

## 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/projektentwicke...>

## 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.de>

## Insolvente Bauprojekte

08.09.2023 — Die Lage der vorläufigen Insolvenzverfahren

Handelsblatt

**Merkur.de**

Ukraine-Krieg

Politik

Wirtschaft

Deutschland

Welt

Lokales

## Nach drei Insolvenzen in einer Woche: Angst vor Pleitewelle beim Bau

**IMMOBILIEN IN DER KRISE**

## Nächster Projektentwickler insolvent

VERÖFFENTLICHT AM 24.08.2023 - 19:41

**ES GEHT WEITER ABWÄRTS**  
Preisentwicklung nach Segment (in Prozent)

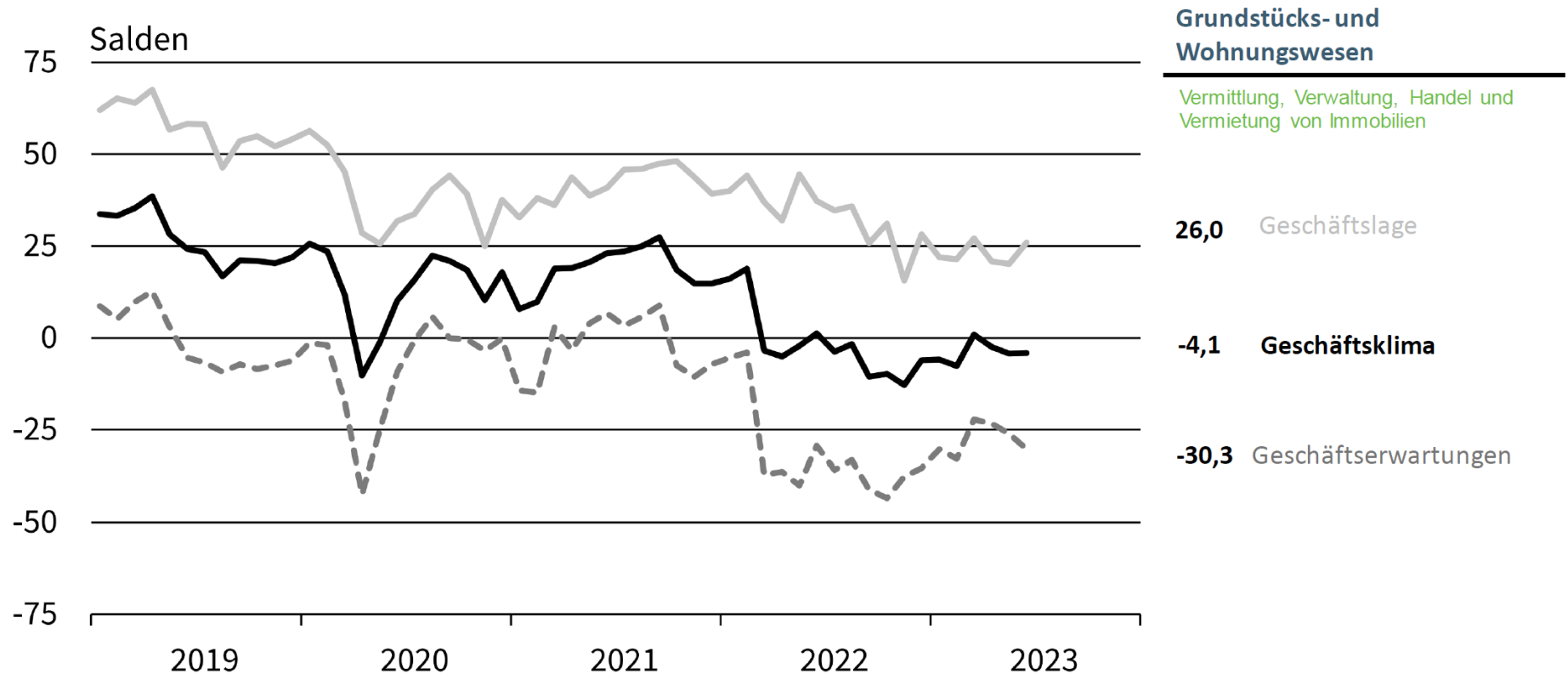
	Vorquartal	Vorjahresquartal
Eigentumswohnungen	-1,5	-11
Einfamilienhäuser	-3,2	-12
Mehrfamilienhäuser	-5,9	-24

Quelle: GREIX; Tabelle: Carsten Stollmann

Wirtschaft  
Woche

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

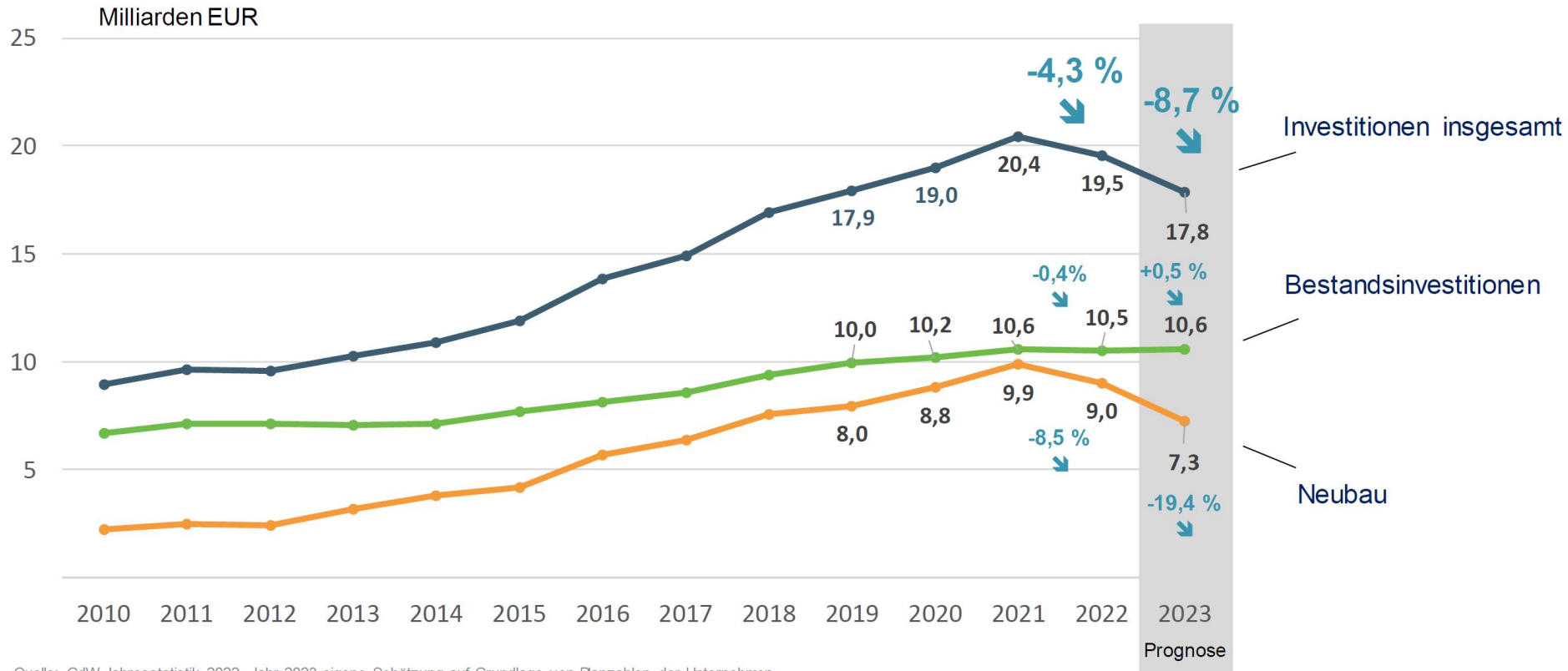
# Geschäftsklima der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland im Juni 2023



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

# Entwicklung der Investitionsleistungen 2010 – 2023

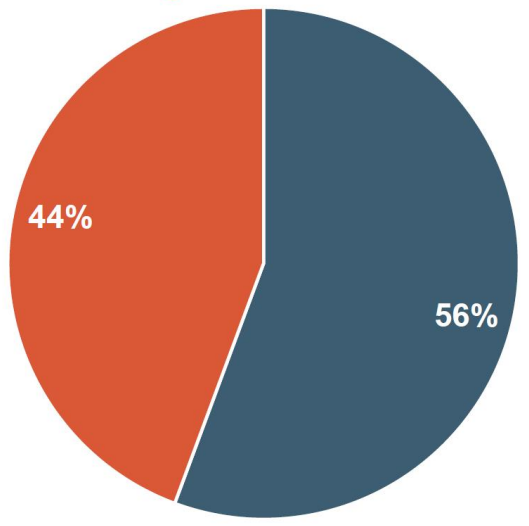
## bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



# Bestandsinvestitionen stagnieren, aber deutliche Verschiebung von Modernisierung zur Instandhaltung

2021

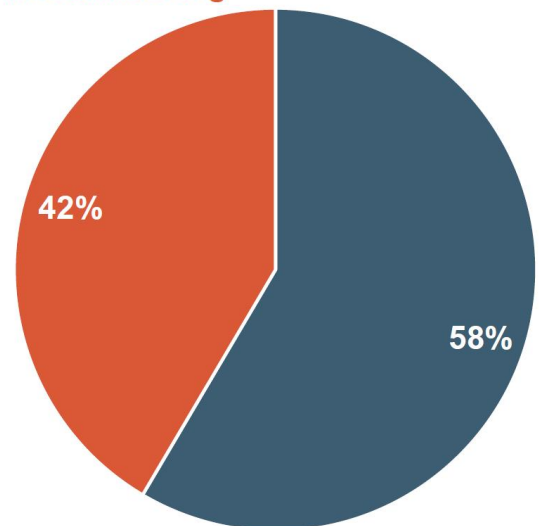
Modernisierung



Instandhaltung

2022

Modernisierung



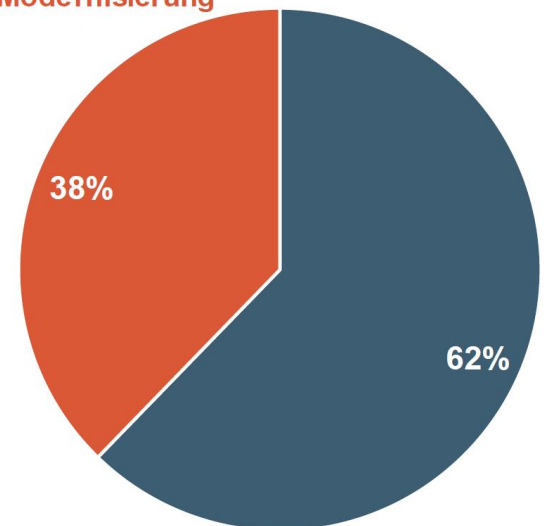
Instandhaltung

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

2023

Prognose

Modernisierung



Instandhaltung

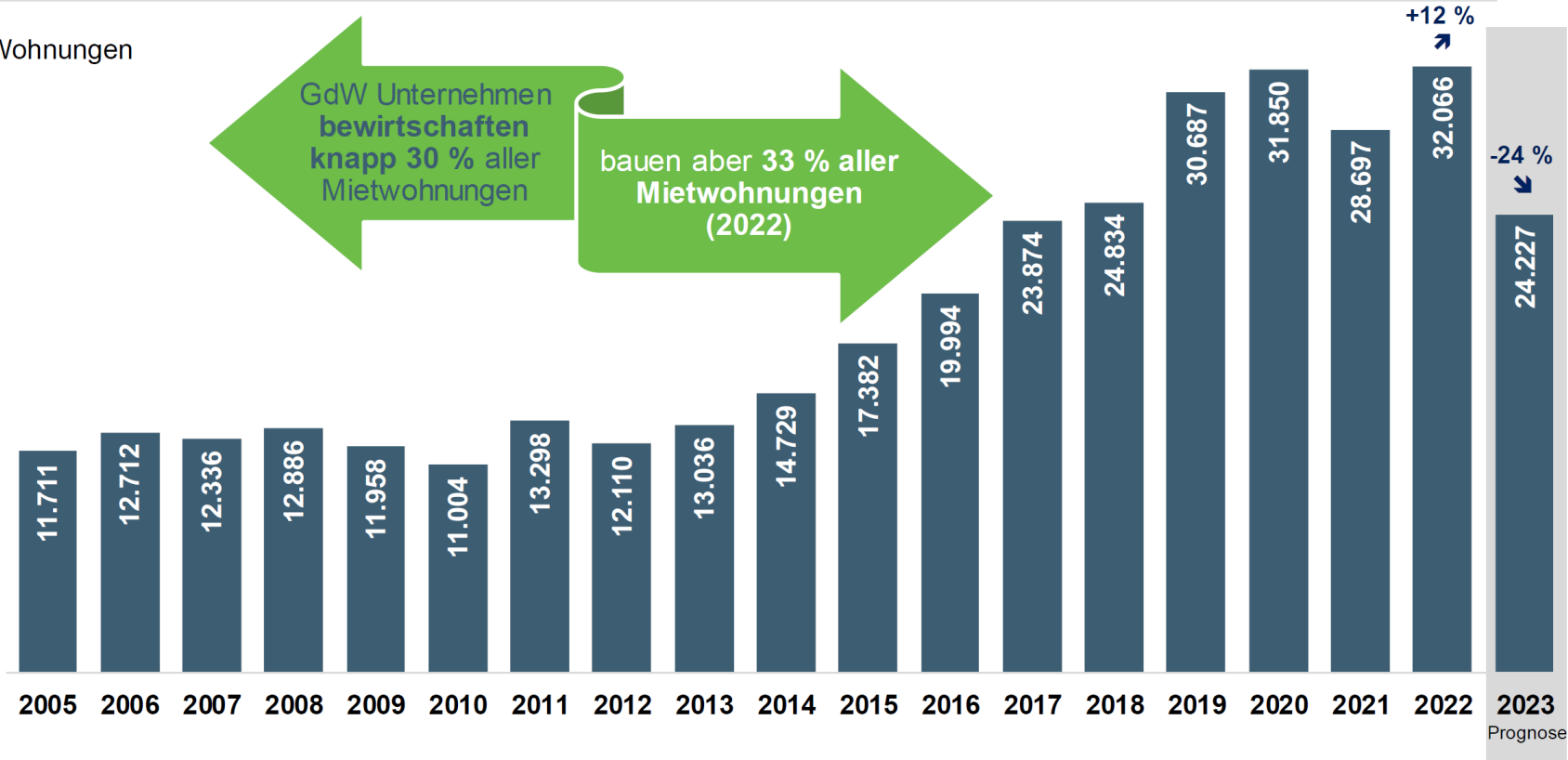
Rückgang der  
Modernisierungsinvestitionen um  
8,6 % (377 Mio. Euro)

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

# Fertig gestellte Wohnungen 2006 – 2023

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

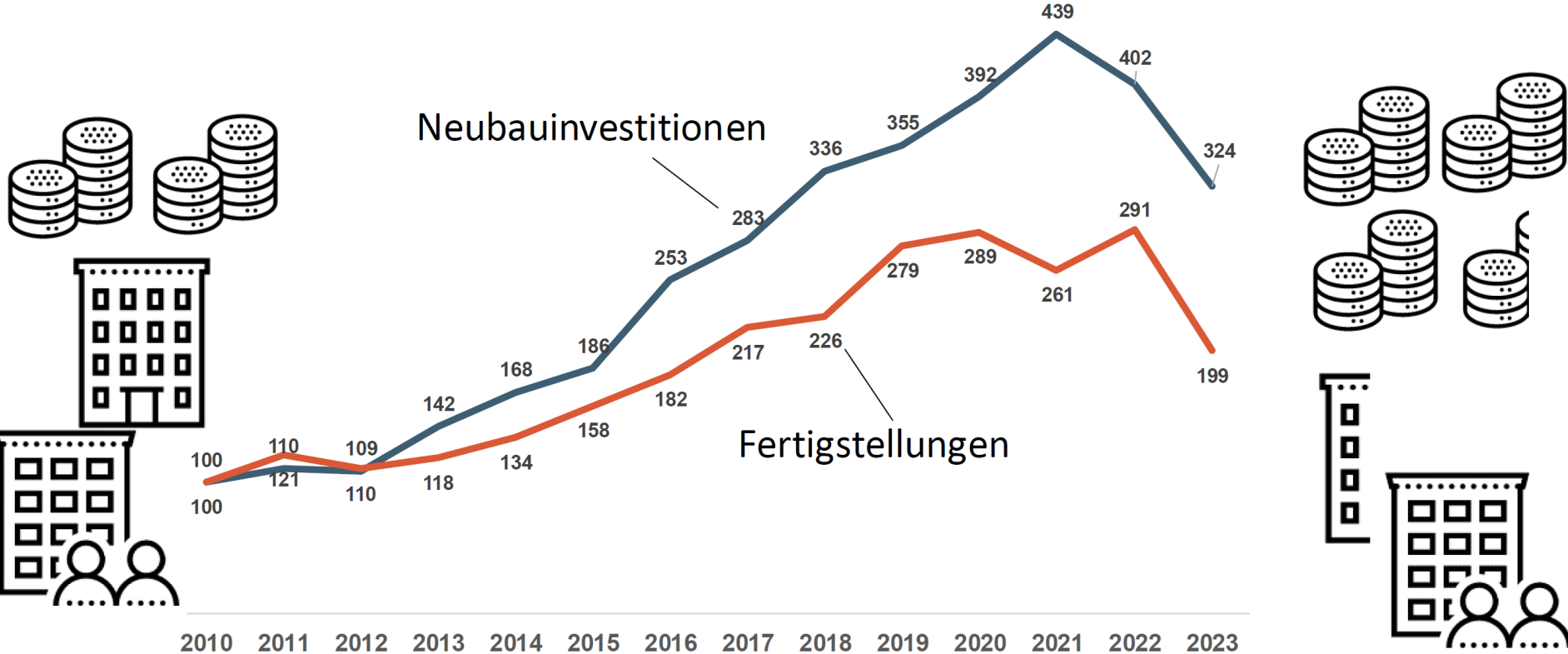
Wohnungen



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.

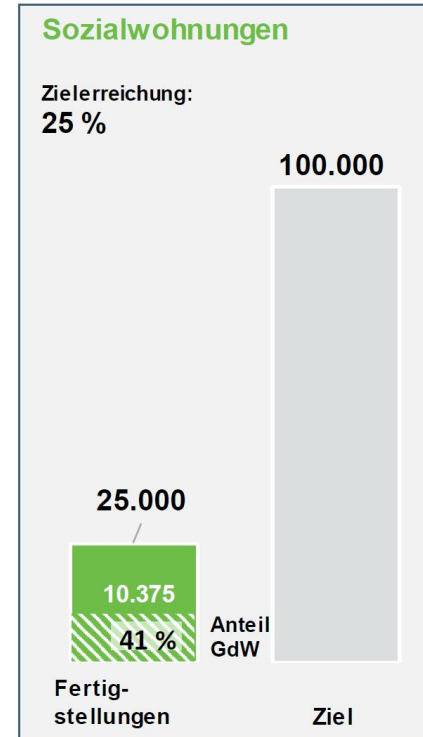
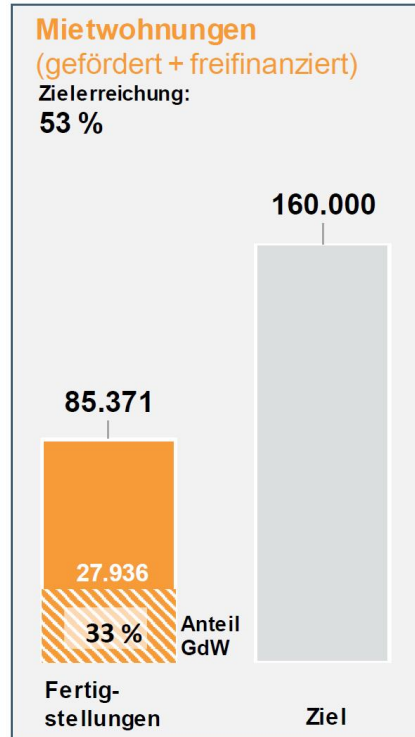
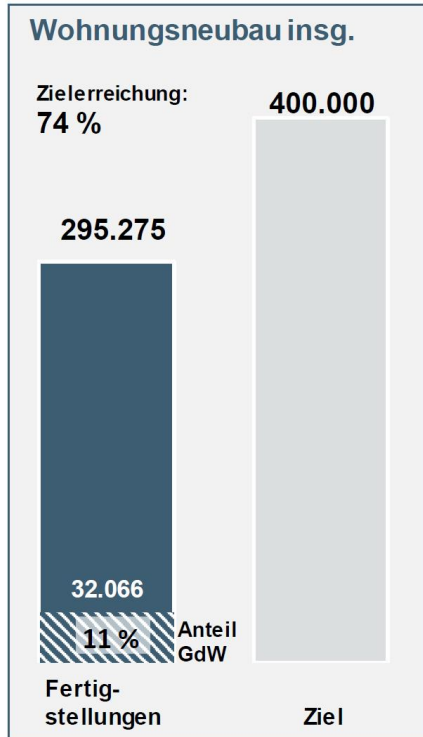
Quelle: Eigene Berechnung auf Grundlage der Kostenprognose von ARGE e.V. (2023); Status und Prognose: So baut Deutschland – So wohnt Deutschland Der Chancen-Check für den Wohnungsbau. Studie zum Wohnungsbau 2023. Kiel und GdW Jahresstatistik. Investitionsentwicklung auf Grundlage von Planzahlen der GdW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

icons by [www.icons8.com](http://www.icons8.com)



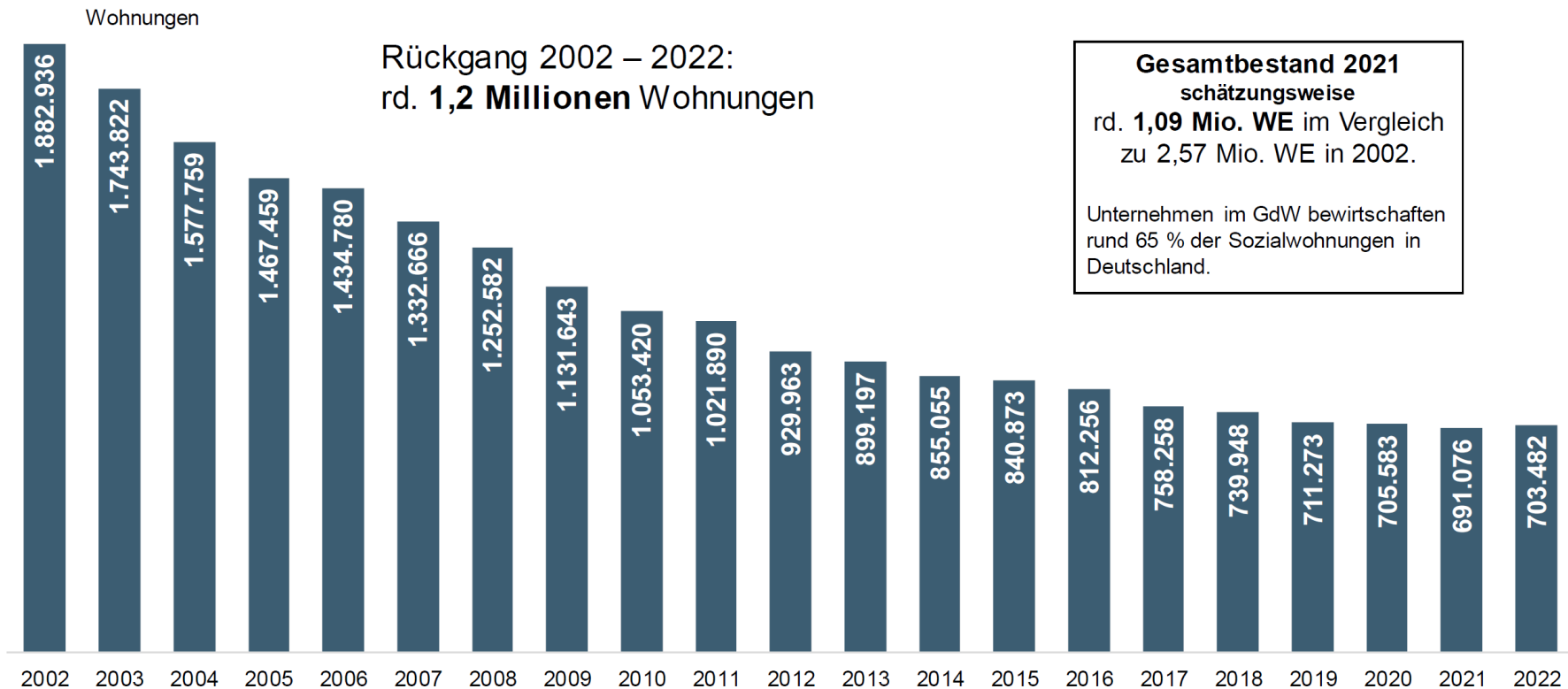
# Wohnungsbau 2022:

## 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

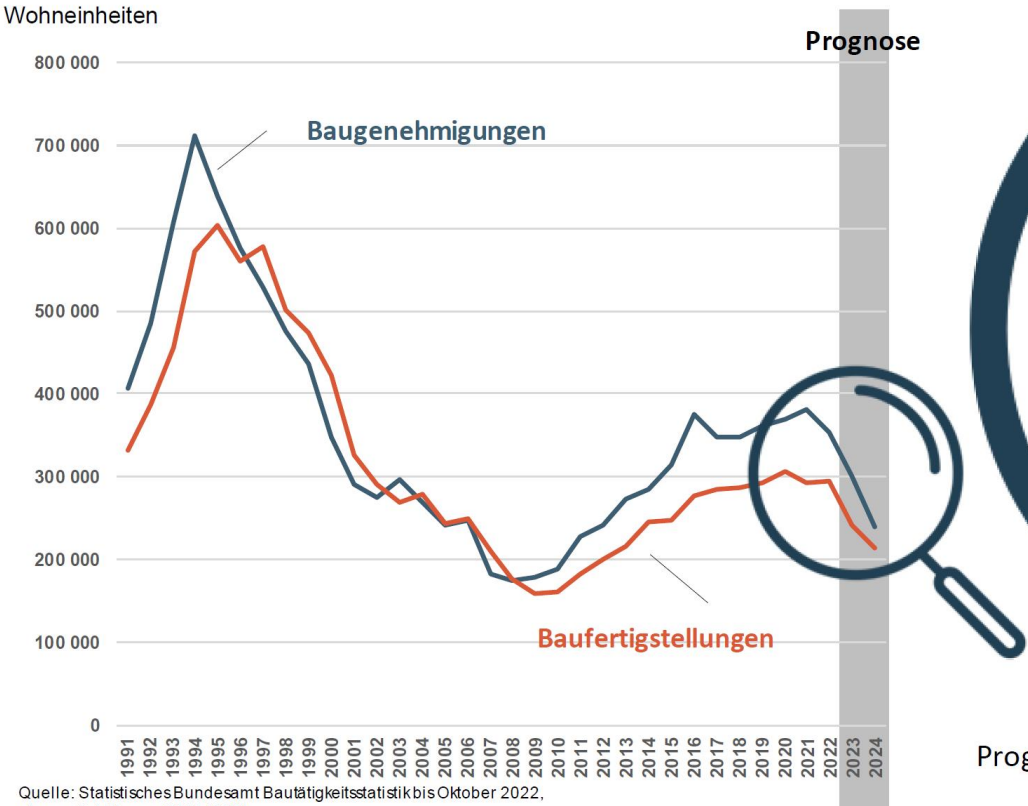
# Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW



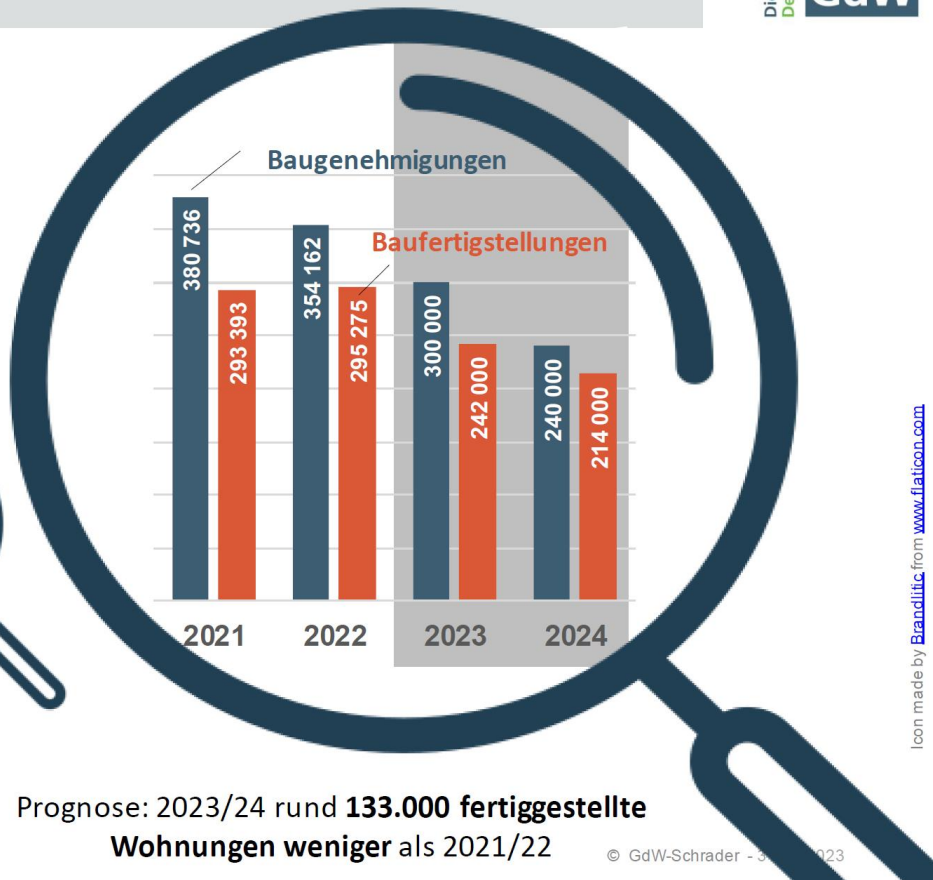
Quelle: GdW Jahresstatistik

12

# Prognose Bautätigkeit 2023/2024: Deutlicher Einbruch erwartet



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

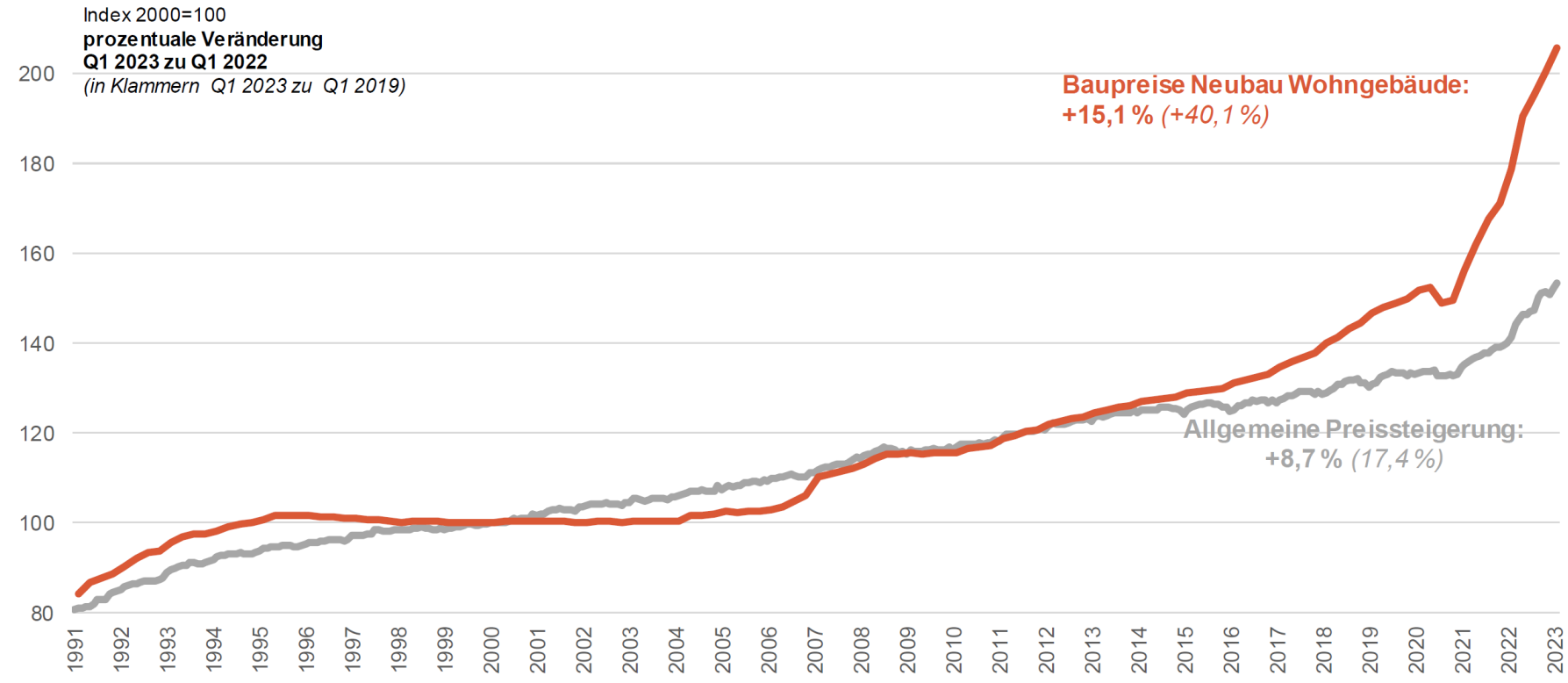


© GdW-Schrader - 3. Quartal 2023

Icon made by [Brandit](https://www.flaticon.com) from [www.flaticon.com](https://www.flaticon.com)

# Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

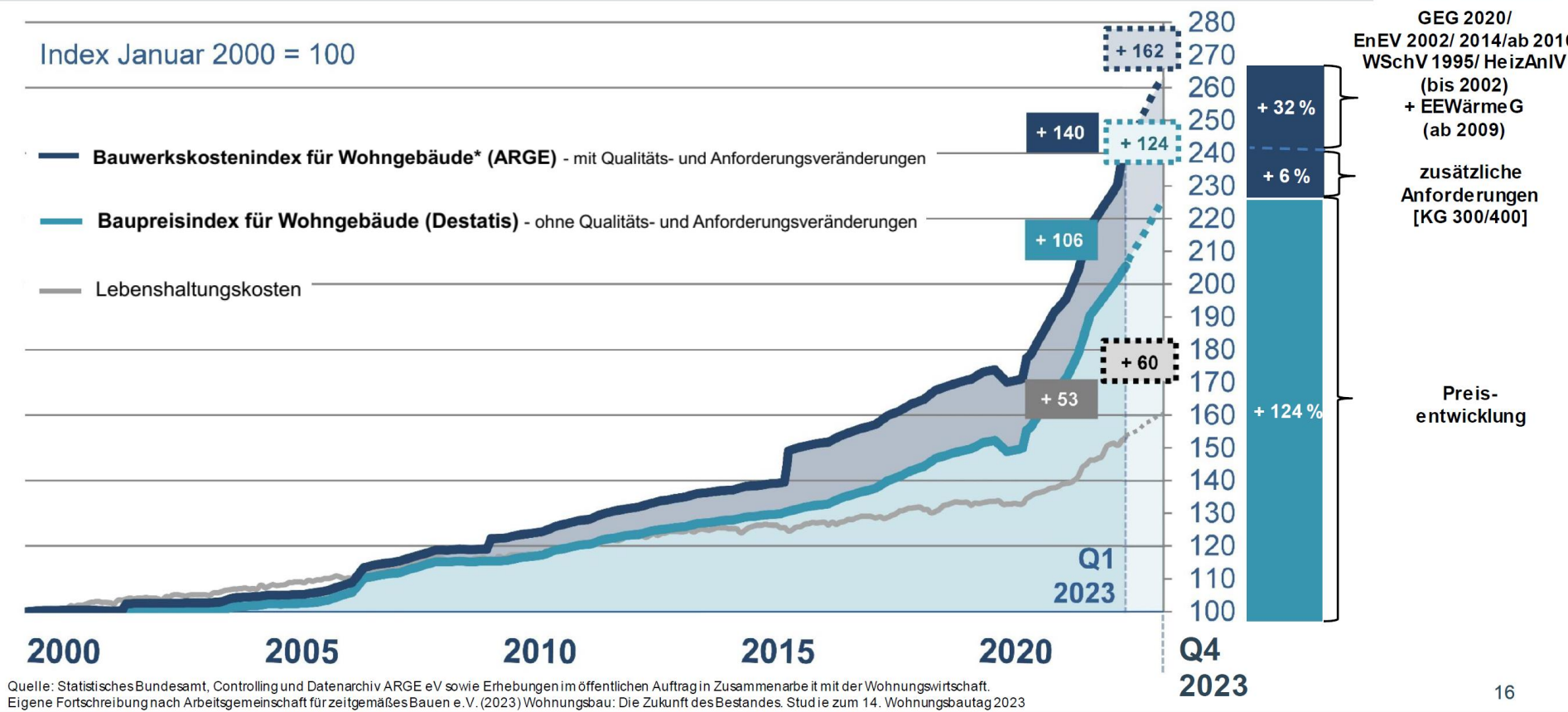
Indexwerte (2000=100),



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

# Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude

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



# Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung



Quelle: Dr. Klein Wowi Finanz AG und Europäische Zentralbank EZB

17



# Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau - up date 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
<b>Miete nettokalt pro qm Wohnfläche</b>				
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/qm]	9,93 €	12,60 €	12,10 €	15,20 €
Anteil am Gesamtkosten	14%	11%	14%	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%

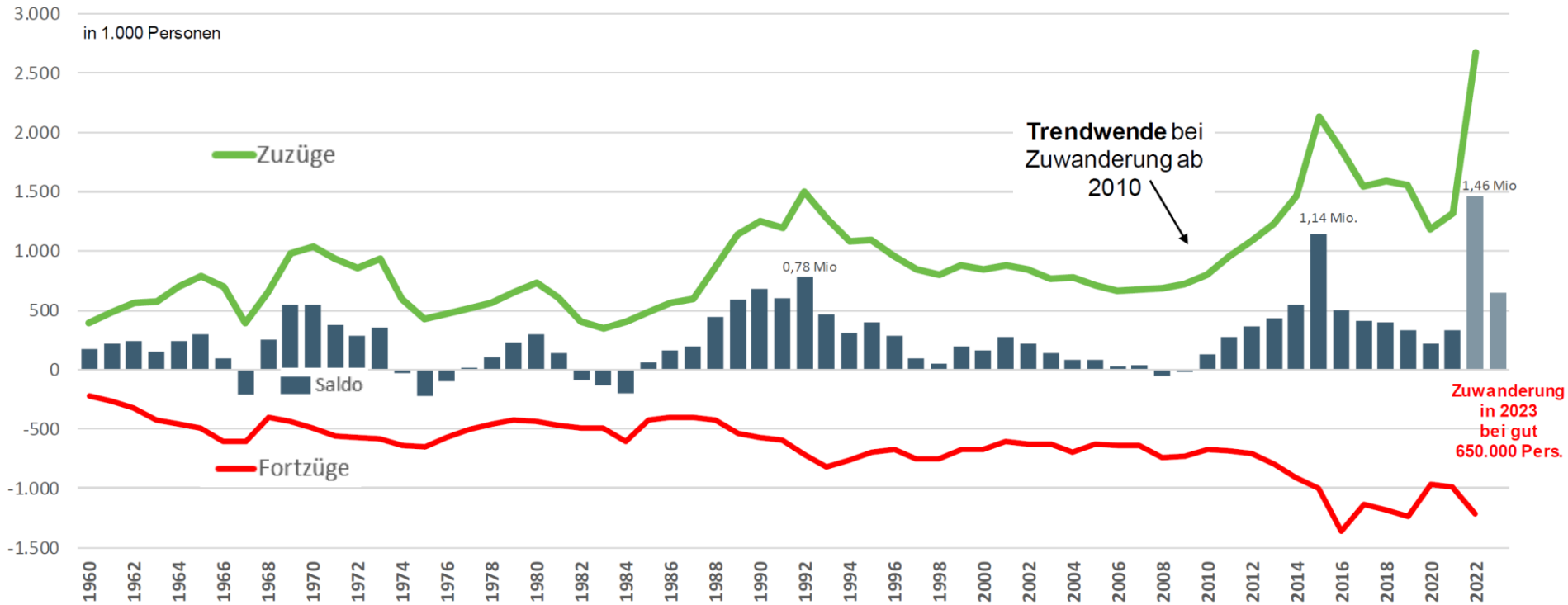
Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, qm = Quadratmeter

icons by [www.jcons8.com](https://www.jcons8.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

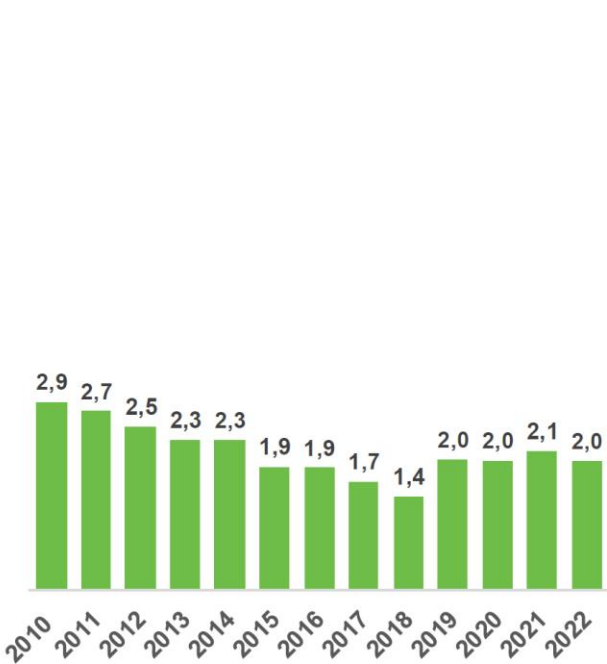
© GdW-Schrader - 23.06.2023

21

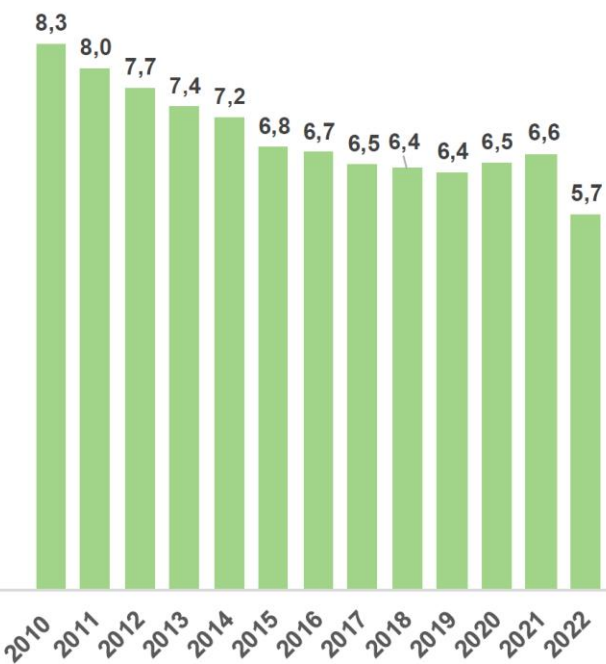


# Leerstand bei den GdW-Unternehmen in Ost und West rückläufig

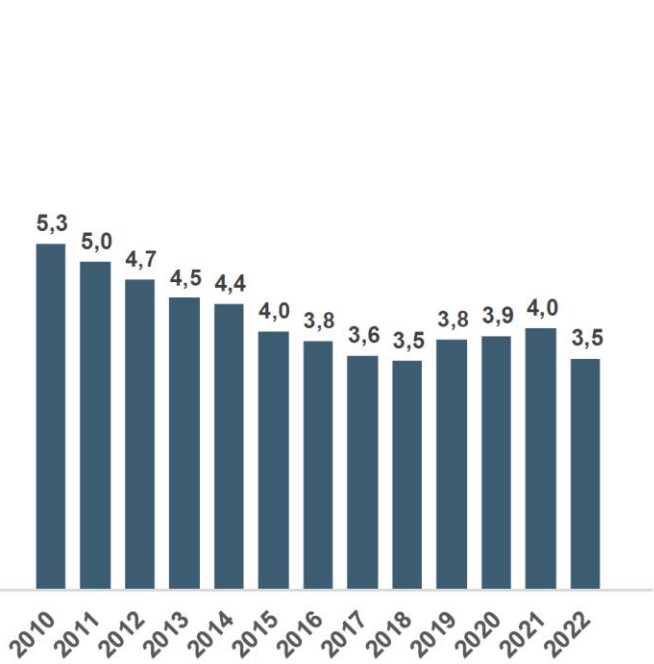
Westdeutschland



Ostdeutschland



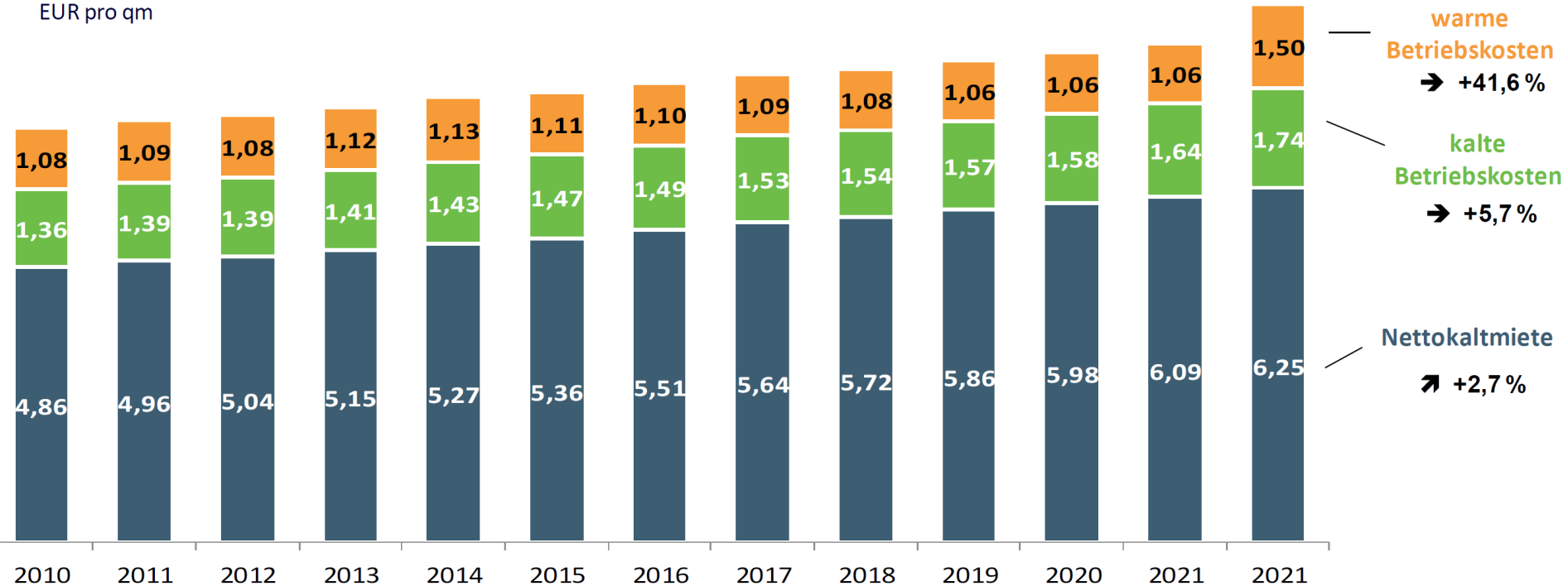
Alle GdW-Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik

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

EUR pro qm



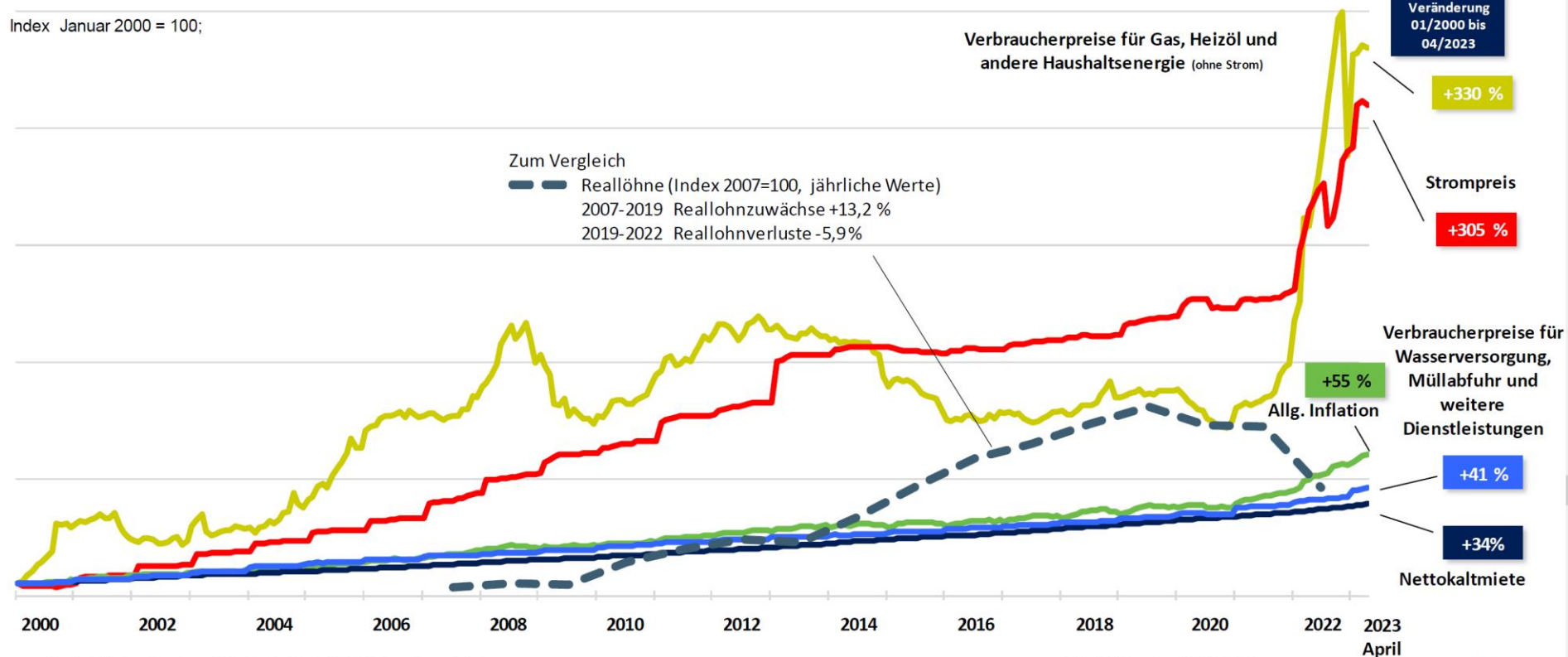
Quelle: GdW-Jahresstatistik

© GdW Schrader – 08.06.2023

# Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index Januar 2000 = 100;



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex

© GdW Schrader – 26.06.2023

25

# 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	6.000	16,50 €	18,61 €	20,71 €	22,82 €	24,92 €	27,03 €	29,13 €	31,24 €	33,35 €	35,45 €	37,56 €
	5.500	15,31 €	17,25 €	19,18 €	21,12 €	23,05 €	24,99 €	26,92 €	28,86 €	30,79 €	32,73 €	34,67 €
	5.000	14,12 €	15,89 €	17,65 €	19,42 €	21,18 €	22,95 €	24,71 €	26,48 €	28,24 €	30,01 €	31,77 €
	4.500	12,93 €	14,52 €	16,12 €	17,72 €	19,31 €	20,91 €	22,50 €	24,10 €	25,69 €	27,29 €	28,88 €
	4.000	11,74 €	13,16 €	14,59 €	16,01 €	17,44 €	18,87 €	20,29 €	21,72 €	23,14 €	24,57 €	25,99 €
	3.500	10,55 €	11,80 €	13,06 €	14,31 €	15,57 €	16,82 €	18,08 €	19,34 €	20,59 €	21,85 €	23,10 €
	3.000	9,36 €	10,44 €	11,53 €	12,61 €	13,70 €	14,78 €	15,87 €	16,95 €	18,04 €	19,12 €	20,21 €
	2.500	8,17 €	9,08 €	10,00 €	10,91 €	11,83 €	12,74 €	13,66 €	14,57 €	15,49 €	16,40 €	17,32 €
	2.000	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 %												