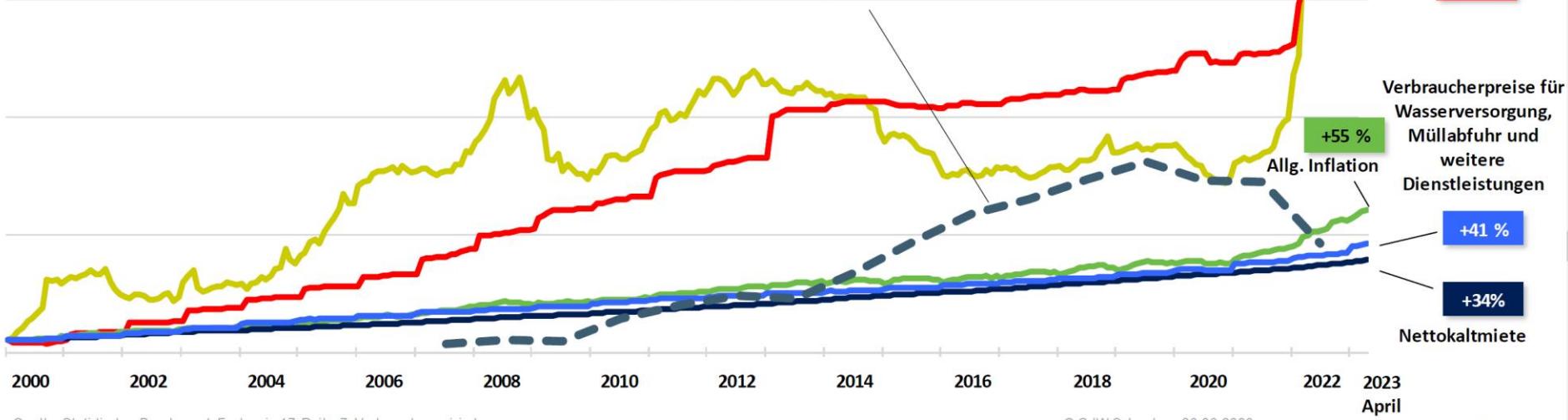
Veränderung
01/2000 bis
04/2023

+330 %

Zum Vergleich

Reallöhne (Index 2007=100, jährliche Werte)
2007-2019 Reallohnzuwächse +13,2 %
2019-2022 Reallohnverluste -5,9 %

Strompreis
+305 %



Neubau Kostenmieten

Kostenmiete Neubau

Annahmen: 20% EK-Anteil zu 2% Verzinsung; Tilgung 2%; 2% Mietausfallwagnis; 15 EUR/qm Instandhaltung; 400 EUR/WE Verwaltung

Baukosten EUR/qm	16,50 €	18,61 €	20,71 €	22,82 €	24,92 €	27,03 €	29,13 €	31,24 €	33,35 €	35,45 €	37,56 €
	15,31 €	17,25 €	19,18 €	21,12 €	23,05 €	24,99 €	26,92 €	28,86 €	30,79 €	32,73 €	34,67 €
	14,12 €	15,89 €	17,65 €	19,42 €	21,18 €	22,95 €	24,71 €	26,48 €	28,24 €	30,01 €	31,77 €
	12,93 €	14,52 €	16,12 €	17,72 €	19,31 €	20,91 €	22,50 €	24,10 €	25,69 €	27,29 €	28,88 €
	11,74 €	13,16 €	14,59 €	16,01 €	17,44 €	18,87 €	20,29 €	21,72 €	23,14 €	24,57 €	25,99 €
	10,55 €	11,80 €	13,06 €	14,31 €	15,57 €	16,82 €	18,08 €	19,34 €	20,59 €	21,85 €	23,10 €
	9,36 €	10,44 €	11,53 €	12,61 €	13,70 €	14,78 €	15,87 €	16,95 €	18,04 €	19,12 €	20,21 €
	8,17 €	9,08 €	10,00 €	10,91 €	11,83 €	12,74 €	13,66 €	14,57 €	15,49 €	16,40 €	17,32 €
	6,98 €	7,72 €	8,47 €	9,21 €	9,96 €	10,70 €	11,45 €	12,19 €	12,94 €	13,68 €	14,43 €
	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%	6,0%

Zinssatz in %