

WORKSHOP Stadtumbau im Land Sachsen-Anhalt
IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH

Wohnungswirtschaft und Stadtumbau

am 17. September 2008 in Aschersleben

**Die Situation der Wohnungswirtschaft
aus Sicht des Verbandes der Wohnungswirtschaft
Sachsen-Anhalt e.V. (VdW)**

Jost Riecke, Verbandsdirektor VdW

Anzahl der VdW/VdWg – Mitgliedsunternehmen/ Wohnungsbestände in Wohngebäuden per 31.12.2007

	VdW	VdWg
Anzahl der Wohnungsunternehmen:	91	118
Anzahl der Wohnungen:	216.000	176.900
- eigene	199.800	169.000
- für Dritte verwaltete	16.200	7.900
Anzahl der assoziierten Mitgliedsunternehmen:	20	18

Mietwohnungen in Sachsen-Anhalt: 652.000 WE
VdW/VdWg insgesamt: 392.900 WE
= 60,0 % vom Mietwohnungsbestand in Sachsen-Anhalt

Beschäftigte der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen per 31.12.2007

	VdW	VdWg
Beschäftigte insgesamt *	1.935	1.577
davon: Auszubildende	102	72

* einschließlich Geschäftsführer/Vorstände

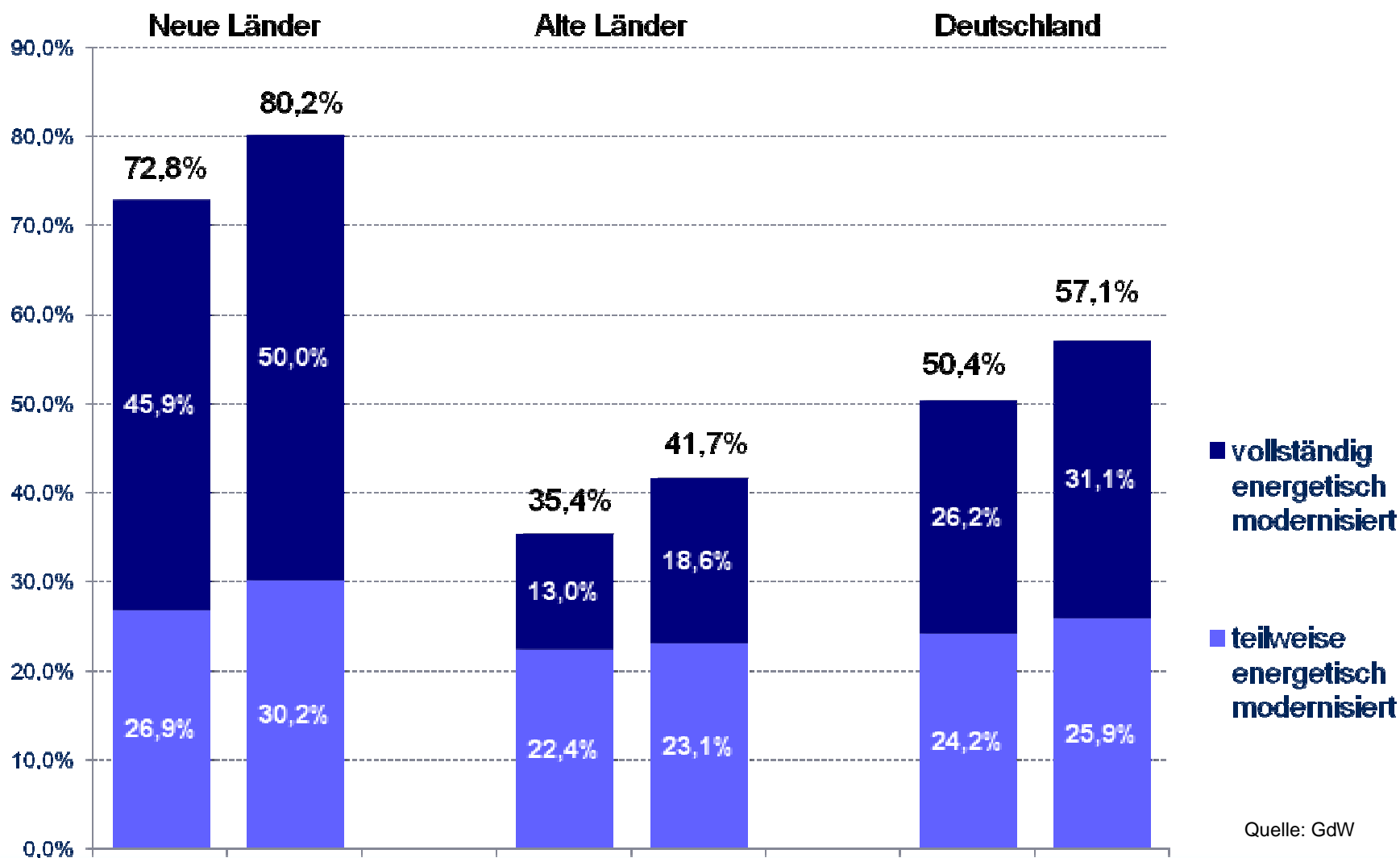
Stand der Modernisierung des eigenen und für Dritte verwalteten Bestandes der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen per 31.12.2007

	vollmodernisierte Wohnungen	teilmodernisierte Wohnungen	unsanierte Wohnungen
VdW	110.800	67.200	38.000
VdWg	110.500	58.200	6.600

nachrichtlich: 88,6 % des Gesamtwohnungsbestandes der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen sind vollmodernisiert bzw. teilmodernisiert

Energiesparende Modernisierungsmaßnahmen

Anteil Wohnungen, die seit 1990 bis 2005/2007 teilweise oder vollständig energiesparend modernisiert wurden, GdW-Unternehmen



Quelle: GdW

Gesamtinvestitionen der VdW/VdWg- Mitgliedsunternehmen 1997-2007

- in Mio. € -

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
VdW	475,5	388,6	336,4	329,8	252,1	191,0	180,0	178,0	148,0	173,0	177,5
VdWg	476,0	367,1	403,9	294,0	232,6	185,0	170,0	153,0	133,0	165,0	165,5
gesamt	951,5	755,7	740,3	623,8	484,7	376,0	350,0	331,0	281,0	324,0	343,0

nachrichtlich Plan 2008:

Gesamtsumme VdW/VdWg = 366,5 (davon: VdW = 196,9; VdWg = 169,6)

Wohnungsl Leerstände der VdW/VdWg- Mitgliedsunternehmen 1999-2007 – eigener Bestand

VdW									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
leer stehende Wohnungen insgesamt:	48.000	55.000	61.400	61.600	59.000	55.000	45.141	39.500	36.313

nachrichtlich: Leerstandsquote 2005 = 20,9 %
 Leerstandsquote 2006 = 18,8 %
 Leerstandsquote 2007 = 18,2 %

VdWg									
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
leer stehende Wohnungen insgesamt:	24.000	29.500	33.000	33.500	32.300	28.800	25.840	22.500	20.529

nachrichtlich: Leerstandsquote 2005 = 14,5 %
 Leerstandsquote 2006 = 12,9 %
 Leerstandsquote 2007 = 12,3 %

Voraussichtliche Mietausfälle durch Leerstände der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen 1999-2007 - eigener Bestand -

in Mio. €

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
VdW	69,0	99,7	114,0	112,0	117,5	112,0	91,3	73,0	64,0
VdWg	58,8	72,6	89,5	85,0	84,3	86,0	73,7	56,5	47,0

nachrichtlich: durchschnittliche Mietausfälle je leer stehender Wohnung in 2007 (in €)

=> VdW 1.763,00

=> VdWg 2.289,00

Nicht umlagefähige Betriebskosten aufgrund des Leerstandes der VdW/VdWg- Mitgliedsunternehmen 2004-2007 - eigener Bestand -

in Mio. €

	2004	2005	2006	2007
VdW	28,2	25,6	23,1	19,9
VdWg	19,1	17,8	14,3	15,6

nachrichtlich: durchschnittliche nicht umlagefähige Betriebskosten je leer stehender Wohnung in 2006 (in €)

=> VdW 548,2

=> VdWg 758,9

Abriss/Rückbau der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen 2000-2010

- in WE -

	2000-2003	2004	2005	2006	2007
VdW	8.800	6.000	8.662	4.200	5.200
VdWg	7.000	4.000	4.614	3.300	3.050

	Abriss/Rückbau 2000-2007	Abriss/Rückbau Plan 2008-2010
VdW	32.862	11.300
VdWg	21.964	9.907
insgesamt	54.826	21.207

**Nettokaltmiete sowie kalte und warme Betriebskosten-
vorauszahlungen je Quadratmeter/Wohnfläche
der vermieteten eigenen Wohnungen
der VdWVdWg-Mitgliedsunternehmen im Dezember 2007**

	Nettokaltmiete €/qm	kalte Betriebskosten- vorauszahlungen * €/qm	warme Betriebskosten- vorauszahlungen * €/qm
VdW	4,22	1,07	1,09
VdWg	4,22	1,04	1,05

* Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen

Entwicklung der Mietschulden der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen 1999-2007 - eigener Bestand (vor Wertberichtigung) -

- in Mio. € -

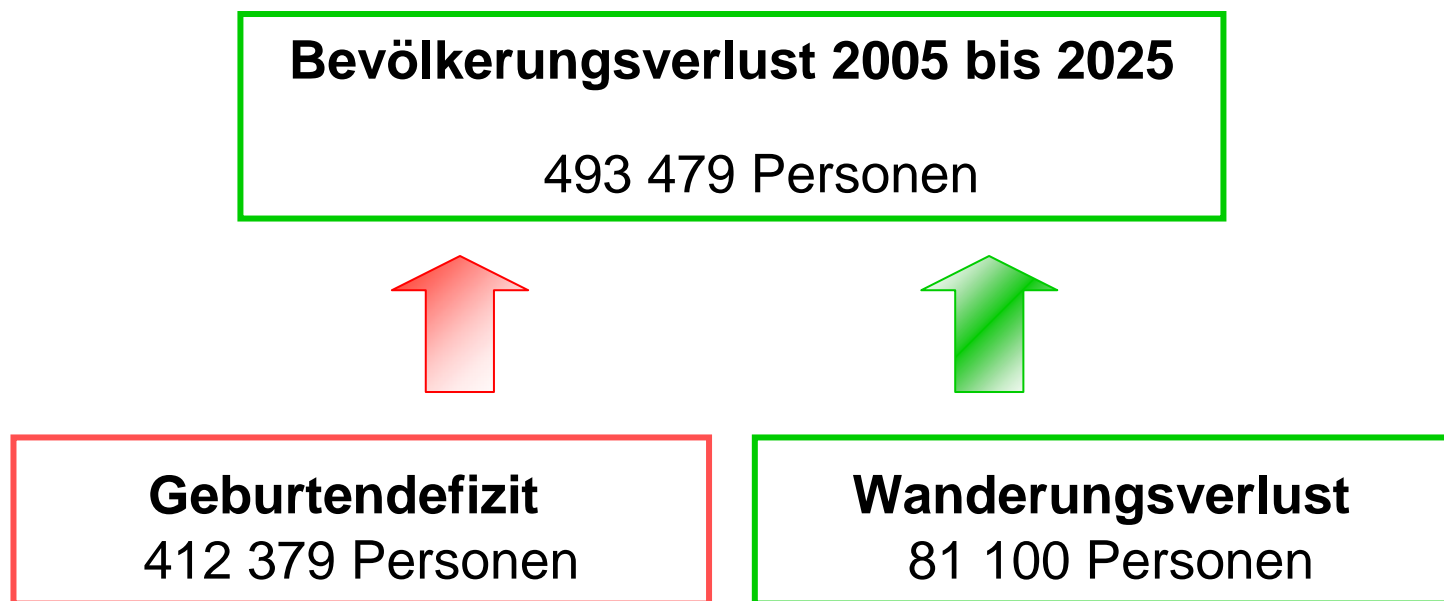
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
VdW	61,4	61,3	57,8	58,0	61,5	59,0	49,6	44,3	38,9
VdWg	15,9	15,3	16,2	16,0	16,1	14,5	13,1	10,2	10,7

Fluktuation im eigenen Wohnungsbestand per 31.12.2007

	VdW	VdWg
Anzahl der Miet-/Nutzungsvertragskündigungen insgesamt	25.524	14.849
darunter: durch Mieter/Mitglieder	23.733	13.783
durch Unternehmen	1.791	1.066
(Umzüge innerhalb des eigenen Unternehmens)	8.576	3.286

Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt

Einflussgrößen



Quelle: STALA Sachsen-Anhalt

Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt

Voraussichtliche Entwicklung der Bevölkerung, Privat-Haushalte und Wohnungen

Jahr	Bevölkerung Anzahl	Privat- Haushalte Anzahl in 1000	Wohnfläche Mill. m ²	Wohnungen Anzahl in 1000
2005	2 469 716	1 188,3	97,8	1 317,4
2010	2 350 427	1 147,4	95,2	1 258,7
2015	2 238 286	1 102,7	93,5	1 214,4
2020	2 115 271	1 054,9	91,1	1 161,7

Quelle: STALA Sachsen-
Anhalt

Haushaltszahlen von 2005 bis 2020 in Prozent

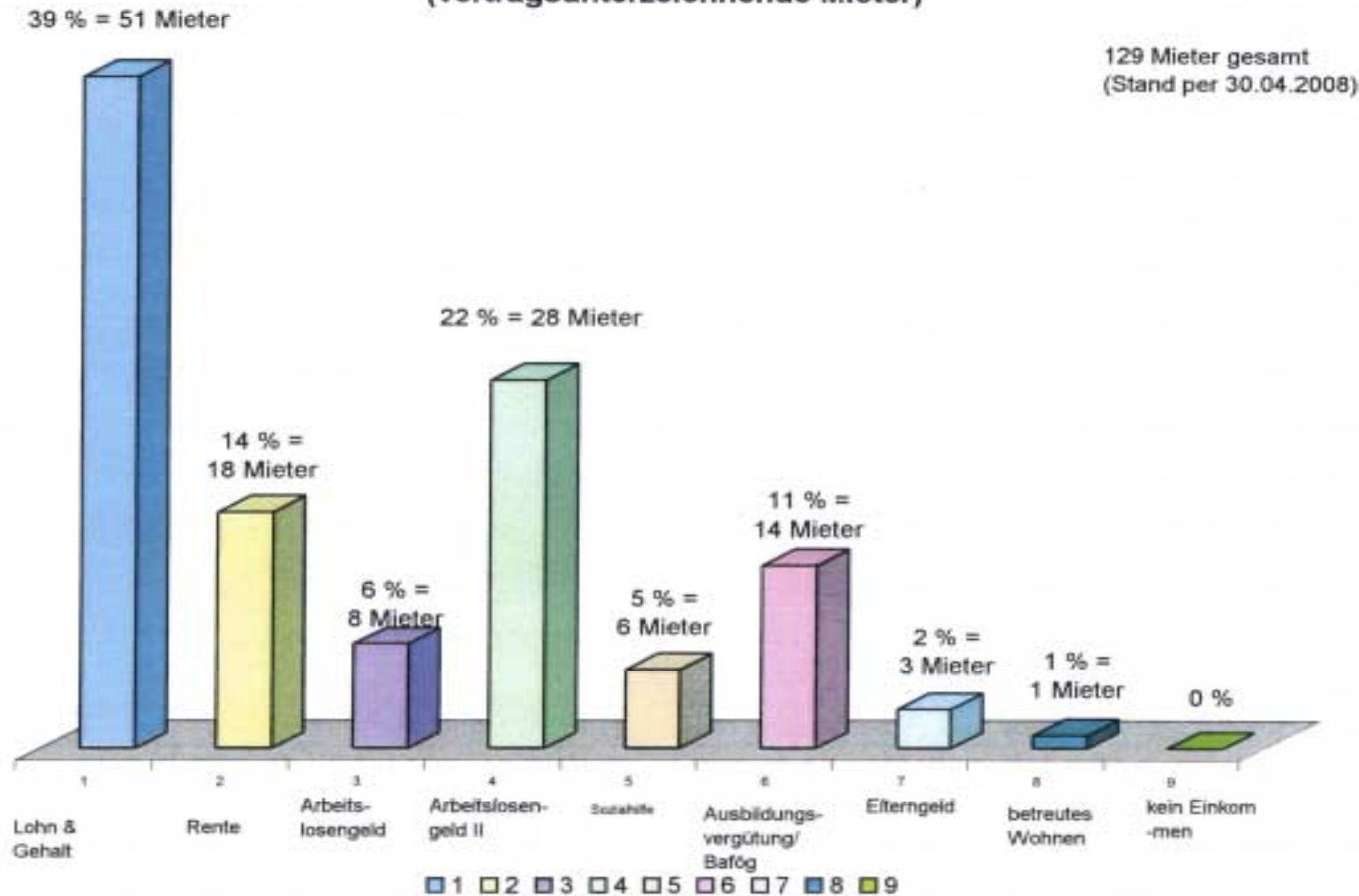
Hamburg	+8
Baden-Württemberg	+7
Bayern	+7
Bremen	+5
Schleswig-Holstein	+5
Hessen	+3
Niedersachsen	+3
Rheinland-Pfalz	+3
Nordrhein-Westfalen	+2
Berlin	+2
Brandenburg	+1
Saarland	-2
Mecklenburg-Vorpommern	-5
Sachsen	-5
Thüringen	-7
Sachsen-Anhalt	-9
Deutschland gesamt	+3

Bevölkerungsentwicklung in Sachsen-Anhalt

Verschiebung der Altersgruppen

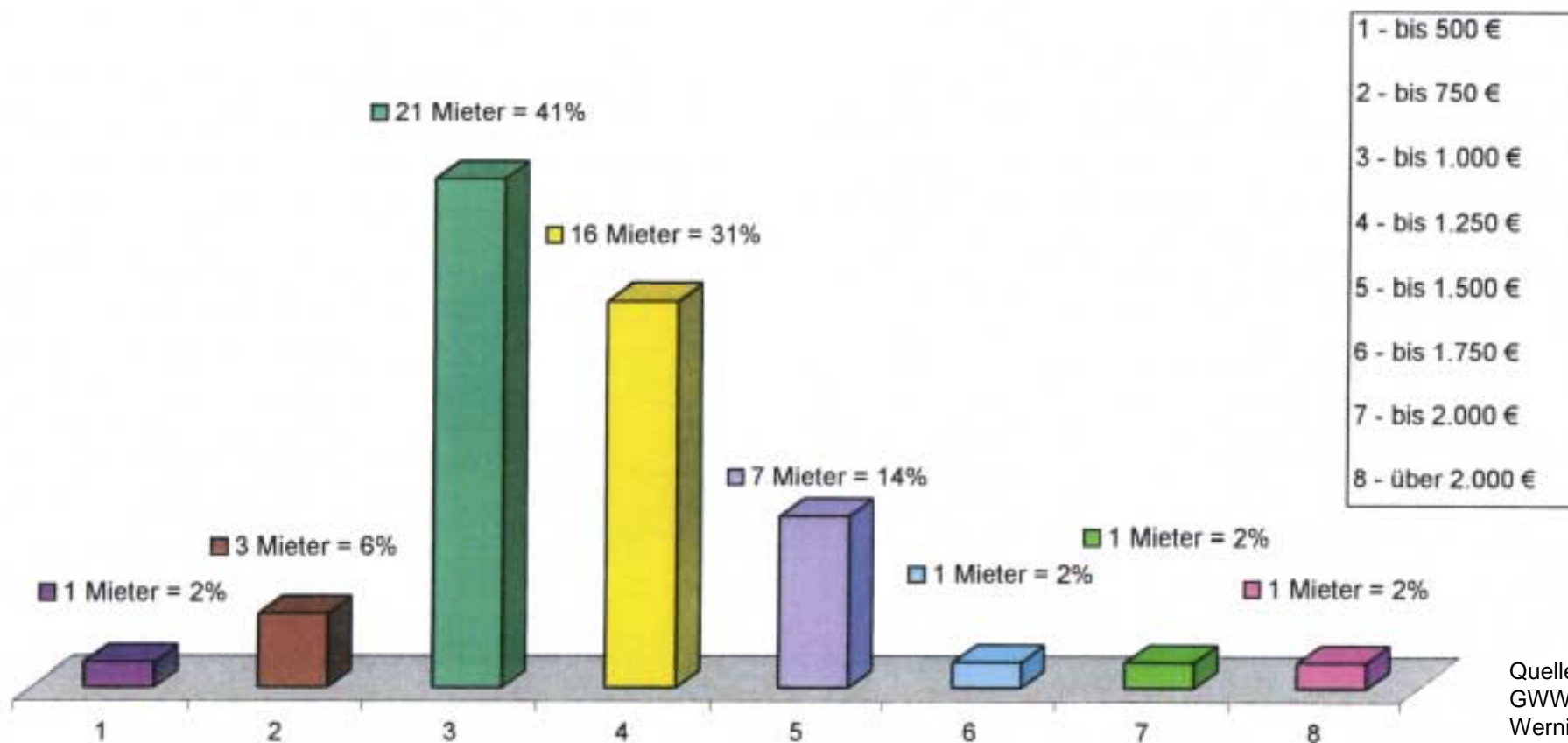
	2005	2025
0 bis 20 Jahre	412.000	287.000 (- 30 %)
20 bis 65 Jahre	1,5 Mio.	1,08 Mio. (- 29 %)
65 Jahre und älter	530.000	604.000 (+ 13 %)
Gesamtzahl	2,4 Mio.	2,0 Mio.

Einkommenssituation der ab 01.01.2008 zugezogenen Mieter (vertragsunterzeichnende Mieter)



Einkommensstaffelungen der ab 01.01.2008 mietvertragsunterzeichnenden Mieter, die Einkünfte aus selbst-/nicht selbstständiger Arbeit beziehen

51 Mieter (Stand per 30.04.2008)



Quelle:
GWW
Wernigerode
mbH

Wer ist von Armut bedroht?

Armutsgefährdungsquote 2005 nach Alter , in %			
	Deutschland	aBL	nBL
Insgesamt	25,9	23,1	34,6
unter 18-Jährige	33,8	29,7	47,5
18-bis unter 65-Jährige	26,9	23,2	37,8
65-Jährige und Ältere	14,8	16,0	11,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, Erhebung für Studie „Leben in Europa“

Armutsgefährdung liegt vor, wenn das Haushaltsmitglied mit weniger als 60% des mittleren verfügbaren Einkommens der gesamten Bevölkerung auskommen muss.

Wohnungsmarktbarometer 2008 – Neue Länder

Einschätzung der zukünftigen Nachfrage

nach Marktsegmenten, Nachfrageentwicklung in den nächsten 2 bis 3



Jahren

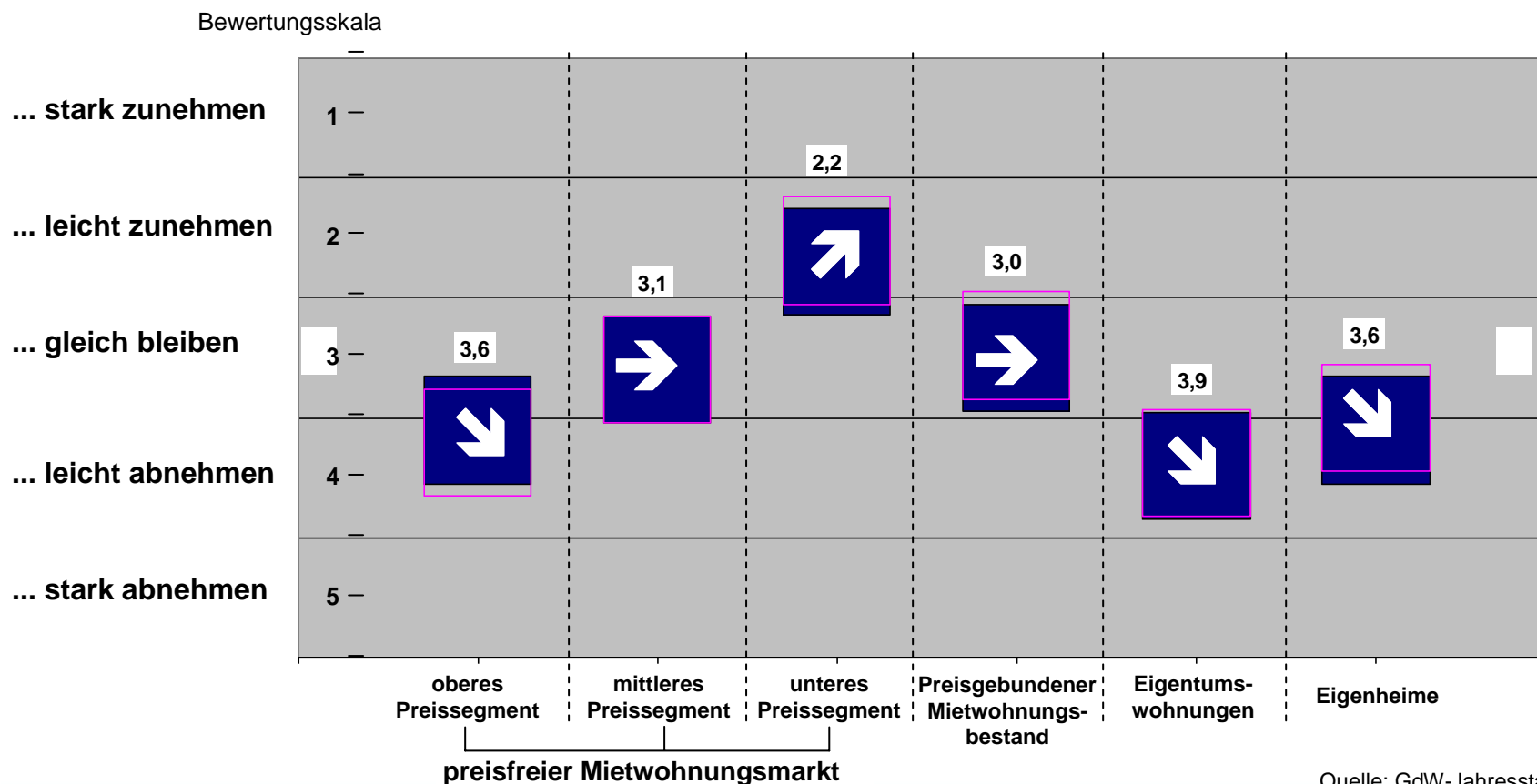
Die Nachfrage in den einzelnen

Marktsegmenten

wird ...

Neue Länder

-  mittelfristige Markteinschätzung
-  Position der Markteinschätzung im Vorjahr



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2007, n= 670



Wohnungsmarktbarometer 2008 – Neue Länder

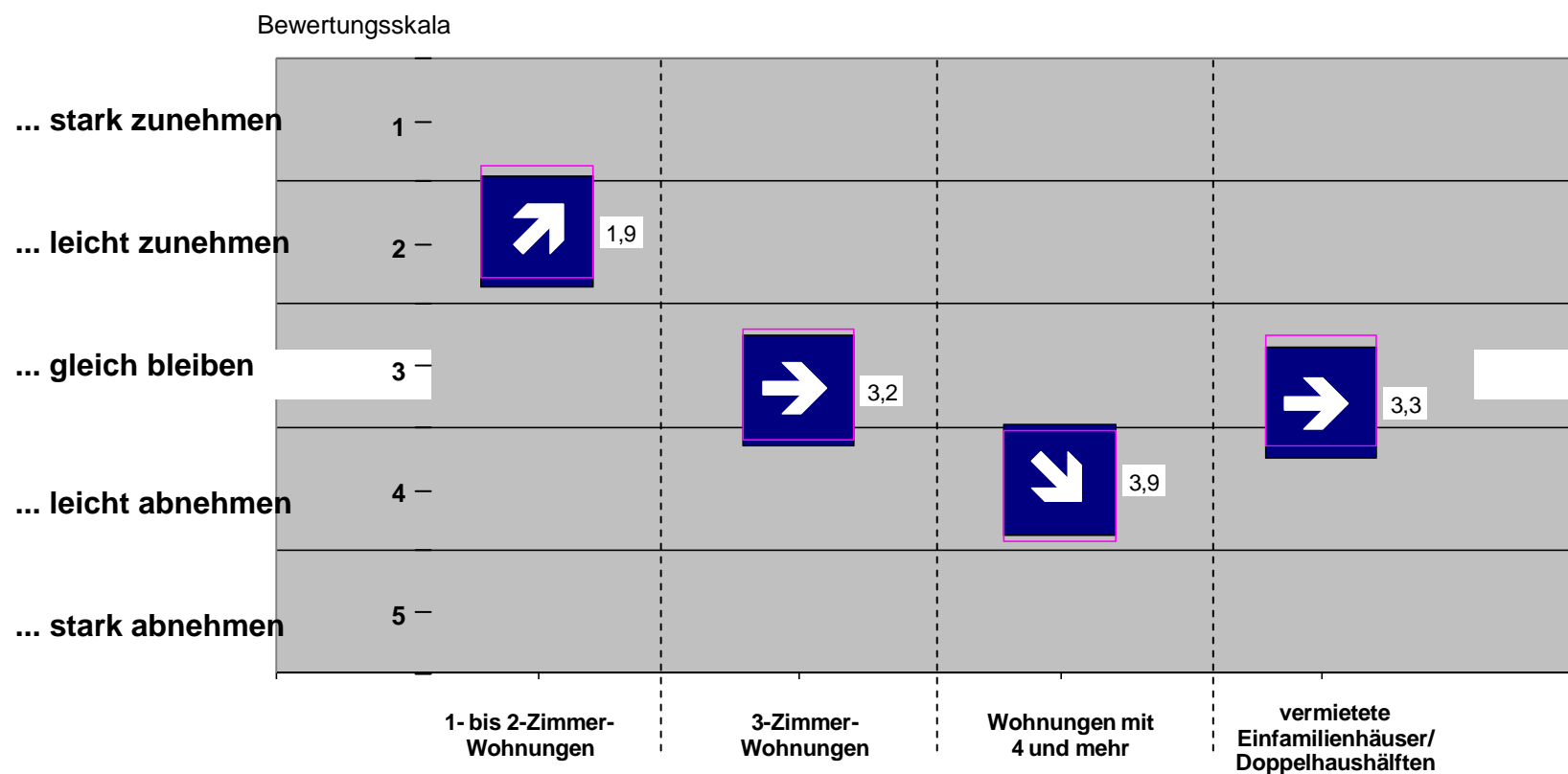
Einschätzung der zukünftigen Nachfrage

nach **Wohnungstypen**, Nachfrageentwicklung in den nächsten 2 bis 3 Jahren

Die Nachfrage nach den einzelnen
Wohnungstypen
wird ...

Neue Länder

-  mittelfristige Markteinschätzung
-  Position der Markteinschätzung im Vorjahr



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2007, n=672