

# Die Wohnungswirtschaft Niedersachsen Bremen



## Die vdw-Statistik: Zwischen Anspruch und Wirklichkeit

Frühjahrstagung im Landesamt für Statistik

Hannover, 10. Juni 2015

Dipl.-Ök. Carsten Ens, Medien und Veranstaltungen





## „Der Staat ist kein Baumeister“

272.000 neue Wohnungen per anno werden in den nächsten fünf Jahren in Deutschland benötigt – sinkender Einwohnerzahlen zum Trotz. Des Rätsels Lösung: Der Bedarf in den großen Städten steigt, wohingegen das Land zunehmend ausblutet. Hinzu kommt als Folge der „Versingelung“: Die Zahl der Haushalte wird zunehmen.

### Mieterbund fordert 400.000 neue Wohnungen Veraltete Zahlen der Regierung kritisiert

In ganz Deutschland müssten jährlich 400.000 Wohnungen gebaut werden. Die Prognosen der Bundesregierung berücksichtigen nach Ansicht des Deutschen Mieterbundes nicht den wachsenden Zustrom von Flüchtlingen und den Trend zu kleineren Haushalten. Die aktuellen Neubauplanungen von 240.000 Wohnungen im Jahr 2013 beziehungsweise voraussichtlich 240.000 „Die aktuellen Wohnungsbauplanungen 2014 reichen bei weitem nicht aus, den aktuellen Wohnungsbedarf aus“, sagte Mieterbund-Präsident Georg Rips. Nach einer Untersuchung des Instituts für Bau- und Wohnungswirtschaft müssten aber nur 272.000 Wohnungen im Jahr 2013 und 272.000 im Jahr 2014 gebaut werden.



### Bundesinstitut warnt vor Wohnungsmangel

In den kommenden fünf Jahren müssen in Hannover und dem Umland fast 21.000 Wohnungen gebaut werden, um der Nachfrage Herr zu werden. Diesen Bedarf hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung ermittelt. Zum Vergleich: Die Stadt Hannover, die hier den Hauptlast zu tragen hätte, plant bis - allerdings bis 2025. Für seine Prognose hat das Bundesbauministerium angedockte Institut des aktuellen Wohnungsmarktes, die Gebäudewirtschaft und das Alter des Gebäudebestandes berücksichtigt. Angesichts der Zahlen warnt der Bezirksvorsitzende der Gewerkschaft Bau-Agrar-Umwelt, Hermann Witte, vor Stillbauten beim Wohnungsbau: „Bei vielen Altbauten aus der Nachkriegszeit lohnt sich eine Sanierung kaum noch. Damit kommen Wohnungen weg, gleichzeitig Bedarf an Wohnraum in der Region steigen. Beim Neubau in der Region steigen die Kosten für Normal- und Geringverdiener im Blick haben. Um das Tempo zu beschleunigen, seien steuerliche Anreize und Bürokratieabbau erforderlich.“



© Immobilien Zeitung  
Quelle: BBSR Bonn 2015



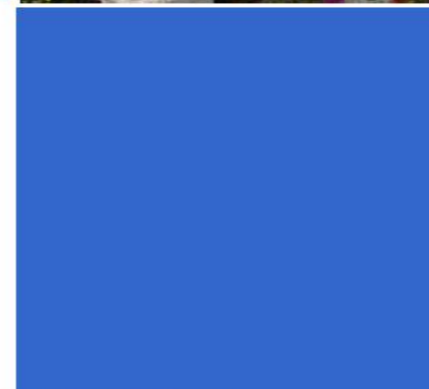
Kommunalprofil 2012 für  
Lingen (Ems), Meppen und Papenburg



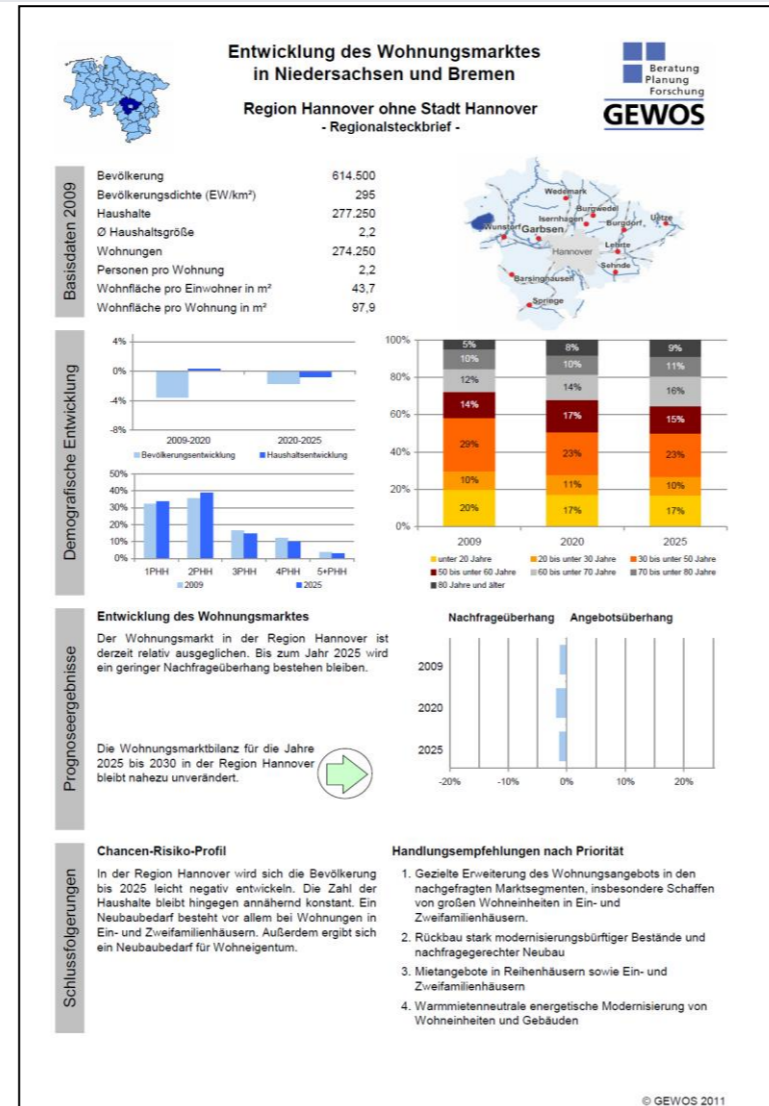


**Entwicklung der  
Wohnungsmärkte in  
Niedersachsen und Bremen**  
Präsentation GEWOS GmbH

**Verbandsrat  
15.03.2011**



© GEWOS







## STATISTIK 2014



### Daten der Wohnungswirtschaft in Norddeutschland

Mitgliedsunternehmen

VNW Hamburg · Mecklenburg-Vorpommern · Schleswig-Holstein

vdw Niedersachsen Bremen

# Abfragebogen GdW-Jahresstatistik



**5.4 Lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten**

**5.4.1 Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens** (Objektfinanzierungsmittel, passivierte Aufwendungsdarlehen und Fremdmittel der langfristigen Unternehmensfinanzierung)

in folgenden Bilanzposten enthalten:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	volle EURO	XX08	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		XX09	
Sonstige Posten (nur lang- und mittelfristige Posten!)		XX10	
<b>Insgesamt</b>		<b>OFK10</b>	

**Planmäßige** Tilgungen des Geschäftsjahres auf Dauerfinanzierungsmittel des Anlagevermögens

volle EURO	T110	
------------	------	--

**Wichtige Angabe!**

**5.4.2 Finanzierungsmittel des Umlaufvermögens**  
(i. d. R. nur bei Betätigung im Bauträgergeschäft relevant)

in folgenden Bilanzposten enthalten:

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	volle EURO	XX11	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		XX12	
Erhaltene Anzahlungen		EA10	nicht: Betriebskosten
<b>Insgesamt</b>		<b>OFK50</b>	

**5.4.3 Spareinlagen (lang- und mittelfristig)**

Spareinlagen und Sparschuldverschreibungen  
(Verbindlichkeiten des Unternehmens, **nicht** Sparguthaben)

volle EURO	0SL10	
------------	-------	--

**5.4.4 Übrige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten**

volle EURO	LV10	
------------	------	--

**5.5 Kurzfristige Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

kurzfristige Rückstellungen (vgl. Teil I S. 4)	volle EURO	0KV08	
kurzfristige Verbindlichkeiten		KV09	incl. Anzahlungen Betriebskosten
Spareinlagen		SL20	
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		RA02	
		<b>0KV10</b>	

**5.6 Gesamtkapital (=Bilanzsumme)**

Bilanzsumme zum 31.12. des Geschäftsjahres	volle EURO	0GK10	
--	------------	-------	--



# vdw-Betriebsvergleich



## Betriebsvergleich

[Startseite](#)  
[Impressum](#)



[Anmelden](#)

Dieses ist der Betriebsvergleich der unternehmerischen Wohnungswirtschaft Deutschlands. Folgende Verbände bzw. Institutionen betreiben gemeinsam diesen Betriebsvergleich:





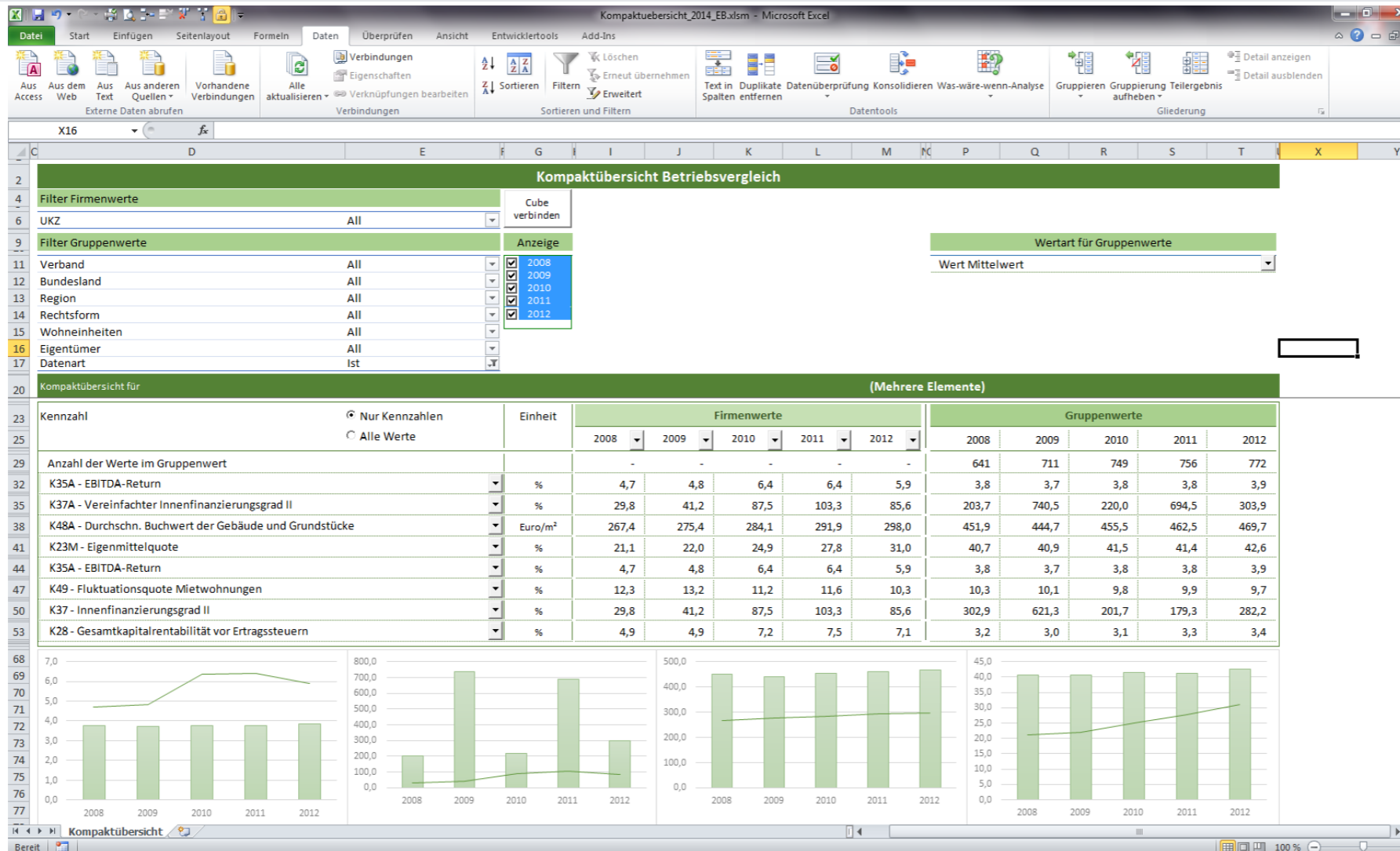
- Abgestimmtes und einheitliches Kennzahlensystem
- Eine Internetdatenbank mit Online-Zugang
- Standardbericht in verschiedenen Formaten (Word, Excel, PDF u.a.) abrufbar
- Cubes (Datenbankausschnitte) zur eigenen Recherche abrufbar
- Erstellung eigener Auswertungsmasken (vgl. Kompaktübersicht)
- Über Unternehmenskooperationen können sich Unternehmen direkt miteinander vergleichen
- Stetige Entwicklung durch Referenten der Verbände

# Betriebsvergleich



<p>Teil 1: Kennzahlen für alle Unternehmen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aus JA abgeleitet (absolute und relative)</li><li>- Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</li><li>- Hausbewirtschaftung</li></ul>	<p><b>Rechtsform</b> (Genossenschaften, Kapitalgesellschaften)</p>	<p><b>Größenklasse</b> (&lt;500 WE &lt;1500 WE &lt;3000 WE &lt;6000 WE &gt;6000 WE)</p>	<p><b>Region</b></p> <p>Ostniedersachsen Nordwestniedersachsen Südniedersachsen Hannover/Braunschweig Bremen/Bremerhaven</p>
<p>Teil 2: Zusatzauswertung Kennzahlen zu</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hausbewirtschaftung</li><li>- Personal- und Sachaufwand</li></ul>			
<p>Teil 3: Zusatzauswertung Kennzahlen zu</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Hausbewirtschaftung</li><li>- Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (i. W. neue Kennzahlen aus Daten zu 1)</li></ul>			

# Kompaktübersicht





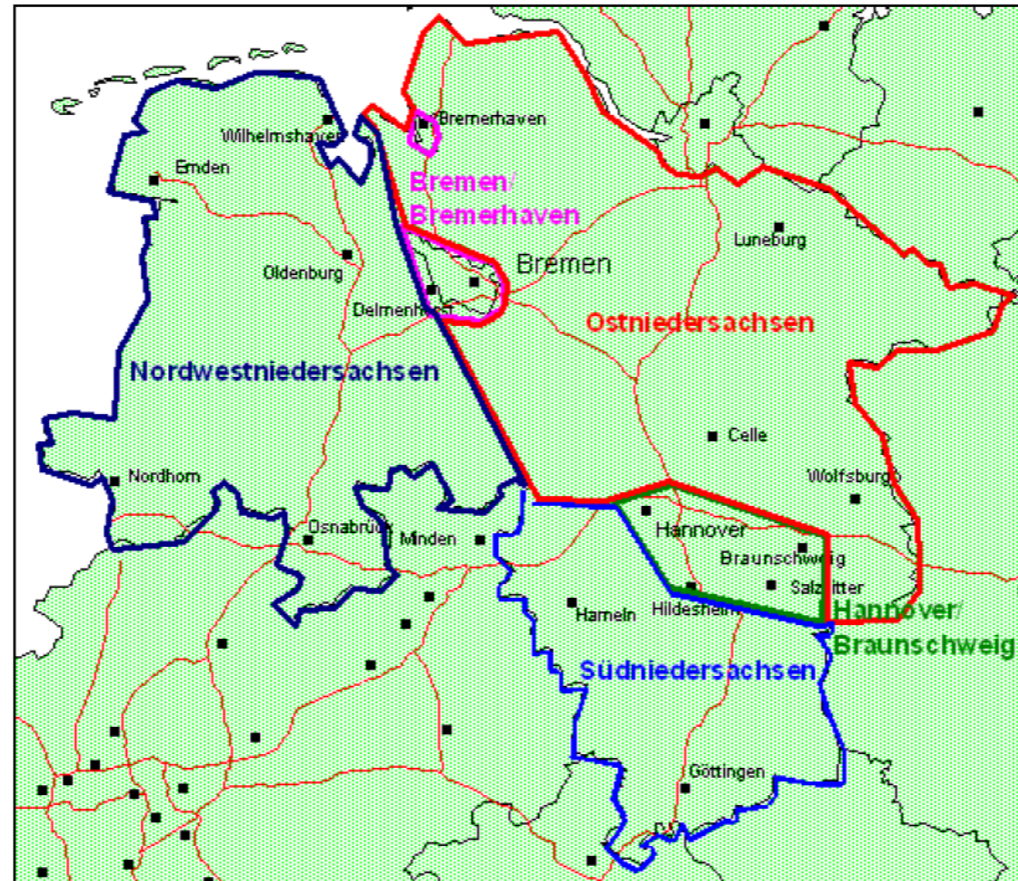
## 4 Teilnehmerstatistik


			2011	2012	2013
G12	Genossenschaft	bis 500	56	85	70
G13	Genossenschaft	501 - 1500	133	140	139
G14	Genossenschaft	1501 - 3000	95	100	93
G15	Genossenschaft	3001 - 6000	61	62	61
G16	Genossenschaft	ab 6001	24	23	25
G22	Kapitalgesellschaft	bis 500	20	22	19
G23	Kapitalgesellschaft	501 - 1500	31	36	37
G24	Kapitalgesellschaft	1501 - 3000	60	61	52
G25	Kapitalgesellschaft	3001 - 6000	37	40	34
G26	Kapitalgesellschaft	ab 6001	46	47	45
Gesamtergebnis			563	616	575
davon vdw			82	87	84

Die Bildung der Gruppen, denen jedes Unternehmen zugeordnet wird, wurde anhand der Kriterien Größe des Unternehmens - gemessen an der Anzahl der insgesamt bewirtschafteten Vermietungseinheiten (VE) - und Rechtsform des Unternehmens vorgenommen. Wir hoffen, dass die Anwendung dieser Kriterien mit der entsprechenden Aufgliederung eine ausreichende Vergleichbarkeit der Unternehmensdaten innerhalb der jeweiligen Gruppen gewährleistet.

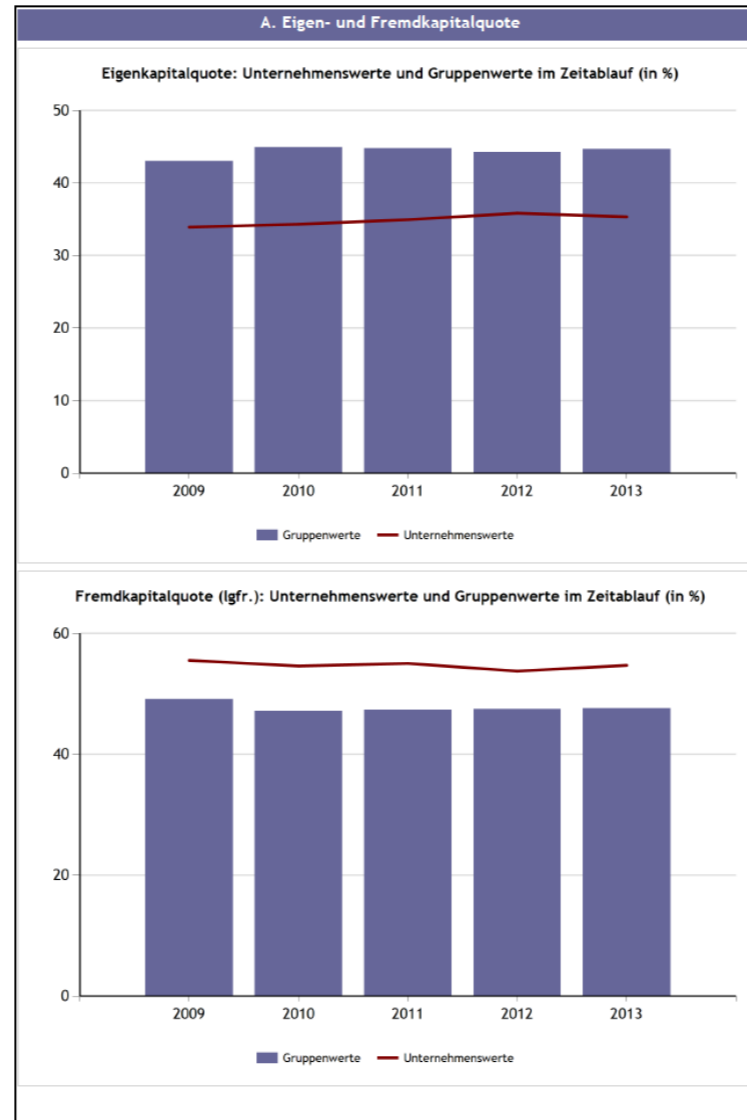


## 6 Regionalauswertung der Mittelwerte für Niedersachsen und Bremen

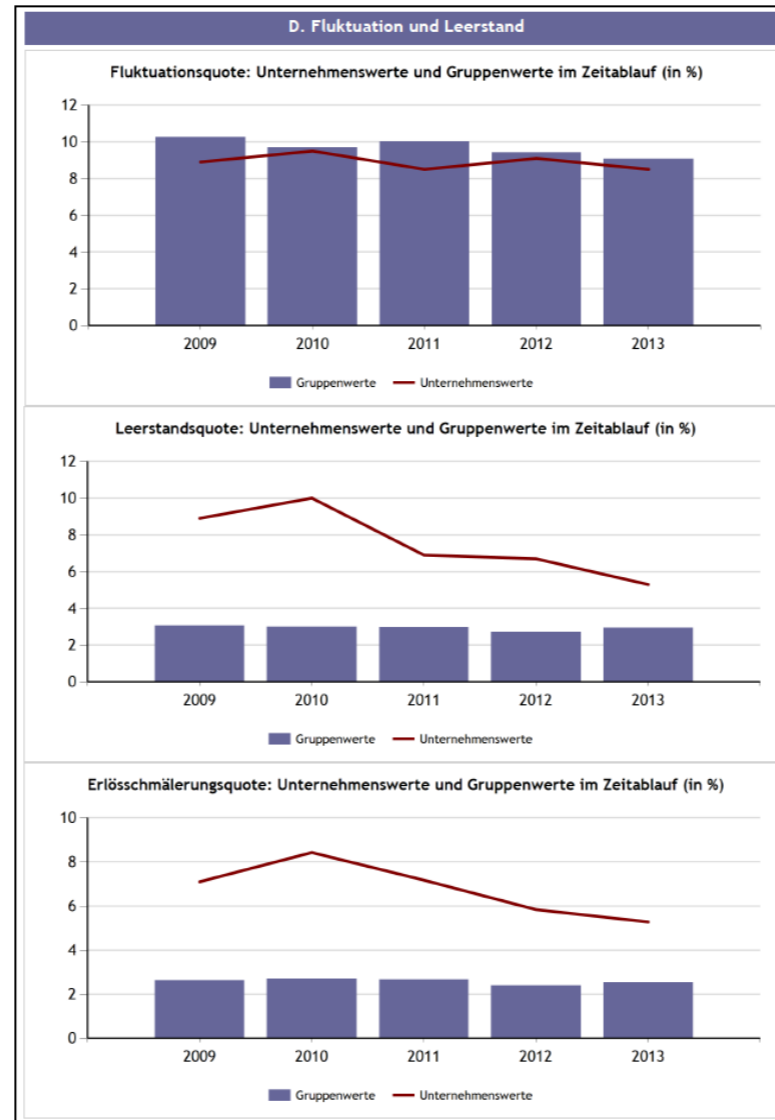


Diese Auswertung (grüne Anlage ) dient dem Gesamtüberblick über die regionalen Unterschiede im Verbandsgebiet des vdw Niedersachsen Bremen. Dargestellt werden die jeweiligen Mittelwerte für die fünf definierten Regionen (Grafik).

# Vergleich Eigen-/Fremdkapitalquote



# Vergleich Fluktuation, Leerstand, Erlösschmälerung





# vdw-Baukostentool



vdwbaukostentool

Baukosten\_Auswertung\_Stand\_15032013\_S.xlsm - Microsoft Excel

ganze Liste | verkürzte Liste

Projekt-nummer	Art	Summe der Bruttobaukosten [€]	Kostengruppe 300 [€]	Kostengruppe 400 [€]	Kostengruppe 500 [€]	Kostengruppe 700 [€]	Kosten [€/m <sup>2</sup> WF]	Kosten [€/m <sup>2</sup> BGF]	Kosten [€/m <sup>3</sup> BRI]	Anteil Nebenkosten [%]	Anteil	
<b>Summe</b>	<b>34</b>	<b>106.054.045,92</b>	<b>71.578.298,42</b>	<b>19.525.955,63</b>	<b>4.525.241,83</b>	<b>10.424.550,03</b>	<b>53.432,58</b>	<b>41.116,76</b>	<b>10.717,73</b>	<b>306,97</b>	<b>66</b>	
<b>Durchschnitt</b>	<b>34</b>	<b>3.119.236,64</b>	<b>2.105.244,07</b>	<b>574.292,81</b>	<b>133.095,35</b>	<b>306.604,41</b>	<b>1.571,55</b>	<b>1.209,32</b>	<b>315,23</b>	<b>9,03</b>	<b>1</b>	
27	1	Neubau	2383956,35	1.391.709,72	503.719,48	98.418,90	390.108,25	1.943,15	1.276,18	402,30	16,36	2
28	1	Neubau	1520149,59	921.308,13	386.692,74	94.099,34	118.049,38	2.071,78	1.133,44	329,06	7,77	2
29	1	Neubau	3412938,65	2.082.248,39	845.329,02	153.610,64	331.750,60	1.846,94	1.020,60	300,74	9,72	2
30	1	Neubau	2475819	1.382.417,00	542.855,00	153.256,00	397.291,00	1.978,88	1.053,12	307,57	16,05	2
31	1	Neubau	1289498,42	858.710,42	244.834,00	40.500,00	145.454,00	2.040,06	1.165,71	378,53	11,28	1

Auswertung | Einlesen

Start | Rechner | Gesendete Objekte - ... | Mozilla Firefox-Starts... | M:\Technik\ | Microsoft Excel - Bau...

DE | 13:11



### KOSTENERFASSUNG

<b>Projektnummer</b>	058
<b>Art der Maßnahme</b>	Neubau
<b>Objektdaten</b>	
Besonderheiten	behindertengerecht ausgestattete Wohnungen, Servicepakete
Straße, Stadt	Weizenkamp 7-11, Seeze
PLZ	30526
Baujahr	2012
Datum der Erstellung/Modernisierung	2012
Bauweise	Massivbauweise
Haus typ	MFH
Nutzung	Wohnhaus + Gemeinschaftshaus
Anzahl der Treppenhäuser	5
Anzahl der Geschosse	2
Anzahl der Vollgeschosse	2
Anzahl WE (nach Umbau)	28
Wohnfläche alt [m²]	
Wohnfläche neu [m²]	2.070,00 m²
BGF [m²]	2.765,00 m²
BRI [m²]	8.500,00 m²
Dachform	Mischform
Dachgeschoss ausgebaut	nein
Grundrissänderung	nein
Balkone vor Umbau	nein
Balkone nach Umbau	nein
Aufzug vorhanden	ja
Vollkeller vorhanden	nein
Teilkeller vorhanden	nein
Tiefgarage vorhanden	nein
Umbau in bewohntem Zustand	nein
Denkmalschutz	nein
<b>Einsatz regenerativer Energien</b>	
Fernwärme	ja
Biomasse	nein
Thermisch Solar	nein
Geothermie	nein
Wärmepumpe	nein
BHKW	nein
Lüftungsanlage mit WRG	ja
Photovoltaik	nein
Berechneter Primärenergiebedarf [kWh/m²a]	59,3
<b>Ausschreibungsart</b>	
Standard	GU
Schlüsselfertig	hoch
Bezugsfertig	ja
<b>Vorbemerkungen</b>	
Auf eine Sortierung nach DIN 276 wurde bewusst verzichtet, um eine praxisorientierte Kostenerfassung zu erhalten.	
Alle Kosten sind brutto anzugeben.	
Als Neubauten gelten Gebäude, die zum Eingabezeitpunkt nicht älter als 5 Jahre sind.	
Baustelleneinrichtungen außer Gerüst werden nicht gesondert aufgeführt und sind in die EP einzurechnen.	
In den Feldern "Sonsliges" sind die Kostenbereiche selbst zu benennen.	
Bei GU-Vergabe werden keine gewerkeweise Kosten ausgegeben, es sei denn sie sind bekannt.	

