

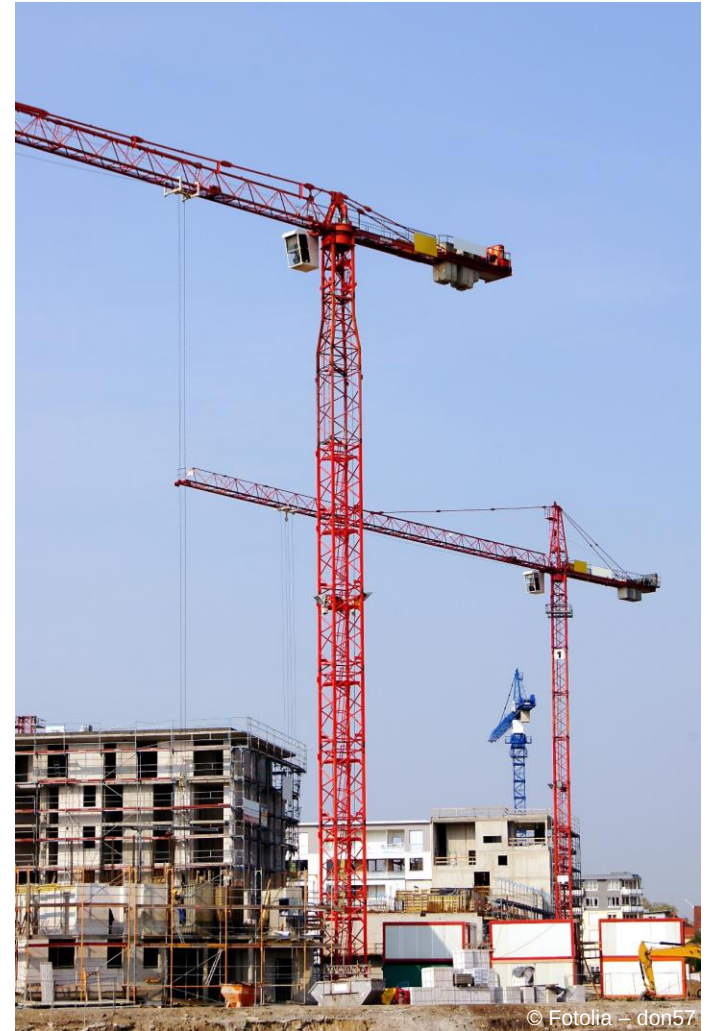
Wohnungsbautag 2019: Wer baut Deutschland? Inventur zum Bauen und Wohnen 2019

Vorstellung der Ergebnisse anlässlich des 11. Wohnungsbautags

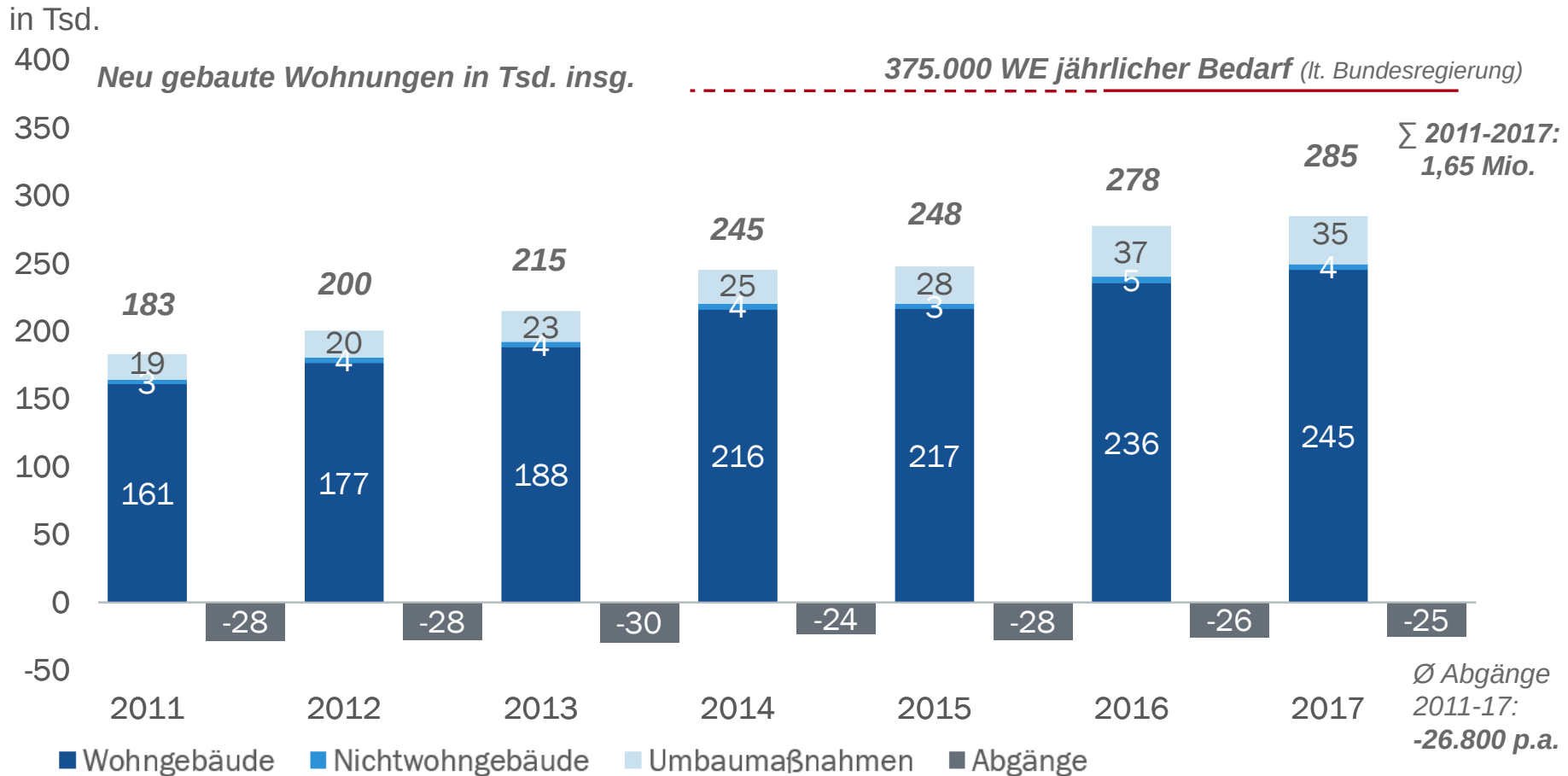
Tobias Koch
Berlin, 09.05.2019



- Wer baut Deutschland?
- Wer baut Deutschland nicht?
- Wo wird Deutschland gebaut?
- Woran liegt es, dass zu wenig gebaut wird?
- Welche Engpassfaktoren müssen behoben werden?

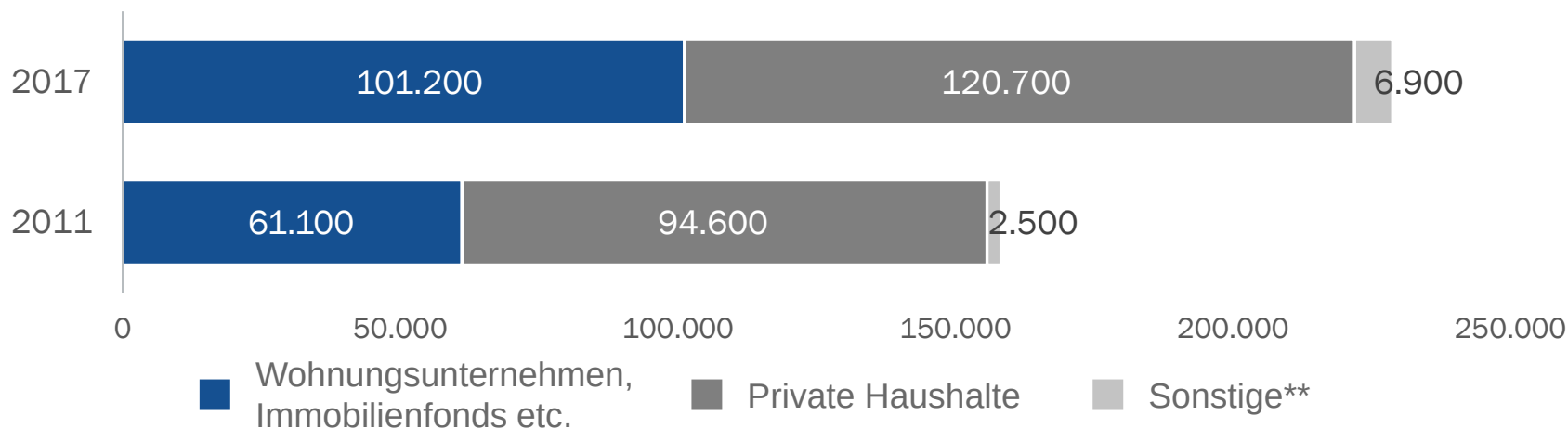


Fertigstellungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden, Umbaumaßnahmen und Abgänge 2011-2017 (in WE)

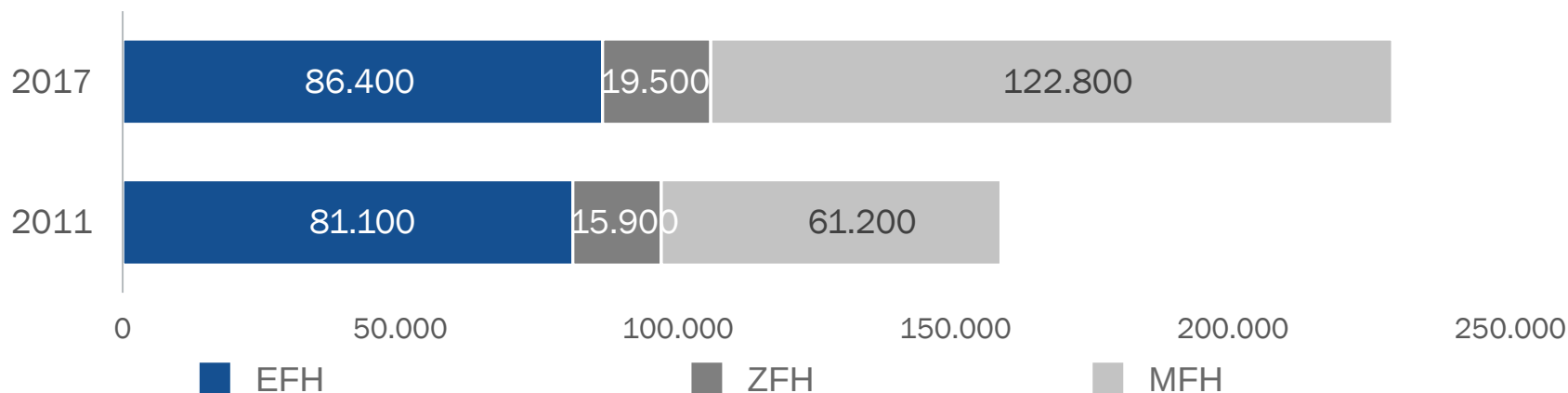


Private Haushalte und Wohnungsunternehmen sind für 90 % des Neubaus zwischen 2011 und 2017 verantwortlich

Fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden* nach Bauherren 2011 und 2017

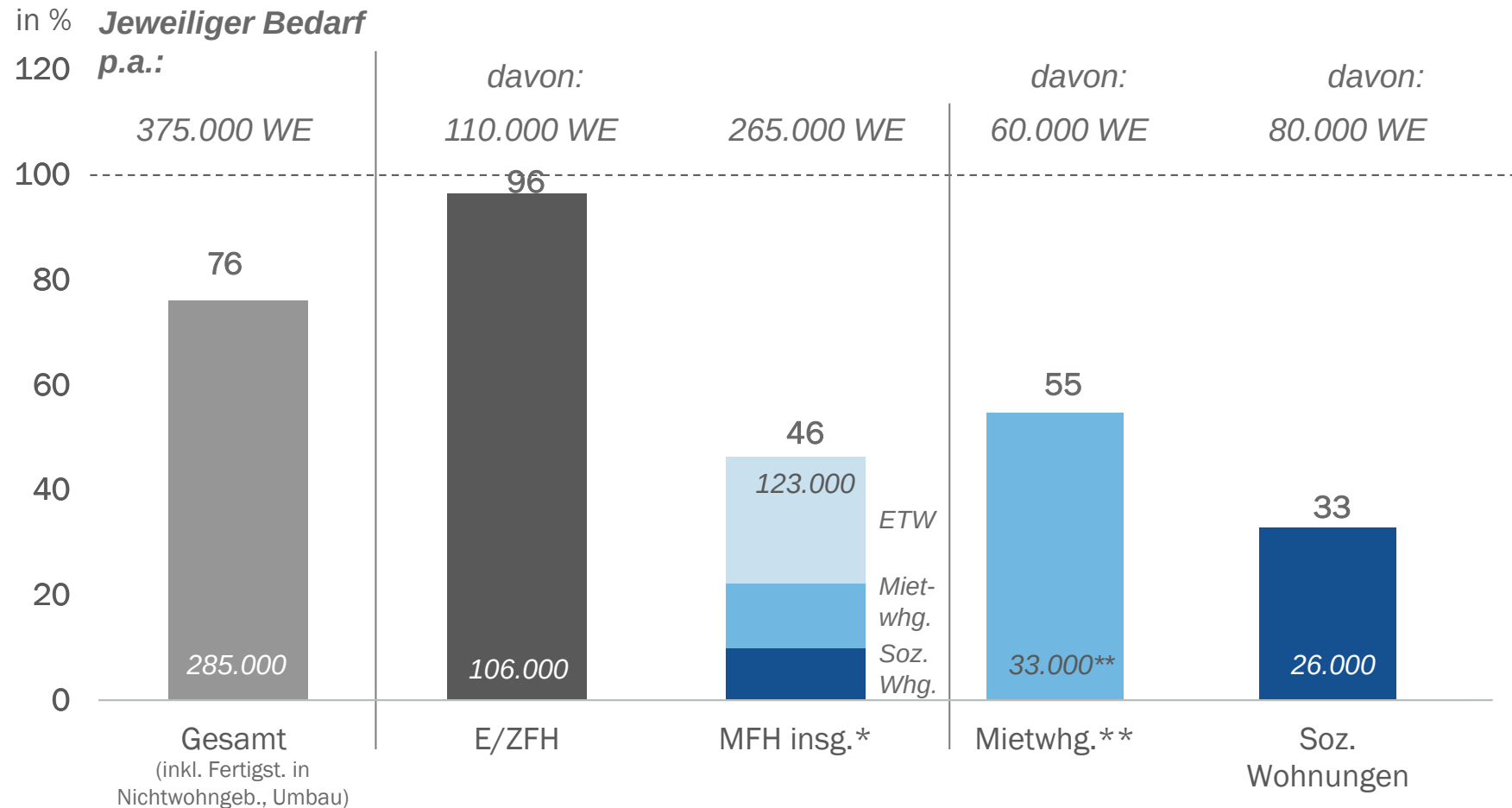


Fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden* nach Segmenten 2011 und 2017



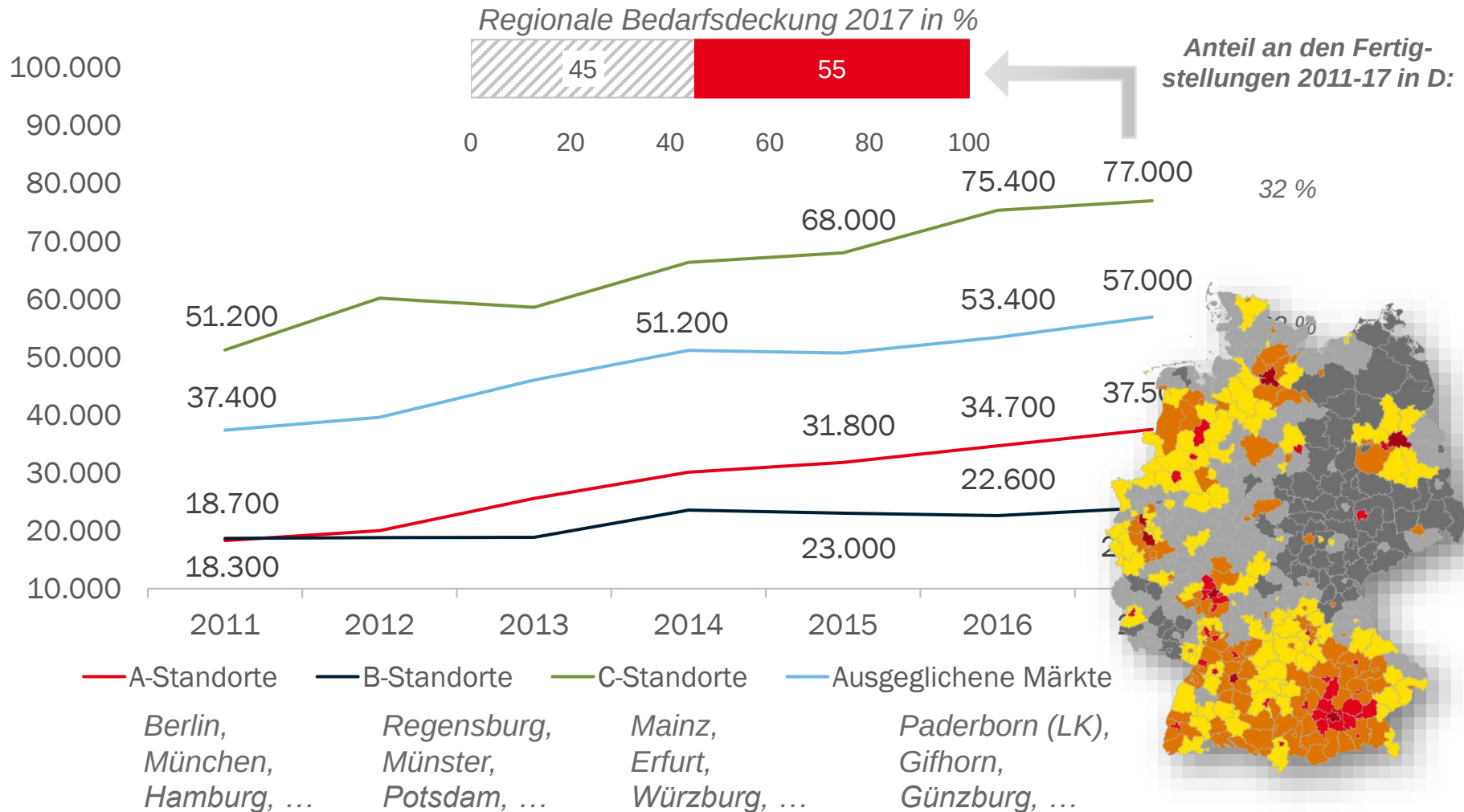
2017 wurden 76 % des Bedarfs an neuen Whg. erreicht,
bezahlbare und Sozialwhg. liegen erheblich unter Bedarf

Soll-Ist-Abgleich im Neubau für das 2017: Bedarfsdeckung in % (ohne Bestandsabgänge)



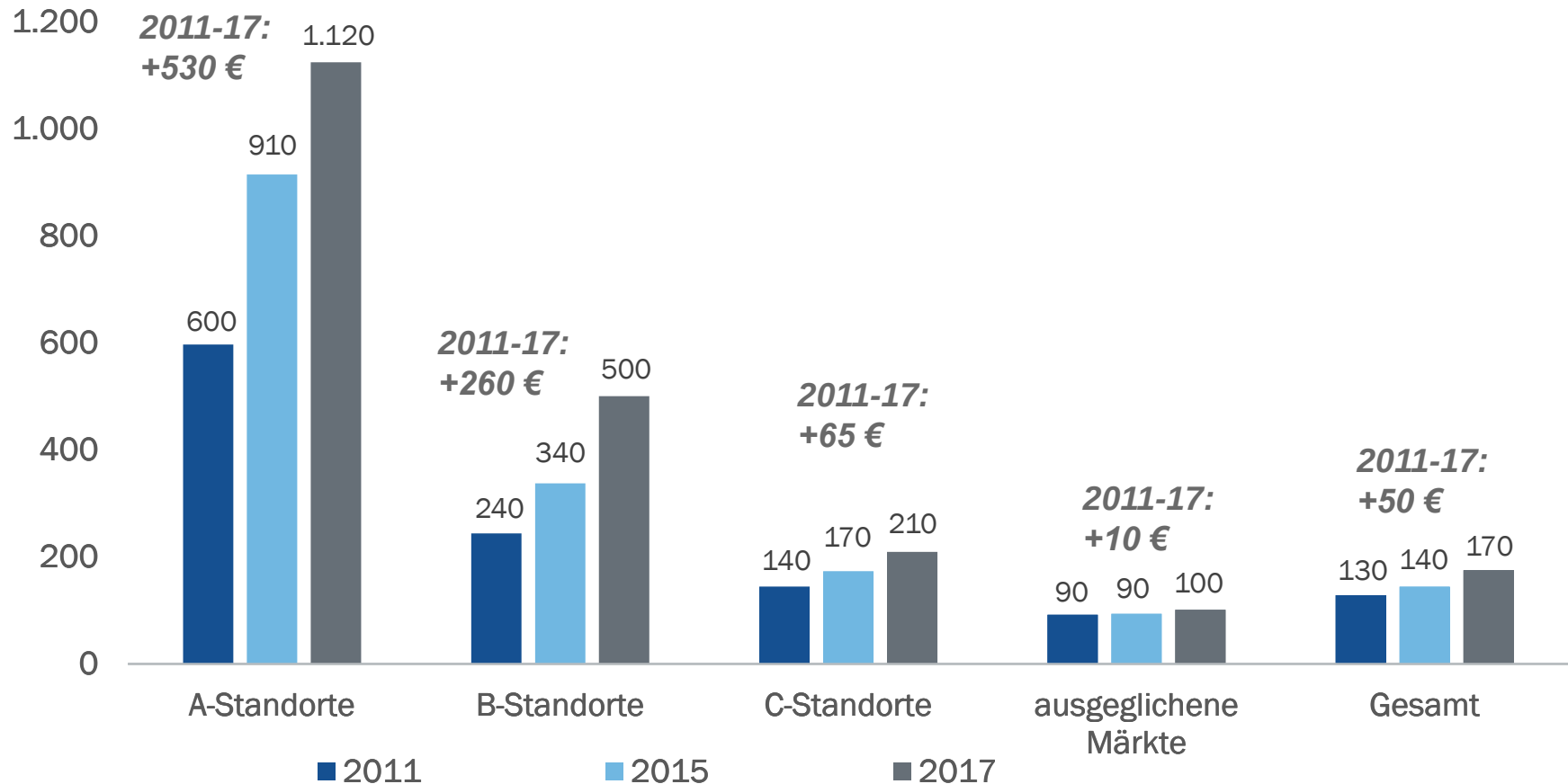
80 % des Wohnungsneubaus zwischen 2011 und 2017 entfallen auf angespannte und ausgeglichene Märkte

Regionale Fertigstellungen von Wohnungen in Wohngebäuden insgesamt 2011 - 2017



Verdopplung der Baulandpreise an A- und B- Standorten zwischen 2011 und 2017

Durchschnittliche Baulandpreise in den Wohnungsmarktregionen 2011, 2015, 2017 (absolut in €/m²)



Modellrechnung: Wie treiben höhere Grundstückskosten die Mietpreise in die Höhe?

Übersicht getroffene Annahmen:

Konstante Größen:

- Neubauobjekt des einfachen Mietwohnungsneubaus (24 WE, 1.582 m² Wohnfläche)
- Eigenkapitalanteil: 20 % / Fremdkapitalanteil: 80 %
- Herstellungskosten (Kostengr. 200 bis 700): 2.566 €/m²
- Lineare Abschreibung über 80 Jahre

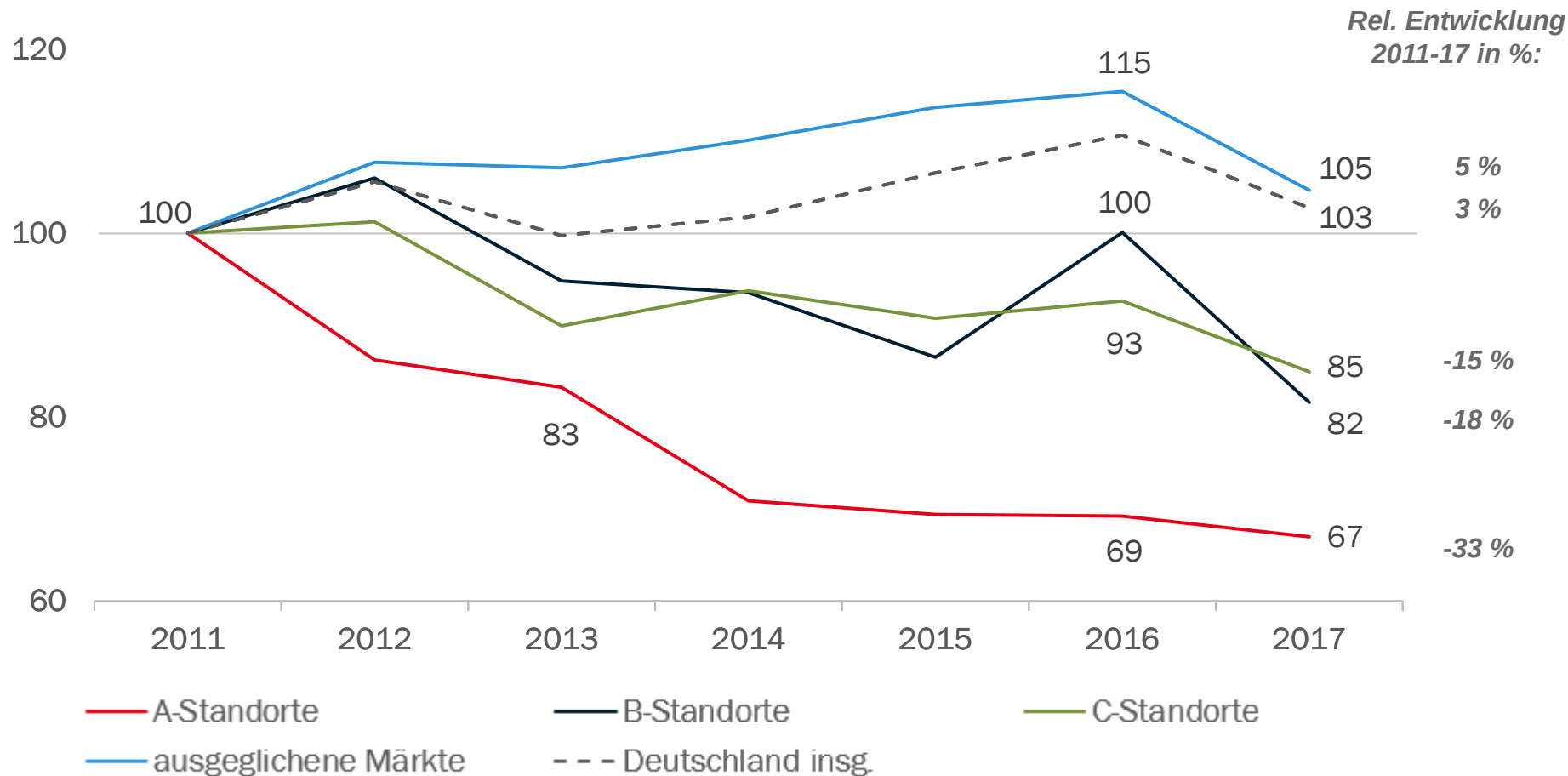
Variable Größen:

- GFZ (1,0 sowie 2,0)
- Bodenpreis (in Anlehnung an reale Baulandpreise)

Ergebnisse für die A-Standorte (GFZ: 2,0):

Baulandpreis €/m ²	Monatl. Kaltmiete €/m ²	Aufschlag Kaltmiete Bodenpreis 450 €/m ²
450	9,75	-
600	9,99	0,25
910	10,50	0,75
1.120	10,84	1,09
1.300	11,13	1,39
2.740	13,49	3,74

Entwicklung der Veräußerungsfälle für baureifes Land in den verschiedenen Wohnungsmarktregionen in Deutschland 2011-2017 (Index 2011=100)



Beschäftigte im Bauhauptgewerbe sowie entsandte Arbeitnehmer 2001-2018

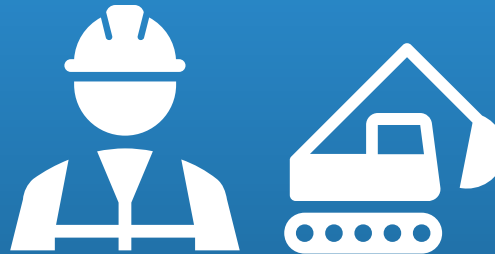


Bauland



- Steigende Bodenpreise
- Rückläufige Ausweisungen / Verkaufsfälle

Bauwirtschaft



- Zunahme offener Stellen im Baugewerbe / Fachkräftegewinnung
- Trotz steigender Investitionen hohe (Geräte-)Auslastung

Weitere Engpassfaktoren



- Langwierige Planungs- / Genehmigungsprozesse
- Infrastrukturausbau Städte/Kommune
- Rohstoffversorgung und Entsorgung Baubfälle (Abbauf Flächen/Deponien)

- Steigerung **Wohnungsneubau** seit **2011** insg. **1,65 Mio. WE**
- **Private Haushalte (E/ZFH)** und **Wohnungsunternehmen (MFH)** für **90 %** der Fertigstellungen verantwortlich
- Mit **285.000 Fertigstellungen** in 2017 wird Ziel der **Bundesregierung** (375.000 WE) nur zu **76 %** erreicht
- **Mietwohnungsbau (55 %)** und **sozialer Wohnungsbau (33 %)** bleiben deutlich hinter dem Bedarf zurück
- **Wohnungsneubau in Regionen** mit hoher Nachfrage zu gering, Ausweichbewegung auf **C-Standorte** und **ausgeglichene Märkte**
- **Engpass Wohnbauflächen** und **weiterer Preistreiber**, Verdoppelung **Grundstückspreise** an **A- & B-Standorten**
- Anstieg **Grundstückspreise** führt an A-Standorten zu Aufschlag der **Kaltmiete** von **1 bis 4 € / m² p. M.** (10-40 %)



- Seit Tiefpunkt 2009 erheblicher **Kapazitätsaufbau** der **Bauwirtschaft**, Bauhauptgewerbe mit Aufbau von **150.000 Beschäftigten** (+20 %)
- **Hohe Auslastungsgrade** und **Fachkräftemangel** in der **Bauwirtschaft** stellen zentralen Engpassfaktor dar
- Der **Wohnungsneubau** wird gebremst, verzögert und verteuert aufgrund von:
 - **fehlenden Baugrundstücken**,
 - **Kapazitätsengpässen der Bauwirtschaft**
 - **weiteren Engpassfaktoren** (insb. Genehmigung, Infrastrukturausbau, Deponie/Rohstoffe)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Tobias Koch

Principal

prognos | Eberhardstraße 12 | D-70173 Stuttgart

Tel: +49 711 3209-606

Fax: +49 711 3209-609

E-Mail: tobias.koch@prognos.com