

SECTOR-Studie

Deutsche Wohnungswirtschaft

Studie und Marktscreening 2016/2017



-LESEPROBE-

Copyright und sonstige rechtliche Hinweise

Die Rechte für alle erstellten Inhalte und Werke auf diesen Seiten unterliegen dem deutschen Urheberrecht. Beiträge Dritter sind als solche gekennzeichnet. Die Vervielfältigung, Bearbeitung, Verbreitung und jede Art der Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtes bedarf der schriftlichen Zustimmung der Gesellschaft für angewandte Marktforschung in der Energiewirtschaft (G.A.M.E.) mbH. Diese Studie dient zu allgemeinen Informationszwecken und wurde nach bestem Wissen erarbeitet. Es wird jedoch keine Garantie dafür übernommen, dass die vermittelten Informationen fehlerfrei und vollständig sind. Es wird keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Anwendbarkeit der vorgehaltenen Informationen, sowie für eventuelle Schäden, die durch die Nutzung der angebotenen Informationen verursacht wurden, übernommen. Der Kunde erhält das eingeschränkte, nicht exklusive Nutzungsrecht an den Ergebnissen dieser Studie.

Eine – auch auszugsweise – Weitergabe oder Vervielfältigung oder öffentliche Publikation jeder Art ist ohne Zustimmung der G.A.M.E. nicht erlaubt.

Über G.A.M.E. und diese Studie

G.A.M.E. hat sich als Forschungsinstitut darauf spezialisiert, aktuelle Daten und Studien für Energieanbieter, Anlagenhersteller, Berater und die öffentliche Hand zu erheben und zu analysieren. Der G.A.M.E. Fokus liegt dabei auf der marktorientierten Verwertbarkeit der Forschungsergebnisse. Sie bilden die Grundlage für das Strategiedesign, die Gestaltung neuer Produkte und Energieangebote sowie der Kalibrierung von Vertrieb und Marketing. Mit der SECTOR-Studie erhalten Sie die neuesten Ergebnisse in den Händen, die Ihnen und Ihrem Unternehmen helfen, am Energiemarkt die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Die verwendeten Daten entsprechen – soweit nicht anderslautend gekennzeichnet - dem Stand September 2016. Bei zitierten Quellen entsprechend dem Quellenachweis.

Eine Branche in der Übersicht: Zahlen, Daten und Fakten



81,2 Millionen Menschen wohnen in Deutschland. Und es werden mehr: Alleine zwischen 2014 und 2015 erhöhte sich der Saldo um 400.000 Personen. Grund hierfür ist die steigende Zuwanderung aus dem Ausland. Die deutsche Immobilienwirtschaft hält dafür mehr als 40 Mio. Wohnungen bereit. Alleine an diesen Kennzahlen wird die Relevanz der Branche im volkswirtschaftlichen Gesamtbild deutlich. Die Bruttowertschöpfung von Vermietern,

Verwaltern, Vermittlern und Handel der Bau-träger im Jahr 2014 betrug rund 290 Milliarden EUR und damit einem Bruttowertschöpfungs-anteil von 11,1 %. Einen bedeuteten Anteil da-ran haben Haus- und Wohnungsverwalter (Branche 68 nach WZ-2008). Dazu zählt auch das Proberly Management, also die Verwal-tung von gewerblichen Immobilien. Die Ge-samtbranche sowie die im Rahmen dieser Stu-die genauer beleuchtete Subgruppe „68.321 Vermittlung und Verwaltung von Grundstü-cken, Gebäuden und Wohnungen für Dritte“ wird wie folgt definiert: Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft befassen sich mit der Pro-duktion, Finanzierung, Bewirtschaftung, Ver-waltung und Vermarktung von Immobilien, im Speziellen mit Wohnungen. Die Wohnungs-wirtschaft wird in die Bereiche Wohnungsun-ternehmen, Bauträger, Haus- und Immobilien-verwaltungen sowie Wohnungsmakler und Bauherren unterteilt. Als Wirtschaftszweig wird die Wohnungswirtschaft zur Immobilien-wirtschaft gezählt.

Wohnsituation der deutschen Bevölkerung

Rund die Hälfte aller Deutschen wohnen im ei-genen Haus (44%) oder in einer Eigentumswoh-nung (6%) ¹. Knapp 50% bewohnt eine Miet-wohnung und jeder 100. Bürger lebt in einer Wohngemeinschaft. Eine Umfrage der IfD Al-lensbach (Allensbacher Markt- und Werbeträ-ger-Analyse - AWA 2014) aus Juli 2014 ² ergab

unter 25.363 befragten Personen eine Hoch-rechnung auf die Bevölkerung von 70,52 Mio. Personen ab 14 Jahren. Die Deutschen sind mo-bil, zumindest was die Bereitschaft zu Umzügen angeht: 8,4 Millionen Personen wechseln pro Jahr ihre Anschrift³.

Umfrage in Deutschland zur Wohnsituation der Bevölkerung bis 2014 (Quelle: IfD Allensbach)

Bevölkerung in Deutschland nach jeweiliger Wohnsituation von 2012 bis 2014 (in Millionen Personen)
Personen in Millionen

	Eigenes Haus	Eigentumswohnung	Miete	Wohngemeinschaft
2012	29.90	4.57	35.14	3.97
2013	29.84	4.74	35.24	4.18
2014	29.53	4.52	35.89	4.22

¹ Statistisches Bundesamt 2015

² <http://www.ifd-allensbach.de/awa/ergebnisse/archiv.html>

³ <http://www.umzug.info/umzugsstudie.html>

Marktübersicht Wohnungsbestand

Ende 2014 existieren nach Angaben des Statistischen Bundesamtes ⁴ insgesamt 40.479.270 Wohnungen in Deutschland. Der Bestand verteilt sich auf 18.628.038 Gebäude. Vergleicht man alte und neue Bundesländer (inkl. Berlin), so stehen im Westen mit 15.327.428 fast fünfmal mehr Wohngebäude als im Osten Deutschland mit 3.255.610 (Fortschreibung der im Rahmen des Zensus 2011 ⁵ erhobenen Infrastrukturdaten). Der Bestand ist allerdings laufenden Schwankungen unterworfen und reagiert damit auf die Binnenwanderung sowie den Zuzug aus dem Ausland. Dies betrifft insbesondere die Ballungszentren und Großstädte.

Als Verlierer steht dabei der ländliche Raum: Mit 28% können nur etwas mehr als Viertel aller Kreise und kreisfreien Städte gegenwärtig ein Bevölkerungsplus verbuchen. Allerdings steht fast die Hälfte aller Mietwohnungen abseits der Großstädte und knapp 40% aller Haushalte wohnen dort. In den neuen Bundesländern standen laut Zensus ⁵ Ende 2011 knapp 580.000 Wohnungen leer – mit wachsender Tendenz: Ohne Substanzänderungen könnte es durch den Rückgang der Zahl der Haushalte und bei einer Fortschreibung der bisherigen Bautätigkeit bis zum Jahr 2030 zu einer Verdreifachung des Leerstandes kommen.

	2010	2011	2012	2013	2014
Baden-Württemberg	2 316 468	2 329 369	2 343 806	2 357 534	2 372 130
Bayern	2 889 919	2 908 526	2 927 891	2 948 790	2 970 878
Berlin	310 628	312 090	314 142	316 047	318 204
Brandenburg	628 998	633 023	638 103	642 947	648 481
Bremen	135 833	136 114	136 972	137 368	137 784
Hamburg	240 650	241 749	242 934	244 763	246 090
Hessen	1 350 622	1 354 839	1 359 488	1 364 391	1 370 209
Mecklenburg-Vorpommern	375 614	377 979	380 606	383 081	385 396
Niedersachsen	2 140 379	2 152 080	2 164 783	2 178 181	2 192 538
Nordrhein-Westfalen	3 751 143	3 767 314	3 784 725	3 803 067	3 820 741
Rheinland-Pfalz	1 139 014	1 144 776	1 150 468	1 156 502	1 163 198
Saarland	298 613	299 320	300 178	301 330	302 192
Sachsen	799 609	802 078	804 728	807 852	811 467
Sachsen-Anhalt	564 590	565 712	567 023	568 101	569 530
Schleswig-Holstein	776 385	780 879	785 751	790 638	796 668
Thüringen	516 115	517 398	519 047	520 671	522 532
Deutschland	18 234 580	18 323 246	18 420 645	18 521 263	18 628 038
Nachrichtlich:					
Früheres Bundesgebiet	15 039 026	15 114 966	15 196 996	15 282 564	15 372 428
Neue Länder und Berlin	3 195 554	3 208 280	3 223 649	3 238 699	3 255 610

⁴ https://www.destatis.de/DE/Publikationen/Thematisch/Bauen/Wohnsituation/Fortschreibung-Wohnungsbestand-PDF_5312301.pdf?__blob=publicationFile

⁵ <https://ergebnisse.zensus2011.de/auswertungsdb/download?pdf=00&tableId=1&locale=DE&gmbdt=1>

Neue Chancen für Photovoltaikbasierte Mieterstrommodelle auf Basis des EEG 2017



Die Freude war groß bei den Lobby-Verbänden der Wohnungswirtschaft, nach dem sich die Berliner Koalitionspartner noch kurz vor Verabschiedung des EEG 2017 auf Nachbesserungen im Bereich Mieterstrommodelle geeinigt haben. So sollen Mieter in Zukunft von den Chancen der Eigenstromerzeugung über zentral genutzte Photovoltaikanlagen mittels Mieterstrommodellen profitieren, ohne dass die volle EEG-Umlage darauf zu zahlen ist. Der Deutsche Mieterschutzbund begrüßte diese Entwicklung ebenso wie der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW).

Waren bislang nur Eigentümer, die sich einer Dachanlage selbst versorgten, von den Umlagen ganz- oder teilweise befreit, so konnten Mieter nicht von vermietetseitig produzierten Grünstrom im gleichen Umfang monetär profitieren.

Mit den nun vorgenommenen Änderungen bietet sich die Chance, neue Geschäftsmodelle zu entwickeln. Durch Mieterstrommodelle profitieren aber nicht nur die Letztverbraucher sondern insbesondere auch die Anbieter. Nicht wenige Stromverkäufer suchen händierend

nach neuen Ertragsquellen, um die schrumpfenden Margen im klassischen Commodity-Geschäft zu kompensieren und damit eine zukunftsorientierte Ausrichtung als Energiedienstleister einzunehmen. Als weitere Interessengruppe sind die Unternehmen der Wohnungswirtschaft selbst zu nennen. Denn auch in diesem Markt gilt nicht erst seit der Mietpreisbremse ein erhöhtes Augenmerk auf attraktive Zusatzgeschäfte. Und was läge näher, als im Rahmen einer Win-Win-Situation den auf dem Dach produzierten Strom direkt an die Mieter im Haus zu vermarkten - zu beiderseitigen Vorteil. Ganz nebenbei steigert das auch den Marktwert der bewirtschafteten Immobilie und zahlt auf das Image des Unternehmens ein. Auch Energiegenossenschaften bieten sich dabei als formales Konstrukt an (vgl. Kapital Prosumer).

Die Nutzung vor Ort erzeugter elektrischer Energie kann außerdem einen ökonomischen Anreiz liefern, durch gezieltes Lastmanagement eine möglichst hohe Harmonisierung von Erzeugung und Verbrauch vor Ort zu erreichen. In einer Stellungnahme des Bundesrats⁶ heißt es dazu: „Dadurch gleichen sich Angebot und Nachfrage an, was zur Entlastung der Netze führt, deren Ausbaubedarf verringert und die Systemintegration fluktuierender erneuerbarer Energien fördert“.

Welche Voraussetzungen sind bauseits zu erfüllen? Nach § 3 EEG 2016 müssen Erzeugung und Verbrauch von Strom aus Photovoltaikanlage in einem unmittelbaren räumlichen Zusammenhang stehen. Bildlich gesprochen muss der auf dem Gebäude erzeugte Strom den Fremdbezug der Mieter unter dem Dach verdrängen.

⁶ [https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2016/0301-0400/310-16\(B\).pdf;jsessionid=E5BE8B8CD10C7C25A75EE8256E2F3814.2_cid382?__blob=publicationFile&v=1](https://www.bundesrat.de/SharedDocs/drucksachen/2016/0301-0400/310-16(B).pdf;jsessionid=E5BE8B8CD10C7C25A75EE8256E2F3814.2_cid382?__blob=publicationFile&v=1)

Aber auch Mieterstrommodelle müssen sich am Markt behaupten. Denn nur wenige Mieter werden einen Preis für „selbst“ erzeugten Strom akzeptieren, der über dem gängigen Marktniveau liegt. Hier gegen den Grundversorgungstarif zu benchmarken kann ein erster Schritt sein, um mögliche Profitabilität abzuschätzen. Ganz konkret müssen sich Mieterstromtarife an dem Vergleich mit alternativ

verfügbaren Tarifen für Ökostrom und Graustrom messen lassen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt Stromkosten pro Jahr für einen Jahresverbrauch von 3.500 kWh, wobei Tarife mit Kautions- oder Vorkassenzahlung nicht berücksichtigt wurden:

Bundesland	Strompreis Lokaler Versorger	Strompreis Ökostrom	Strompreis Alle Tarife
Deutschland gesamt	1.081,98 EUR	744,06 EUR	715,89 EUR
Baden-Württemberg	1.085,37 EUR	739,14 EUR	717,94 EUR
Bayern	1.044,51 EUR	699,61 EUR	686,39 EUR
Berlin	1.095,00 EUR	689,48 EUR	689,48 EUR
Brandenburg	1.188,32 EUR	808,68 EUR	791,98 EUR
Bremen	995,50 EUR	674,74 EUR	674,74 EUR
Hamburg	1.088,00 EUR	719,32 EUR	718,38 EUR
Hessen	1.067,32 EUR	728,46 EUR	706,30 EUR
Mecklenburg-Vorpommern	1.210,92 EUR	824,44 EUR	809,61 EUR
Niedersachsen	1.060,01 EUR	721,67 EUR	703,00 EUR
Nordrhein-Westfalen	1.072,83 EUR	716,87 EUR	697,38 EUR
Rheinland-Pfalz	1.089,06 EUR	707,68 EUR	690,53 EUR
Saarland	1.105,98 EUR	724,64 EUR	705,66 EUR
Sachsen	1.094,48 EUR	749,30 EUR	733,71 EUR
Sachsen-Anhalt	1.106,81 EUR	747,12 EUR	731,78 EUR
Schleswig-Holstein	1.148,08 EUR	811,84 EUR	791,54 EUR
Thüringen	1.155,98 EUR	761,72 EUR	746,71 EUR

7