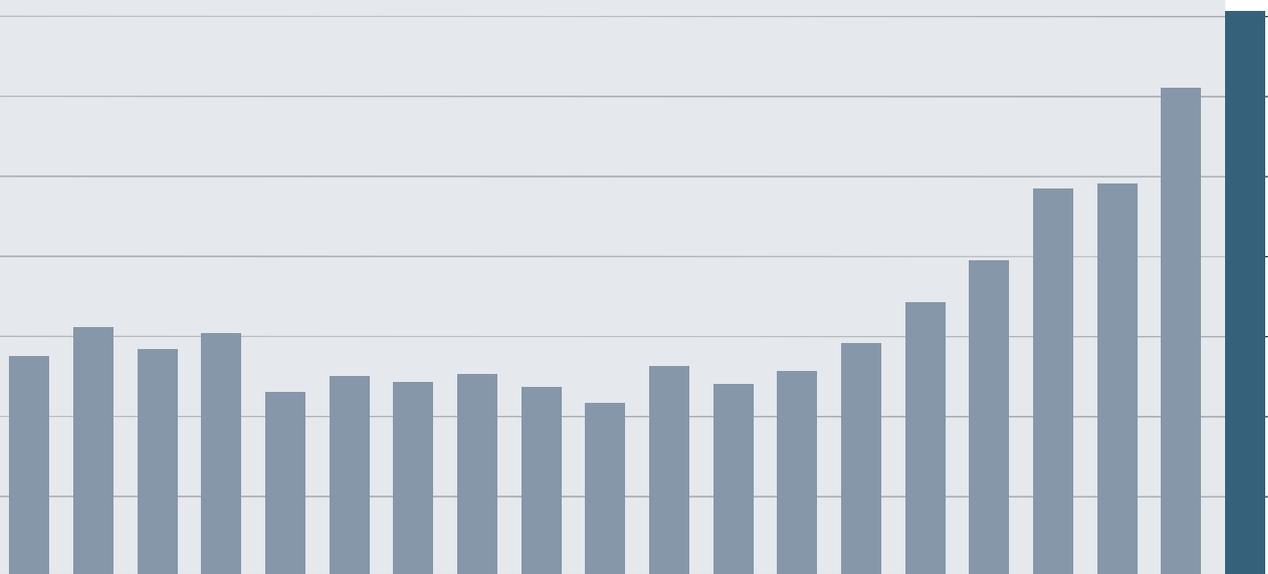


Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



Spezialthema:
Die Wohnungswirtschaft und die Coronakrise

November 2020



Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5501611
Telefax: +32 2 5035607

mail@gdw.de
www.gdw.de

Redaktion:
Klaus Schrader
Andreas Schichel
Christian Gebhardt

Bearbeitung:
Klaus Schrader

Gestaltung:
design alliance
Büro Roman Lorenz
Gestaltung
visueller Kommunikation
München

Druck:
GdW Berlin
Berlin

© GdW 2020
1. Auflage (1.000)

Haftungsausschluss:
Bei der Zusammenstellung und Erfassung der Daten
wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Trotzdem
können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Der GdW kann für fehlerhafte Angaben und deren
Folgen weder eine juristische Verantwortung noch
irgendeine Haftung übernehmen.

Diese Broschüre ist zum Preis von
35 EUR zu beziehen bei
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg
Telefon: 0180 5555691*
Telefax: 0180 5050441*
immobilien@haufe-lexware.com

* 0,14 EUR/Min. aus dem deutschen Festnetz,
max. 0,42 EUR/Min. mobil.

ISBN: 9-783648-149607
Art.-Nr. 06656-0012

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Vorwort	5
1 Kurzfassung	7
2 Die Wohnungswirtschaft und die Coronakrise	11
3 Trends des Wohnungsangebotes	21
4 Trends der Wohnungsnachfrage	35
5 Situation auf den Wohnungsmärkten	47
6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Erfreuliche Entwicklung der Gesamtkapitalrentabilität im Verhältnis zum Fremdkapitalzinssatz	57
7 Tabellenanhang	59

Vorwort

Mit dem Beginn der Zwanzigerjahre dieses 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren.

Die Wohnungswirtschaft steht für Transformation, Gerechtigkeit und Klimaschutz und praktiziert soziale Verantwortung sowie soziales Engagement tagtäglich. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie generationengerechte Wohnungspolitik zu gestalten sind wichtige Treiber sozialer Gerechtigkeit und wirtschaftlicher Prosperität in den kommenden Dekaden. Dies wird aber nur gelingen, wenn wir die Balance zwischen Vernunft und Machbarkeit einerseits sowie den Forderungen andererseits nicht verlieren. Dafür brauchen die Gesellschaft und wir als Wohnungswirtschaft eine Reihe geänderter Rahmenbedingungen.

Unter den aktuellen Rahmenbedingungen befinden sich Mieter und Vermieter in Deutschland in einer Klimafalle, aus der sie nur durch massive staatliche Zuschüsse befreit werden können. Wir werden die ambitionierten, politisch und gesellschaftlich gewollten Klimaschutzziele niemals sozialverträglich allein über den Effizienzpfad erreichen. Pro Jahr müsste der Staat eine Rekordsumme von rund 10 Milliarden Euro für die energetische Sanierung von vermieteten Wohngebäuden beisteuern, damit die Klimaziele ohne soziale Verwerfungen erreicht werden können.

Angesichts dessen sind wir auf alternative Pfade angewiesen, etwa die dezentrale Erzeugung von Energie auch durch die Immobilienwirtschaft selbst. In den kommenden Jahren wird es insbesondere darum gehen, den digitalen Fortschritt und technische Innovationen so intelligent zu nutzen, dass die politisch und gesellschaftlich gewollte Klimawende zu schaffen ist.

Die Wohnungswirtschaft baut für ihre Mieter seit jeher zukunftsfähige Gebäude und bewirtschaftet diese nachhaltig und bezahlbar. Mit den "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends" legt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erneut einen detaillierten Überblick zum Stand der Entwicklungen in der Branche vor. Fundament der Berichterstattung sind eigene umfassende Basisdaten aus der vom GdW bundesweit vertretenen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die relevanten Ergebnisse der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends.

Ich wünsche Ihnen in diesem Sinne viel Freude und neue Erkenntnisse beim Lesen der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2020/2021".

Berlin, im November 2020



Axel Gedaschko

Präsident des GdW
Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

1 Kurzfassung

Wohnungsangebot

- Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 586 Mrd. EUR im Jahr 2019 steuerte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft ihre Leistung um 1,3 % steigern.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2019 um 4 % an. Damit legten die Bauinvestitionen deutlich stärker zu als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2019 gut 17,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6 %. Darunter rund 8 Mrd. EUR Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2020 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19 Mrd. EUR.
- Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2019 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 293.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 11 %. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stagnierte in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt standen 146.000 der 2019 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung. Dies ist ziemlich genau die Hälfte des Neubaus.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2019 knapp 31.000 neue Wohnungen. Das waren fast ein Viertel mehr als im Jahr zuvor. Für das Jahr 2020 planen die Unternehmen die Fertigstellung von 35.000 Wohnungen. Damit würde der höchste Wert seit 20 Jahren erreicht.
- Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Nur 92 % der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2019 auch errichtet. Beim freifinanzierten Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 87 %, bei geförderten Mietwohnungen gar nur bei 32 % des Bedarfs. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2019 im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.
- Im Jahr 2019 wurden in Deutschland 360.000 Wohnungen genehmigt (+4 %). Damit scheint der rückläufige Trend der Vorjahre gestoppt.

Wohnungsnachfrage

- In den vergangenen neun Jahren ist die Bevölkerungszahl in Deutschland kontinuierlich gestiegen. Allein 2019 kamen im Saldo 147.000 Personen dazu. Rund 83,2 Mio. Menschen leben derzeit in der Bundesrepublik. Etwa 2,9 Mio. Menschen mehr als im Jahr 2010. In Folge der Covid-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab.
- Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2019 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 327.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2019 sind im Saldo jährlich 454.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Schutzsuchenden Flüchtlingen kommt bei der Einwanderung eine immer geringere Rolle zu. Im Jahr 2019 haben noch rund 166.000 Menschen in Deutschland Schutz gesucht. Das sind 11 % weniger als im Vorjahr und der Wert liegt weit entfernt vom letzten Höchststand im Jahr 2015.
- Die Zahl der Studierenden kletterte im Wintersemester 2019/2020 auf ein neues Allzeit-Hoch von 2,9 Mio. In 18 Jahren ist die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu Anspannung auf den Wohnungsmärkten.
- Bei weitem nicht alle Regionen profitieren vom Bevölkerungswachstum. Rund 30 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2019 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 67 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 3,4 Mio. Einwohnern.
- Jüngst lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.
- Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ist die Problemlage am größten. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (10,5 %), Sachsen (9 %) und Thüringen (8,4 %) weisen die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf.
- Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland insgesamt haben seit 2018 wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote kletterte dort in den vergangenen zwei Jahren um 0,4 Prozentpunkte auf 8,4 %. Ende 2019 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 148.000 Wohnungen leer. Regional stellt sich die Leerstandsentwicklung problematischer dar. Bei 4 % der GdW-Unternehmen, vor allem in den neuen Ländern, ist der Leerstand schon seit 2011 kontinuierlich gewachsen.

Marktsituation

- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen neun Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.
- Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Mittel um 1,4 % gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,2 % auf durchschnittlich 8,76 EUR/m². Damit verlief hier der Anstieg nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren.
- Mit einer Sondererhebung wurde 2019 erstmals das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Neuvertragsmieten bei den Unternehmen des GdW liegen unter dem Schnitt der Neuvertragsmieten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bundesweit 88 % der GdW-Angebote liegen unter dem Preis, der im Mittel in Mietinseraten genannt wird. GdW-Angebote sind so preiswert, dass sie oft nicht inseriert werden müssen. Dies gilt vor allem auch für die angespannten Märkte.
- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2019 bei 5,86 EUR/m² und liegt damit gut 17 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 EUR/m². Von 2018 auf 2019 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,4 % gestiegen.
- Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33 %).

2 Die Wohnungswirtschaft und die Coronakrise

Kaum ein anderes Thema hat die Menschen weltweit in jüngerer Zeit so bewegt wie das Coronavirus und die wirtschaftlichen sowie gesellschaftlichen Folgen der Pandemie. Wie alle Wirtschaftsbereiche ist auch die Wohnungswirtschaft betroffen. Die aktuellen Entwicklungen im Herbst 2020 mit europaweit stark steigenden Infektionszahlen einer zweiten Welle verdeutlichen, dass die Pandemie noch nicht vorbei ist. Bis ein Impfstoff gefunden und ein Großteil der Bevölkerung geimpft werden konnte, wird die Unsicherheit fortbestehen, welche wirtschaftlichen, gesellschaftlichen und kulturellen Aktivitäten angesichts des Infektionsgeschehens möglich sind und welche Aktivitäten Einschränkungen unterliegen müssen. Dabei wird es Phasen der Lockerungen und deshalb auch Rückschläge und wieder massivere Einschränkungen geben.

Sicherung der Wohnung steht ganz oben auf der Tagesordnung der Krisenbewältigung

Um die wirtschaftlichen Folgen der Coronakrise abzumildern, hat die Bundesregierung seit Beginn der Pandemie in Deutschland im Februar/März 2020 zahlreiche Maßnahmen getroffen. In Bezug auf die Wohnungsmärkte zählten dazu vor allem die vereinfachte Wohngeldbeantragung, die Erhöhung des Kurzarbeitergeldes und ein zeitlich begrenzter Kündigungsschutz für Mieter. Danach durfte ein Vermieter ein Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet. Dies galt jedoch nur dann, wenn die Nichtleistung auf den Auswirkungen der Corona-Pandemie beruht. Diese Regelungen zum Wohle der Mieter und Vermieter haben zunächst eine drohende fatale Kettenreaktion an ausbleibenden Zahlungen vermieden. Von dieser wären unmittelbar Handwerker, Energieversorger und viele Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen betroffen gewesen.

Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland haben ihren Mietern in den letzten Monaten bereits vielfältige Hilfen angeboten und klargestellt: Niemand soll aufgrund der Pandemie seine Wohnung verlieren! Doch als alleinige Lösung bedeutet ein Moratorium für die Mieter in Deutschland einen wachsenden Schuldenberg, den sie möglicherweise auch später nicht bedienen können, weil ihnen ihre Einnahmen weggebrochen sind. Als unbedingt notwendig und ausbaubedürftig begrüßt die Wohnungswirtschaft die Erleichterungen bei der Beantragung von Wohngeld. Mit den Erleichterungen bei den Antragsverfahren ist allerdings keine Erhöhung des Mittelvolumens und damit des am Ende an den Betroffenen ausgezahlten Betrages verbunden. In einer Situation, in der Mieter ihre Wohnung nicht wechseln können, weil sich die Lebensumstände plötzlich negativ verändert haben, sollten daher bisherige Restriktionen bei der Wohngeldhöhe, die sich aus Wohnungsgröße, Miethöhe und Wohngeldstufen der jeweiligen Wohnge- meinde ergeben, deutlich zugunsten der Bürger gelockert werden. Zudem sollten die gesetzlichen Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete – die sogenannte Mietenstufe – angehoben werden.

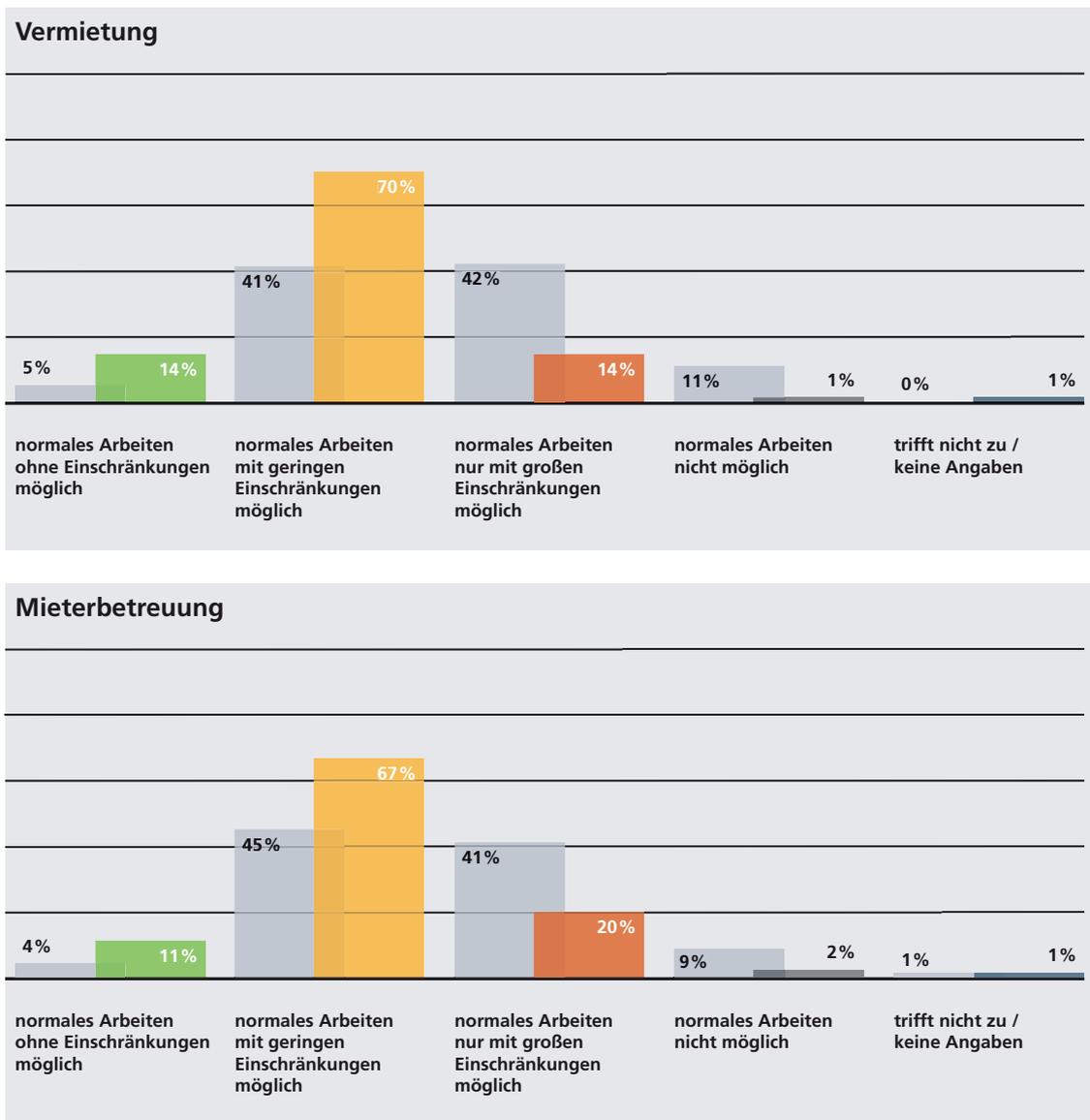
Zwei Befragungen unter den Wohnungsunternehmen

Um einen differenzierten Überblick über die Lage der Unternehmen zu erhalten, wurden im April und Juni 2020 die bundesweit 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen zu den Auswirkungen der Corona-Krise auf ihre Geschäftstätigkeit befragt.

Die Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie und vor allem der zwischenzeitliche Lockdown haben ihre Spuren im Geschäftsbetrieb der Wohnungsunternehmen hinterlassen. Insbesondere bei der Vermietung, der Instandhaltung und Modernisierung der Wohnungen sowie der Betreuung von Mietern sahen sich die Unternehmen mit Beeinträchtigungen konfrontiert. So antworteten im April rund 40 % der Befragten, bei der Betreuung der Mieter sowie im Vermietungsgeschäft sei normale Arbeit nur mit großen Einschränkungen möglich. In der zweiten Befragungsrunde im Juni 2020 hat sich diese Situation deutlich entspannt. Nur noch 20 % der Unternehmen sahen deutliche Einschränkungen bei der Mieterbetreuung und 14 % gaben dies für das Vermietungsgeschäft an.

Arbeitsituation in den Geschäftszweigen

hier: Vermietung und Mieterbetreuung



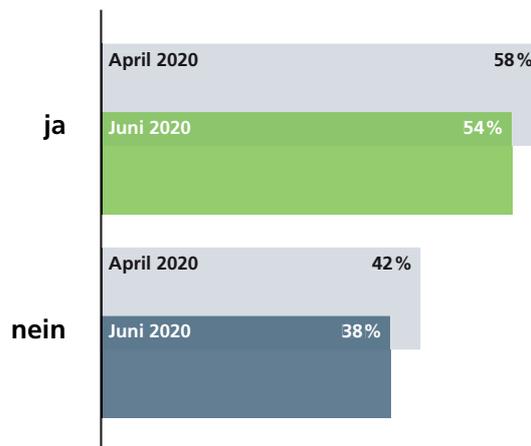
Schnellumfrage
April 2020

Schnellumfrage
Juni 2020

Quelle:
GdW-Umfrage im April und im Juni 2020

Gewissermaßen von einem Tag auf den anderen haben auch die Unternehmen der Wohnungswirtschaft im März zumindest einen Teil ihrer Belegschaft ins Homeoffice geschickt. Geschäftsstellen mussten zeitweilig geschlossen werden. Der Gesundheitsschutz stand und steht dabei natürlich immer an erster Stelle. Kundenverkehr beispielsweise konnte zumindest im Notbetrieb dadurch stattfinden, dass dieser auf vorhergehende Terminabsprachen reduziert wurde. Die Unternehmen haben in kürzester Zeit flexible Arbeits- und Arbeitszeitmodelle entwickelt. Um innerhalb der eigenen Belegschaft den persönlichen Kontakt nicht abreißen zu lassen, wurden teilweise Teams gebildet, die abwechselnd im Büro und mobil gearbeitet haben. Auf diese Weise konnte in den Büroräumen der Sicherheitsabstand eingehalten werden. Noch im Juni 2020 gaben 54 % der befragten Unternehmen an, dass sich ein Teil der Belegschaft weiterhin im Homeoffice befinde.

Befinden sich Teile der Belegschaft derzeit im Homeoffice?



Quelle:
GdW-Umfrage im April und im Juni 2020

Der zeitweilige Zwang zum mobilen Arbeiten hat einen starken Digitalisierungsschub ausgelöst. Neue digitale Tools und virtuelle Plattformen wurden für die interne, aber auch für die externe Kommunikation erprobt und eingesetzt. Viele haben dabei bemerkt, dass die Arbeit von zu Hause und auch digitale Meetings sehr produktiv sein können. Herausforderungen gibt es dennoch: Homeoffice ist für viele Tätigkeiten kaum möglich. Dort wo Homeoffice funktioniert, fehlen persönliche Begegnungen und wichtige Informationen werden unter Umständen nicht ausgetauscht. Teilweise leiden Arbeitnehmer unter einer Entgrenzung zwischen Arbeit und privatem Leben, und selbstverständlich lässt sich Arbeit mit der Beschulung und Betreuung von Kindern zu Hause nicht dauerhaft vereinen.

Kaum Rückgang bei Investitionen – aber Verzögerungen bei Modernisierung und Instandhaltung erwartet

Trotz der spürbaren Einschränkungen im Geschäftsbetrieb will der weit überwiegende Teil der befragten Unternehmen seine Investitionen auf dem Niveau wie vor der Krise geplant durchführen. Beim Neubau gingen im Juni 2020 etwa 92 % der Unternehmen davon aus, ihre bisherigen Planungen ohne Abstriche umzusetzen. Bei der energetischen Modernisierung waren es 83 % und in Bezug auf übrige Modernisierungsmaßnahmen sogar 86 %.

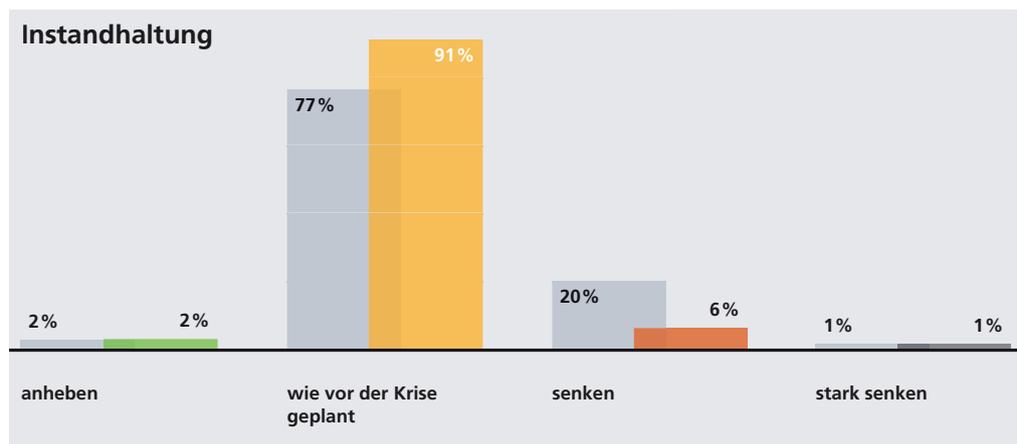
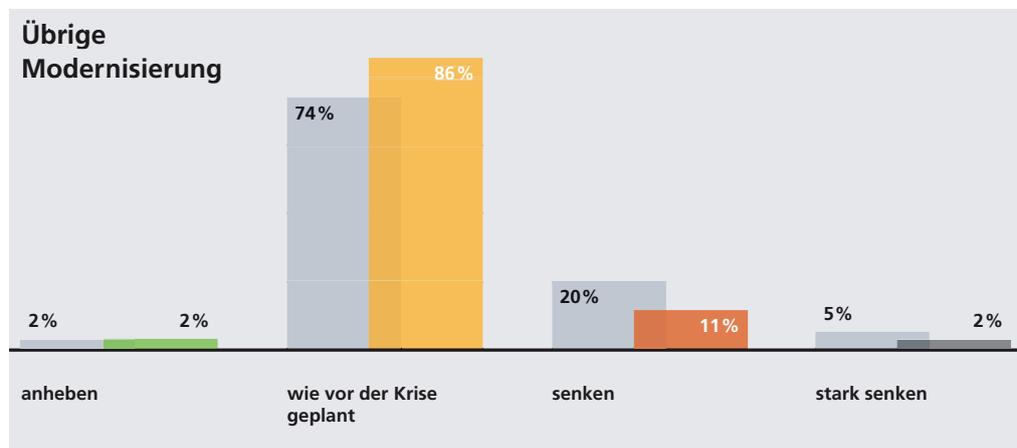
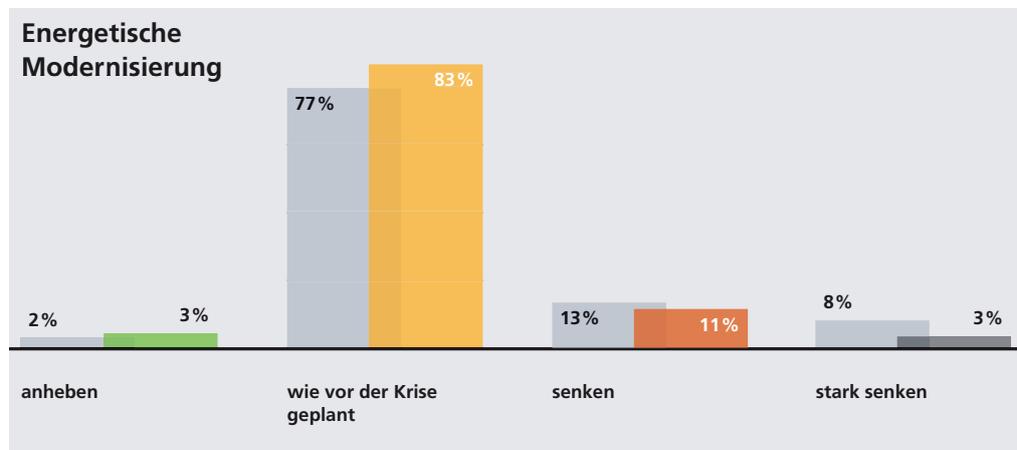
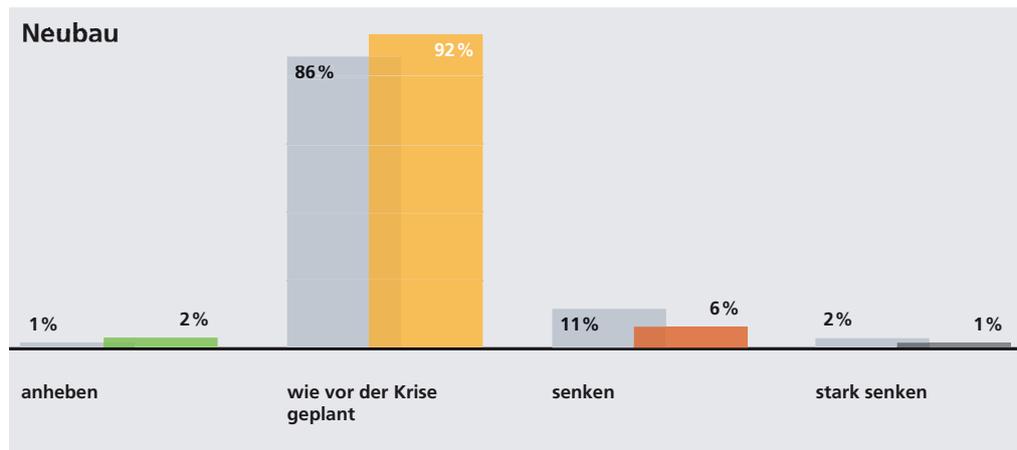
Auch in Hinblick auf die Umsetzung geplanter Investitionen hat sich die Einschätzung seit der ersten Umfrage im April 2020 deutlich verbessert. Im Frühjahr waren angesichts des zeitweiligen Lockdowns beispielsweise nur 86 % der Unternehmen der Meinung gewesen, ihr Neubauziel in diesem Jahr halten zu können. Der damals ermittelte Wert für Modernisierungsinvestitionen lag mit nur 74 % noch darunter.

Investitionen unter den Bedingungen der Coronakrise

Umfrage (Juni 2020): „Wie wird Ihr Unternehmen infolge der aktuellen Entwicklungen seine Investitionen in den folgenden Bereichen ausgestalten?“

Schnellumfrage
April 2020

Schnellumfrage
Juni 2020



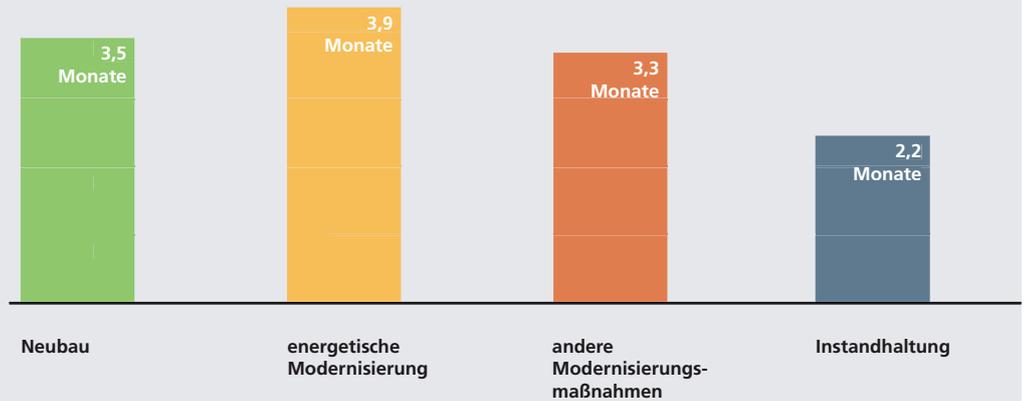
Quelle:
GdW-Umfrage im April
und im Juni 2020

Mehr als ein Drittel der Wohnungsunternehmen rechnete aber auch im Juni 2020 mit Verzögerungen von zwei bis vier Monaten beim Neubau (39 %), der energetischen Modernisierung (38 %) und der Instandhaltung (38 %). Bei weiteren Modernisierungsmaßnahmen ging fast die Hälfte (49 %) davon aus, dass diese sich verspäten.

Investitionen unter den Bedingungen der Coronakrise

Umfrage (Juni 2020): **Verzögerungen bereits begonnener Projekte im Rahmen der aktuellen Situation**

Durchschnittliche Dauer der Verzögerung



Quelle:
GdW-Umfrage im April
und im Juni 2020

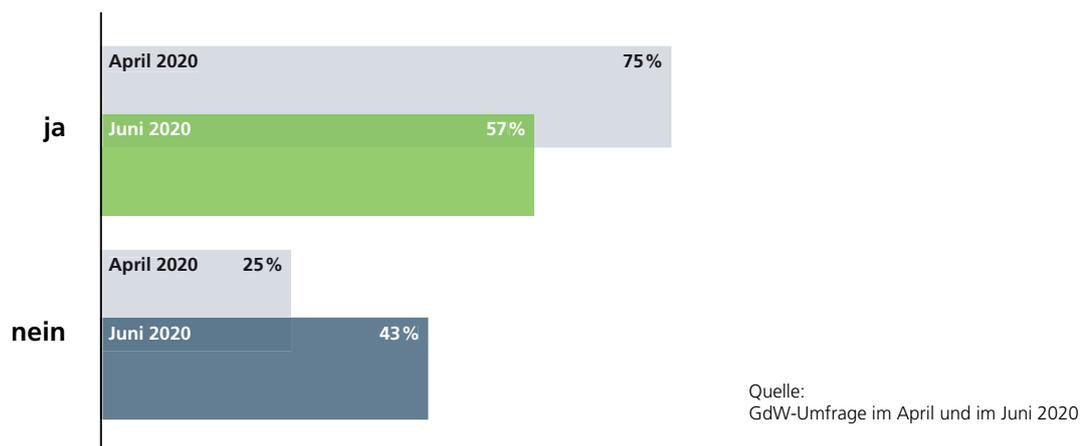
Mietrückstände und Stundungen auf niedrigem Niveau – Gewerbebereich deutlich stärker betroffen als Wohnungsvermietung

Ausgelöst durch die Coronakrise waren Mietausfälle bei der Wohnungsvermietung zu beobachten. Bislang ist es aber gelungen, die Summe dieser Mietrückstände in verhältnismäßig geringen Dimensionen zu halten. Für die Monate April bis Juni berichteten die befragten Unternehmen bei 0,62 % ihrer Mietverhältnisse von Mietrückständen – das entspricht 0,36 % der Jahressollmiete in Bezug auf diese drei Monate. Mit Stundungsanträgen kamen Mieter in 0,33 % aller Mietverhältnisse auf ihr Wohnungsunternehmen zu – das betrifft weitere 0,2 % der Jahressollmiete von April bis Juni. Damit entwickeln sich die Mietrückstände bundesweit bislang in einem noch zu bewältigenden Rahmen. Auch die vorliegenden Daten über Rücklastschriften in Mietverhältnissen zeigten bis August 2020 einen unauffälligen Verlauf, der nicht signifikant von den Vorjahren abwich.

Angesichts anhaltender oder neuer Einschränkungen, Kurzarbeit und Arbeitslosigkeit rechnete allerdings die Mehrheit der befragten Unternehmen (57 %) im Juni 2020 auf lange Sicht mit höheren Mietrückständen und Stundungen. Im April hatten noch 75 % der Unternehmen angegeben, dass sie im Zuge der Coronakrise in Zukunft höhere Mietausfälle erwarten.

Mietrückstände im Zuge der Coronakrise

„Erwarten Sie im Zuge der Coronakrise in Zukunft höhere Mietausfälle in Ihrem Unternehmen?“



Bei der Gewerbevermietung fielen die Auswirkungen bereits im April wesentlich negativer aus als in der Wohnungsvermietung. Im Zeitraum von April bis Juni 2020 sind den Unternehmen hier Mietrückstände in Höhe von 15 % der planmäßigen Gewerbemieteinnahmen entstanden.

Veränderungen in den Quartieren befürchtet

Weiterhin sehen die Wohnungsunternehmen den Zusammenhalt in den Wohnquartieren durch die Folgen der Corona-Pandemie in ernst zu nehmender Gefahr: Bei einem Viertel der befragten Unternehmen ist soziale Quartiersarbeit seit Beginn der Coronakrise nur mit großen Einschränkungen, bei 15 % gar nicht möglich. Fast zwei Drittel der Wohnungsunternehmen (60 %) erwarten mittelfristig wachsende Armut und deutlich mehr als die Hälfte (56 %) zunehmende Nachbarschaftskonflikte in ihren Wohnquartieren. Insgesamt 78 % der Befragten rechnen mit mehr sozialer Isolation und Einsamkeit, 49 % mit steigender Gewalt in den Familien.

Die positiven sozialen Aspekte, die von den Wohnungsunternehmen zu Beginn der Corona-Pandemie beobachtet wurden, verloren im Verlauf der Krise an Bedeutung: Nur noch etwas mehr als ein Drittel der befragten Unternehmen beobachtete im Juni 2020, dass sich die gegenseitige Hilfe und Unterstützung in den Nachbarschaften ihrer Wohnquartiere seit Beginn der Coronakrise verbessert (37 %) oder stark verbessert (1 %) hat. Im April hatten das noch über die Hälfte der befragten Unternehmen angegeben. Mit weiter zunehmender Nachbarschaftshilfe rechnete für die nachfolgenden sechs Monate im Juni 2020 nur noch etwas mehr als die Hälfte der Befragten (57 %), im April waren es noch drei Viertel (75 %). Mehr gesellschaftliches Engagement erwarteten im Sommer 28 % statt wie im Frühjahr noch 44 % der Unternehmen.

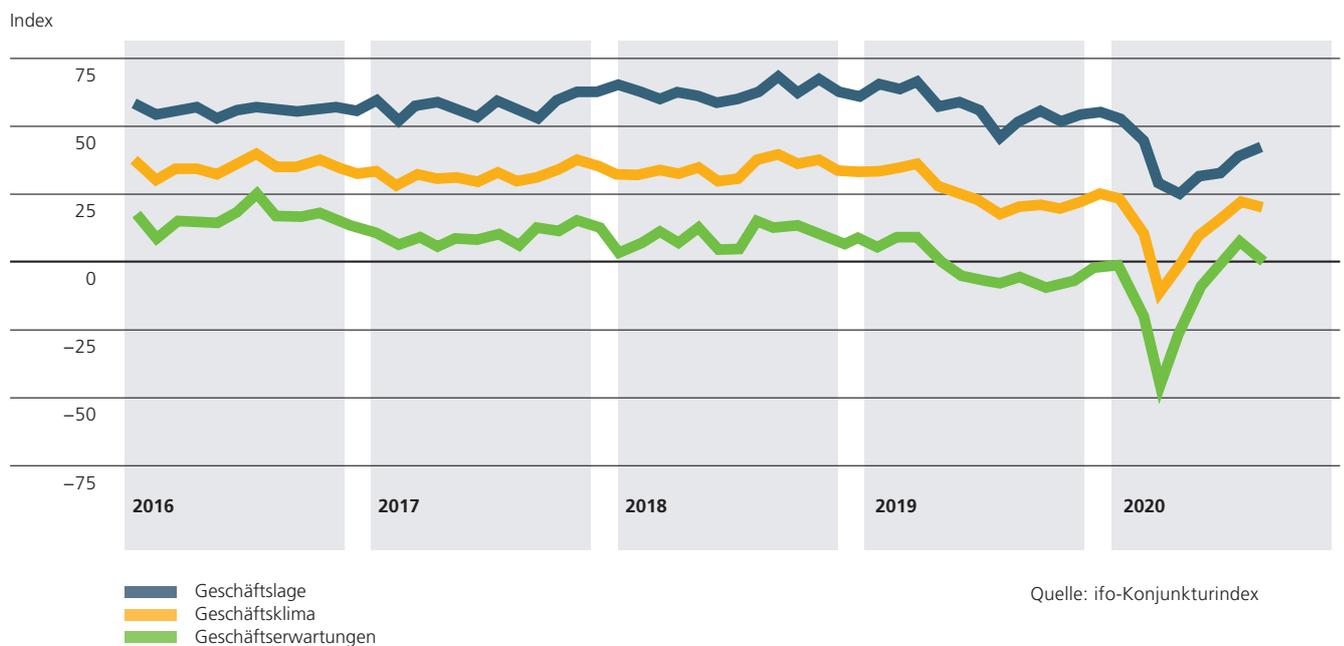
Stimmungslage in der Branche verbessert sich nach beispiellosem Einbruch allmählich

Ein Blick in den ifo-Konjunkturindex verdeutlicht die mit der Coronakrise verbundene Verunsicherung der Akteure in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. So war das Geschäftsklima im Grundstücks- und Wohnungswesen laut ifo-Konjunkturindex im April dieses Jahres auf einen historischen Tiefstand abgesunken (Geschäftsklima $-12,2$ / Geschäftserwartungen $-45,5$). Deutlich mehr Unternehmen erwarteten damals also, dass sich ihre wirtschaftliche Lage verschlechtern und nicht unverändert bleiben oder sich gar verbessern würde.

In den fünf Monaten seit April 2020 ist diese düstere Einschätzung wieder einer stärkeren Zuversicht gewichen. So ist der Geschäftsklimaindikator merklich gestiegen. Deutlich weniger Unternehmen schätzten ihre aktuelle Geschäftslage schlecht ein. Insgesamt erreichte die Bewertung der Geschäftslage im September 2020 mit einem Indexwert von $42,4$ schon ein Niveau, das nur noch 10 Indexpunkte unter dem Vorkrisenwert lag.

Geschäftsklima, Geschäftslage und Geschäftserwartungen

bei den Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesens bis September 2020



Zudem erwarteten mehr Unternehmen der Branche, dass sich ihre zukünftige wirtschaftliche Lage weiter verbessern werde. Allerdings haben sich die Geschäftserwartungen in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zuletzt im September 2020 erneut etwas eingetrübt. Nach vier Monaten des Anstiegs sank der Index für die Geschäftserwartungen erneut leicht um fast 7 Indexpunkte auf einen Wert von $1,1$. Er liegt damit allerdings noch über dem Durchschnitt der Geschäftserwartungen des Jahres 2019. Bedingt durch den Rückgang bei den Geschäftserwartungen wurde jedoch der Aufwärtstrend beim Geschäftsklima im September 2020 ebenfalls ausgebremst. Mit Blick auf die wieder steigenden Infektionszahlen scheint die Verunsicherung der Branche über die Dauer der Pandemie und die wirtschaftlichen Auswirkungen der ergriffenen Schutzmaßnahmen bereits wieder zu wachsen.

Ausmaß der Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft noch nicht abschließend bewertbar

Die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, stellen einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat. Ein Vergleich zur Finanzkrise von 2008/2009 etwa zeigt, dass die Coronakrise mehr Länder umfasst und der bisherige Verlauf andersartig ist. So ging dem Einbruch in der zweiten Jahreshälfte 2008 ein ausgeprägter Boom voraus, während sich die deutsche Wirtschaft am Ende des Jahres 2019 schon weitgehend im Abschwung befand.

Prognosen verschiedener Institutionen für die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands im Jahr 2020 gehen von einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 5 bis 7 % aus. Im Herbst korrigierten die in der Arbeitsgruppe Gemeinschaftsdiagnose zusammengeschlossenen Wirtschaftsforschungsinstitute¹ ihre Prognose vom Frühjahr um gut einen Prozentpunkt nach unten. Sie erwarten nun für 2020 einen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes um 5,4 % (bislang –4,2 %) und für 2021 einen Zuwachs um 4,7 % (bislang 5,8 %). 2022 dürfte die Wirtschaftsleistung dann um 2,7 % zulegen. Und erst Ende 2022 soll die deutsche Wirtschaft nach Schätzungen der Institute wieder normal ausgelastet sein. Allerdings ist zurzeit die Unsicherheit über den Pandemieverlauf und damit mögliche erneute Infektionsschutzmaßnahmen noch groß. So steht die von den Instituten prognostizierte wirtschaftliche Erholung unter dem Vorbehalt, dass es durch steigende Infektionszahlen und der damit verbundenen drohenden Überlastung des Gesundheitswesens nicht erneut zu weitreichenden Gegenmaßnahmen, wie etwa einem Lockdown ähnlich wie im Frühjahr, kommt.

Die Coronakrise hat auch am Arbeitsmarkt deutliche Spuren hinterlassen. So viele Unternehmen wie noch nie schickten ihre Mitarbeiter in Kurzarbeit. Die Zahl der Kurzarbeiter lag bereits in den ersten Wochen der Pandemie über dem bisherigen Höchststand aus dem Frühjahr 2009, als knapp 1,5 Mio. Personen in Kurzarbeit waren. In der aktuellen Krise sind – anders als während der Finanzkrise – in hohem Maße auch Dienstleistungsbereiche betroffen. Auch der Zeitraum, über den die Arbeitnehmer mit Kurzarbeitergeld unterstützt werden, ist länger als in vorangegangenen Krisen. Trotz massiver Kurzarbeit gingen bis zur Jahresmitte schätzungsweise 820.000 Stellen verloren. Seitdem steigt die Zahl der Erwerbstätigen wieder leicht, das Vorkrisenniveau wird aber nach Prognosen der Institute frühestens Mitte 2022 wieder erreicht. Die Arbeitslosenquote dürfte dieses und nächstes Jahr auf 5,9 % steigen und 2022 leicht auf 5,5 % zurückgehen.

Die Wirtschaftspolitik hat frühzeitig mit massiven finanzpolitischen Maßnahmen auf die Coronakrise reagiert. Die Konjunkturprogramme haben dazu beigetragen, dass die verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte selbst in der akuten Krisenphase insgesamt relativ stabil blieben. Dies führt zugleich dazu, dass der öffentliche Gesamthaushalt das laufende Jahr mit einem Rekorddefizit von 183 Mrd. EUR abschließen wird.

¹ Der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose gehören gegenwärtig folgende Wirtschaftsforschungsinstitute an: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin; ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e. V. in Kooperation mit KOF Konjunkturforschungsstelle an der ETH Zürich; Institut für Weltwirtschaft (IfW), Kiel; Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle e. V. (IWH); RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung e. V., Essen in Kooperation mit Institut für Höhere Studien Wien.

Die Wohnungswirtschaft geht bislang relativ stabil durch die Corona-bedingte Wirtschaftskrise. So lag etwa die Bruttowertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im ersten Halbjahr 2020 nominal rund 2,5 % über dem Vorjahreswert. Dies wurde nur durch die Bauwirtschaft übertroffen, die ihre Bruttowertschöpfung im ersten Halbjahr 2020 um 11,2 % steigern konnte. Damit die Branche ihrer Rolle als Stabilitätsanker auch durch die Krisenzeit hindurch treu bleiben kann und ein Konjunkturmotor bleibt, muss die Politik zügig handeln und die Rahmenbedingungen für den Wachstumsanker Wohnungswirtschaft verbessern:

Planungs- und Bauverfahren müssen digitalisiert und dadurch beschleunigt werden. Es muss dauerhafte steuerliche Verbesserungen für den Wohnungsbau geben. Die Branche benötigt eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik der Städte. Die Genehmigungskapazitäten in den Ämtern müssen erhöht und die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der vergangenen Legislaturperiode umgesetzt werden. Das Wohngeld muss verbessert und die Antragsverfahren digitalisiert, vereinfacht und beschleunigt werden. Um die einkommensschwächsten Haushalte beim Wohnen angemessen zu unterstützen, muss die soziale Wohnraumförderung auf jährlich 5 Mrd. EUR erhöht und von Bund und Ländern zu gleichen Teilen kofinanziert werden.

3 Trends des Wohnungsangebotes

Kurz gefasst:

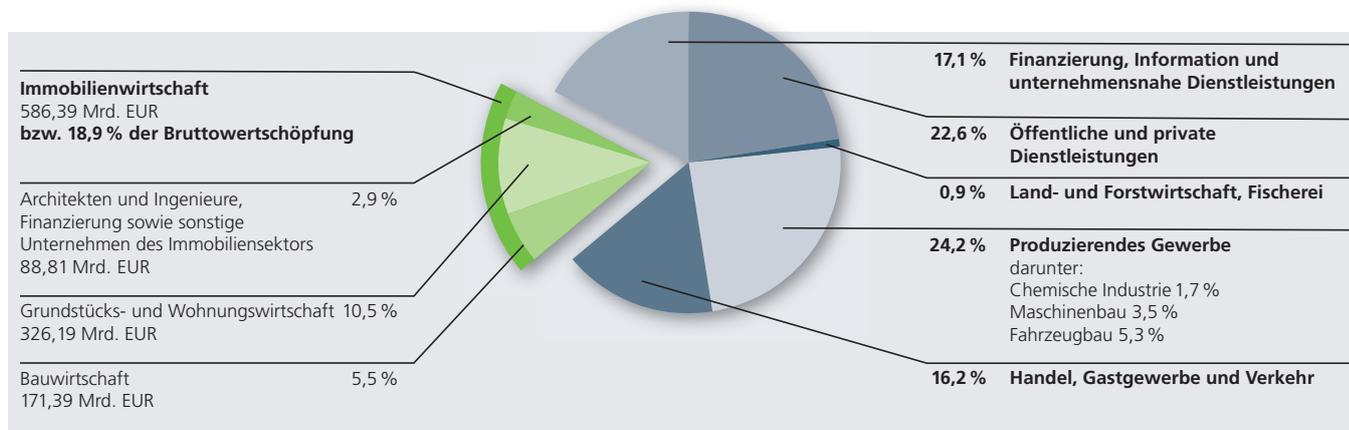
Die Wohnungsbauinvestitionen in Deutschland sind 2019 um 4 % gestiegen und bilden damit erneut den Motor der Anlageinvestitionen. Im Neubau wurden 2019 rund 293.000 Wohnungen fertiggestellt – deutlich mehr als im Vorjahr (+2 %). Die GdW-Unternehmen haben 2019 rund 34 % aller Mietwohnungen gebaut. Insgesamt errichteten sie rund 31.000 Wohnungen. Für das Jahr 2020 rechnen die Unternehmen mit einem Plus von etwa 14 % bei den Fertigstellungen, sodass gegenwärtig rund 35.000 Wohnungen bei den GdW-Unternehmen in der Planung sind. Auch die Investitionen in der GdW-Familie entwickelten sich dynamischer als der Bundestrend. 2019 investierten die GdW-Unternehmen knapp 17,9 Mrd. EUR (+6 %). Insbesondere die Neubauinvestitionen stiegen auf ein langjähriges Allzeithoch. 2020 könnten die Investitionen den Planungen der Unternehmen zufolge die 19-Mrd.-Marke erreichen. Dies würde eine erneute Steigerung um etwa 6 % bedeuten.

Wirtschaftliche Leistung der Immobilienwirtschaft erreicht 2019 rund 586 Mrd. EUR

Der Immobiliensektor gehört zu einem der bedeutendsten Wirtschaftszweige der deutschen Volkswirtschaft. Die Geschäftsaktivitäten reichen von der Immobilienbewirtschaftung bis zur Vermittlung, Finanzierung, Planung und zum Bau von Gebäuden sowie anderen Immobilien. Diese umfassende Definition von Immobilienwirtschaft schließt alle Aktivitäten ein, die zur Wertschöpfung im Rahmen des Lebenszyklus einer Immobilie beitragen. Damit zählen etwa Architekten, Bauunternehmen und Immobilienfinanzierer ebenfalls zur Immobilienwirtschaft.

Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft in weiterer Abgrenzung

(Bauwirtschaft, Finanzierung, Vermietung, Vermittlung, Verwaltung und Unternehmensdienstleistungen)
Anteile 2019 in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bruttowertschöpfung in jeweiligen Preisen; Abschätzung für Teilwerte BWS Architekten, Finanzdienstl. und sonst. Immodienstl. analog zu: IW Köln, IREIBS Regensburg (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien

Rund 18,9 % der deutschen Bruttowertschöpfung entfallen auf immobilienbezogene Wirtschaftsaktivitäten in dieser umfassenden Abgrenzung. Damit erzielte die Immobilienwirtschaft eine Bruttowertschöpfung von 586 Mrd. EUR. Die damit verbundenen Wirtschaftsaktivitäten verteilen sich auf über 815.000 Unternehmen, knapp 3,9 Mio. private Vermieter und rund 16 Mio. Eigentümer, die ihre Immobilie selbst bewohnen. Knapp ein Viertel aller Unternehmen ist der Immobilienwirtschaft zuzurechnen und 9,5 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in der Immobilienbranche tätig.²

Den Kern der Immobilienwirtschaft bilden, entsprechend der Wirtschaftszweigklassifikation des Statistischen Bundesamtes, alle Unternehmen, die unmittelbar mit der Bewirtschaftung, Vermittlung und Verwaltung von Immobilien befasst sind, sowie Selbstnutzer und private Kleinvermieter. In diesem Kernbereich – der sogenannten Grundstücks- und Wohnungswirtschaft – wurden allein 2019 rund 326 Mrd. EUR erwirtschaftet. Damit steht allein die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft für 10,5 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland. Aufschlussreich ist hier ein Branchenvergleich. Der Maschinen- und der Fahrzeugbau etwa tragen lediglich 3,5 % bzw. 5,3 % zur Wirtschaftsleistung bei und weisen damit eine deutlich geringere Wertschöpfung als die Immobilienbranche auf. Selbst der gesamte Groß- und Einzelhandel in Deutschland erreicht nur einen Wertschöpfungsanteil von 10 %.

Die Bruttowertschöpfung einer Branche beschreibt dabei den Gesamtwert aller in einer Periode in dieser Branche produzierten Waren und Dienstleistungen abzüglich der sogenannten Vorleistungen. Das sind alle Waren und Dienstleistungen, die während der Produktion verarbeitet oder verbraucht werden.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wuchs 2019 stärker als die Wirtschaft insgesamt

Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2019 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist damit im zehnten Jahr in Folge gewachsen. Dies war die längste Wachstumsphase im vereinten Deutschland. Das Wachstum hat 2019 aber an Schwung verloren. In den beiden vorangegangenen Jahren war das preisbereinigte BIP deutlich stärker gestiegen. Insbesondere das verarbeitende Gewerbe befand sich Ende 2019, und damit lange vor der Coronakrise, bereits in einer Rezessionsphase.

Auf der Entstehungsseite des BIP war die wirtschaftliche Entwicklung 2019 zweigeteilt: Einerseits verzeichneten die Dienstleistungsbereiche und das Baugewerbe überwiegend kräftige Zuwächse. Andererseits ist die Wirtschaftsleistung des produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) eingebrochen.

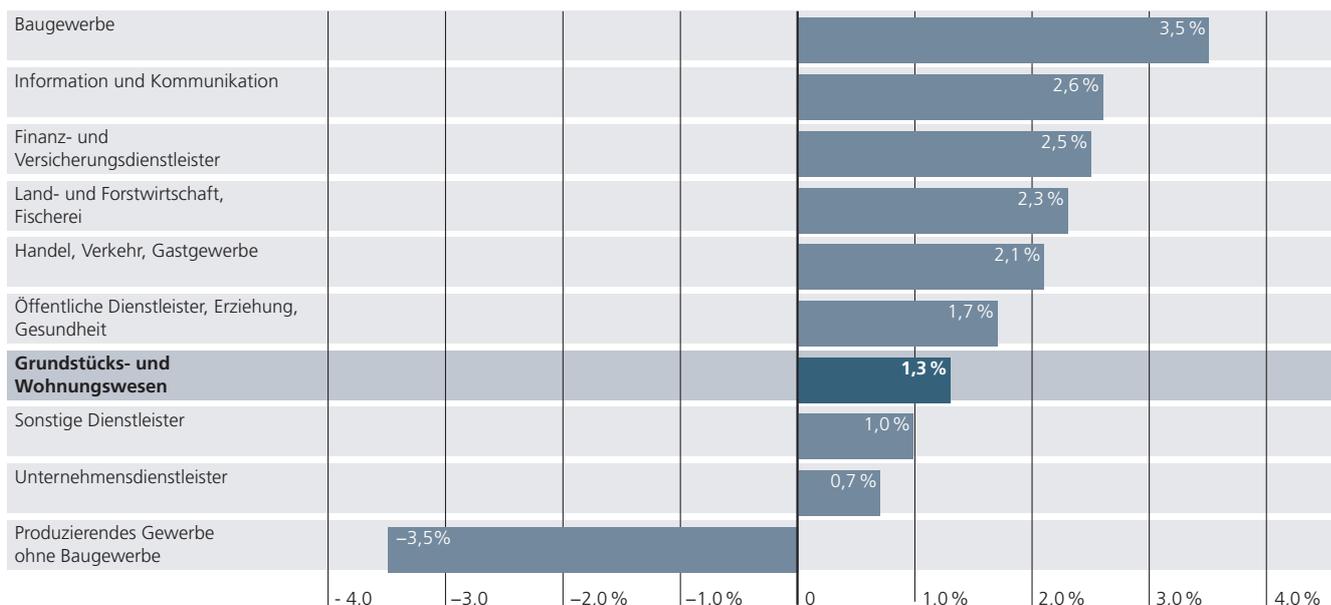
Den stärksten Zuwachs verzeichnete das Baugewerbe mit einem Plus von 3,5 %. Überdurchschnittlich entwickelten sich auch die Dienstleistungsbereiche Information und Kommunikation sowie die Finanz- und Versicherungsdienstleister mit +2,6 % und +2,5 %. Im Gegensatz dazu gab es in weiten Teilen der Industrie starke Rückgänge: Die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe ohne Bau, das gut ein Viertel der Gesamtwirtschaft ausmacht, ging um 3,5 % zurück. Insbesondere die schwache Produktion in der Automobilindustrie trug zu diesem Rückgang bei. Bereits im zweiten Jahr in Folge lag 2019 die konjunkturelle Dynamik im produzierenden Gewerbe unter der im Dienstleistungsbereich.

² IW und IREIBS (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017, Studie im Auftrag von gif, DV, BID und Haus & Grund. Berlin.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft konnte 2019 mit einem Plus von 1,3 % sogar etwas stärker als im Vorjahr expandieren. Damals war sie um 1,1 % gewachsen. Im Kontrast zu anderen Branchen weist die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im langjährigen Vergleich eher geringe, aber dafür deutlich weniger schwankende Wachstumsraten auf. So gehörte sie etwa im Krisenjahr 2009 zu einer der wenigen Wirtschaftsbereiche, die ihre Wertschöpfung steigern konnten. Damit zeichnet sich die Immobilienwirtschaft nicht nur durch ihre Größe, sondern auch durch ihre Stabilität aus und trägt damit zur Krisenfestigkeit der deutschen Volkswirtschaft bei.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2019

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



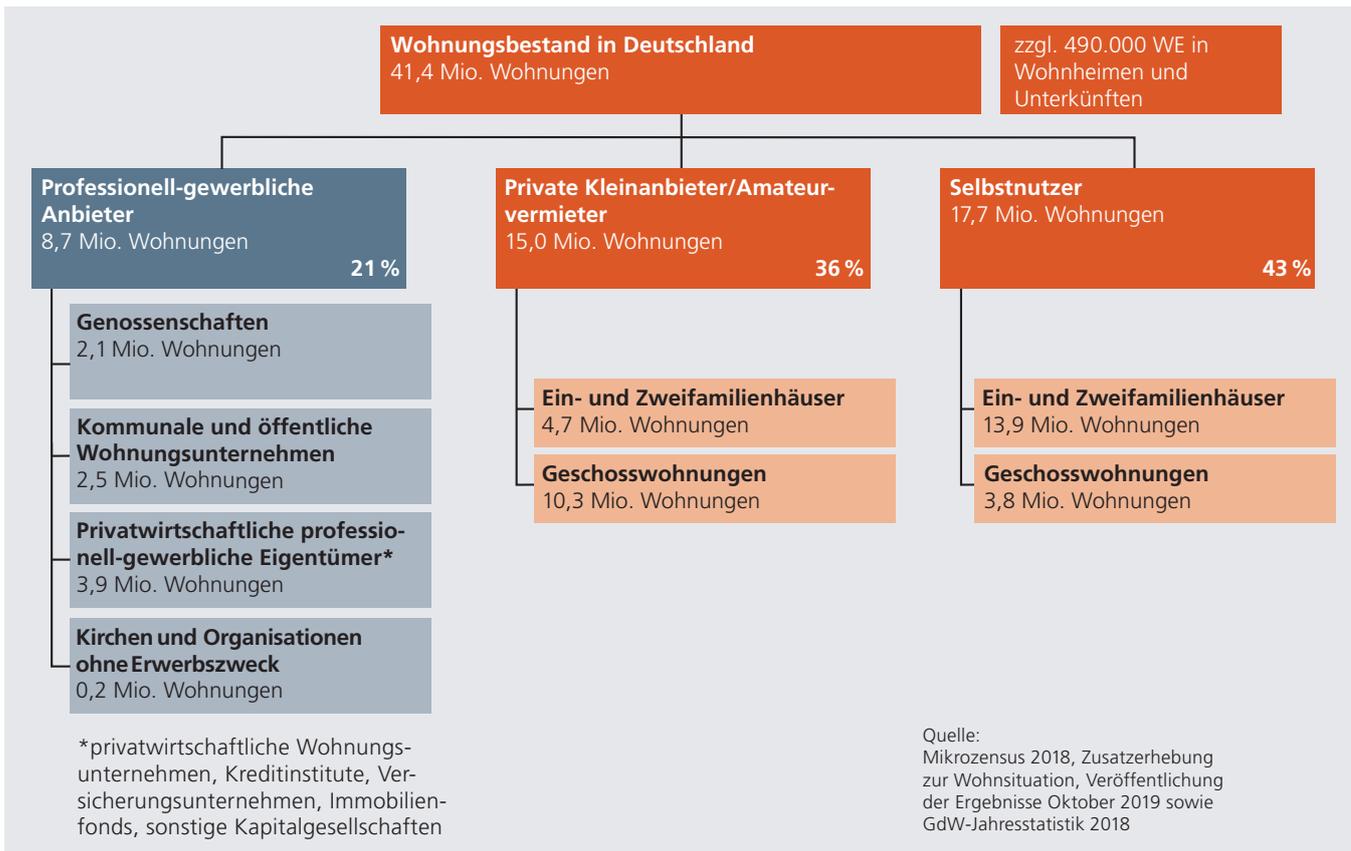
Quelle:
Statistisches Bundesamt,
Fachserie 18

Etwa 37 % der Mietwohnungen bei professionell-gewerblichen Anbietern

Der deutsche Wohnungsmarkt charakterisiert sich durch einen im europäischen Vergleich hohen und relativ stabilen Anteil von Mietwohnungen. Nur in der Schweiz liegt der Anteil von Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand höher. Die letzte Sondererhebung zur Wohnsituation im Rahmen des Mikrozensus 2018 ergab: Rund 23,7 Mio. der damals insgesamt 41,4 Mio. Wohneinheiten waren Mietwohnungen. Dies entspricht einem Anteil von 57 %. Fast 18 Mio. oder 43 % aller Wohnungen in Deutschland werden von ihren Eigentümern selbst bewohnt. Im Vergleich hat Deutschland damit anteilig den bedeutendsten Mietwohnungssektor aller Mitgliedstaaten der EU. Bezogen auf die bewohnten Wohnungen erreicht Deutschland einen Anteil von 54 % aller Haushalte, die zur Miete wohnen.

Private, nicht-institutionelle Vermieter – auch Amateurvermieter genannt – stellen mit 15 Mio. Wohnungen die größte Gruppe unter den Anbietern von Wohnraum in Deutschland. Dies ist eine weitere Spezifik des deutschen Mietwohnungsmarktes, der ihn von anderen europäischen Ländern unterscheidet, in denen zumeist gewerblich-professionelle Anbieter und auch staatliche Wohnungskonzerne den (meist deutlich kleineren) Mietwohnungsmarkt dominieren. Private Kleinvermieter bewirtschaften in Deutschland rund 63 % aller Mietwohnungen oder 36 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zusatzerhebung Mikrozensus 2018



Professionell-gewerbliche Anbieter halten die übrigen rund 37 % des Mietwohnungsbestandes. Damit bewirtschaftet diese Anbietergruppe in Deutschland gut 9 Mio. Mietwohnungen. Gemessen am Wohnungsbestand werden zwei Drittel der professionell-gewerblich bewirtschafteten Bestände vom GdW und seinen Regionalverbänden repräsentiert. Damit ist der GdW mit seinen Regionalverbänden der größte und mitgliederstärkste Dachverband der gewerblichen Wohnungswirtschaft in Deutschland. Bundesweit vertritt der GdW rund 3.000 Unternehmen mit einem Wohnungsbestand von etwa 6 Mio. Wohneinheiten, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen.

Wohnungsbauinvestitionen wirken erneut als Motor der Konjunktur

Die Bruttoanlageinvestitionen sind 2019 erneut kräftig gestiegen – dazu gehören Ausrüstungsinvestitionen, Bauinvestitionen sowie Investitionen in sonstige Anlagen. In Bauten wurde preisbereinigt 3,8 % mehr investiert als ein Jahr zuvor. Besonders stark war der Anstieg im Tiefbau und im Wohnungsbau. Die sonstigen Anlagen, zu denen unter anderem die Investitionen in Forschung und Entwicklung gehören, entwickelten sich mit +2,7 % ebenfalls positiv. Die Ausrüstungsinvestitionen – darunter fallen hauptsächlich Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – entwickelten sich dagegen weniger dynamisch und stiegen nur um 0,6 %. Die preisbereinigten Bruttoinvestitionen insgesamt, zu denen neben den Bruttoanlageinvestitionen noch die Vorratsveränderungen (einschließlich des Nettozugangs an Wertsachen) zählen, gingen 2019 im Vorjahresvergleich um 1,1 % zurück. Der merkliche Vorratsabbau ist unter anderem die Folge einer schwachen Industrieproduktion und gestiegener Exporte.

Die Wachstumsdynamik der Wohnungsbauinvestitionen steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr erneut um einen Prozentpunkt auf 4 %. Dies ist der höchste Zuwachs seit 2016. Baulandengpässe, der starke Preisauftrieb am Bau und der Mangel an Planungskapazitäten in den Kommunalverwaltungen haben die Wohnungsbaukonjunktur nicht bremsen können. Mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR vereinigt der Wohnungsbau nach wie vor rund 61 % der Bauinvestitionen auf sich.

Ob die Wachstumsdynamik im Wohnungsbau auch 2020 und 2021 in gleichem Maße fortgesetzt werden kann, scheint durch den schockartigen Einschnitt der Corona-Pandemie und der zu ihrer Eindämmung ergriffenen Maßnahmen und Einschränkungen ungewiss. Einerseits ist fraglich, ob der starke Zuzug in die Ballungsgebiete Deutschlands, vor allem auch aus dem europäischen Ausland, weiter andauern wird und ob sich die Einkommenssituation der privaten Haushalte nicht grundlegend verschlechtern wird. Andererseits dürften die Hypothekenzinsen angesichts des wirtschaftlichen Abschwungs weiterhin niedrig bleiben. Anleger in Deutschland dürften in der Coronakrise das Risiko noch mehr scheuen und stärker auf Sicherheit setzen, was wiederum eher für einen Immobilienerwerb sprechen würde.

So erwartete der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage im Rahmen seines Risikoszenarios "ausgeprägtes V", für die Jahre 2020 und 2021 ein weiteres Wachstum der Bauinvestitionen um rund 1,8 % bzw. 1,5 %. Das Szenario beschreibt dabei eine schnelle Erholung der Wirtschaft mit einer Rückkehr zum Niveau vor der Pandemie gegen Ende 2021. Allerdings geht diese Prognose davon aus, dass es gelingt, eine zweite Infektionswelle ohne erneute flächendeckende Einschränkungen abzuflachen.

GdW-Unternehmen investierten 2019 knapp 18 Mrd. EUR – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

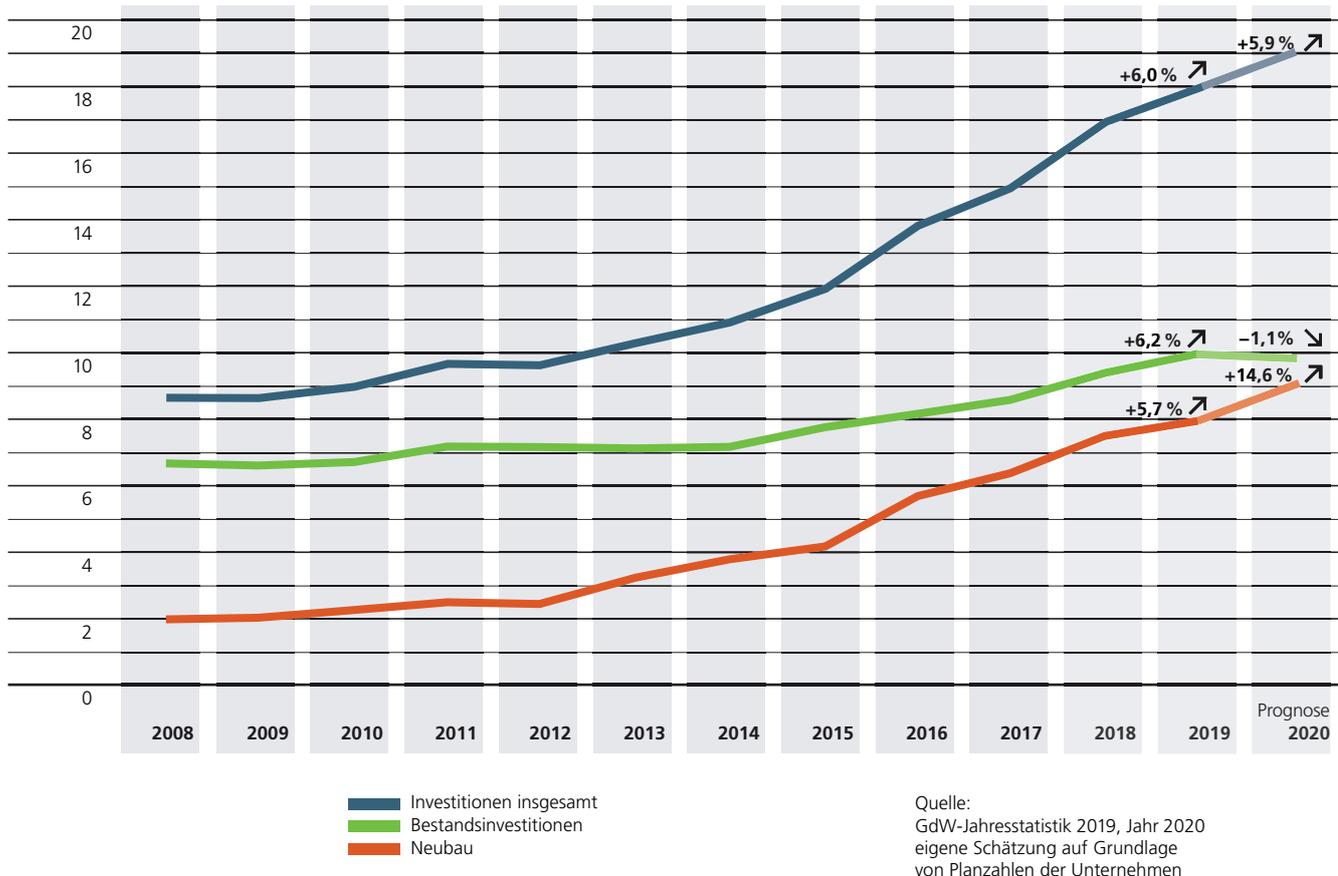
Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2019 rund 17,9 Mrd. EUR in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 1 Mrd. EUR und damit 6 % mehr als im Vorjahr. Die Wohnungsunternehmen haben damit im letzten Jahr rund 49 Mio. EUR täglich für den Wohnungsneubau und den Erhalt der bereits bestehenden Wohnungen eingesetzt.

Damit sind die Investitionszahlen allerdings bereits im zweiten Jahr in Folge deutlich hinter den Erwartungen zurückgeblieben. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2019 mit einem Anstieg von über 11 % und einem deutlichen Überspringen der 18-Mrd.-Euro-Marke gerechnet. Das zeigt: Die Investitionsbedingungen für den Wohnungsbau und -erhalt in Deutschland entwickeln sich nicht so, wie sie eigentlich sollten. Insbesondere langwierige Planungs- und Genehmigungsverfahren, hohe Baukosten und zu geringe Baukapazitäten hindern die Wohnungswirtschaft an noch höheren Investitionen. Und die wirtschaftlichen Auswirkungen der Coronakrise werden in diesem Jahr noch deutlich erschwerend hinzukommen.

Entwicklung der Investitionsleistungen 2008–2020

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

in Milliarden EUR



Beim Wohnungsneubau ist für 2019 erneut ein Rekordhoch zu verzeichnen: Die GdW-Unternehmen investierten 2019 rund 8 Mrd. EUR in den Bau von Wohnungen. Das sind 5,7 % und damit rund 430 Mio. EUR mehr als im Vorjahr. Damit sind die Neubauinvestitionen zwar erneut gestiegen, der Anstieg fällt aber deutlich geringer aus als noch im Vorjahr 2018, als das Plus bei 17,2 % lag.

Mit 10 Mrd. EUR flossen im Jahr 2019 rund 56 % der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zu den Vorjahren hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen leicht verringert. Noch 2017 etwa flossen 57 % der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Dafür sind die Investitionen in den Neubau von Wohnungen erneut gestiegen. Im Jahr 2020 wird sich der Anteil der Neubauinvestitionen voraussichtlich weiter auf diesem hohen Niveau halten.

Ausblick auf das Jahr 2020: Wachstumsdynamik sinkt deutlich – Geschäftsklima kurzfristig auf historischem Tiefstand

Für 2020 hatte der GdW auf Basis von Planzahlen der Unternehmen einen weiteren Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 5,9 % prognostiziert. Dies wird jedoch angesichts der wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie nicht einfach zu realisieren sein.

Darauf deutet zum einen das Geschäftsklima im Grundstücks- und Wohnungswesen hin, das sich laut ifo-Konjunkturindex im April dieses Jahres auf einem historischen Tiefstand im unteren zweistelligen Minusbereich befand. Der Geschäftsklimaindex setzt sich dabei aus den Werten zur aktuellen Geschäftslage und den zukünftigen Geschäftserwartungen zusammen, die beide im Zuge der Coronakrise deutlich abgesackt waren. In den Monaten Mai bis September hat sich die Beurteilung der aktuellen und zukünftigen Geschäftslage fortschreitend erholt, sie liegt aber immer noch unter dem Vorkrisenniveau.

Die gedämpfte Dynamik kann man an den Planungen der Unternehmen für Bestandsinvestitionen ablesen. Hier wird der Anstieg im Jahr 2020 voraussichtlich pausieren und eventuell könnten die Bestandsinvestitionen erstmals seit langem sogar leicht rückläufig sein (-1,1 %). Im Vorjahr hatten die Unternehmen noch ein Plus von 6,2 % auf den Weg gebracht.

Anders stellt sich die Lage bei den bisher geplanten Neubauinvestitionen dar. Hier gingen die Unternehmen vor der Covid-19-Pandemie von einer Steigerung um 14,6 % auf 9,1 Mrd. EUR aus. Dies entspräche sogar einem stärkeren Zuwachs als im Vorjahr (+5,7 %). In einer Befragung zu den Auswirkungen der Coronakrise im Juni 2020 gaben 92 % der GdW-Unternehmen an ihre Neubauinvestitionen wie vor der Krise geplant umzusetzen. Bei den Investitionen ist demnach nur ein geringer Rückgang zu erwarten – aber Verzögerungen, insbesondere bei Modernisierung und Instandhaltung, sind sehr wahrscheinlich. Fast die Hälfte der Unternehmen erachteten bei Modernisierungsmaßnahmen einen Verzug als unumgänglich. Bei Neubaumaßnahmen äußerten dies nur ein gutes Drittel der Wohnungsunternehmen. Insgesamt dürften sich die Planungen im Schnitt um drei bis fünf Monate verzögern.

Baufertigstellungen stiegen 2019 nochmal leicht an

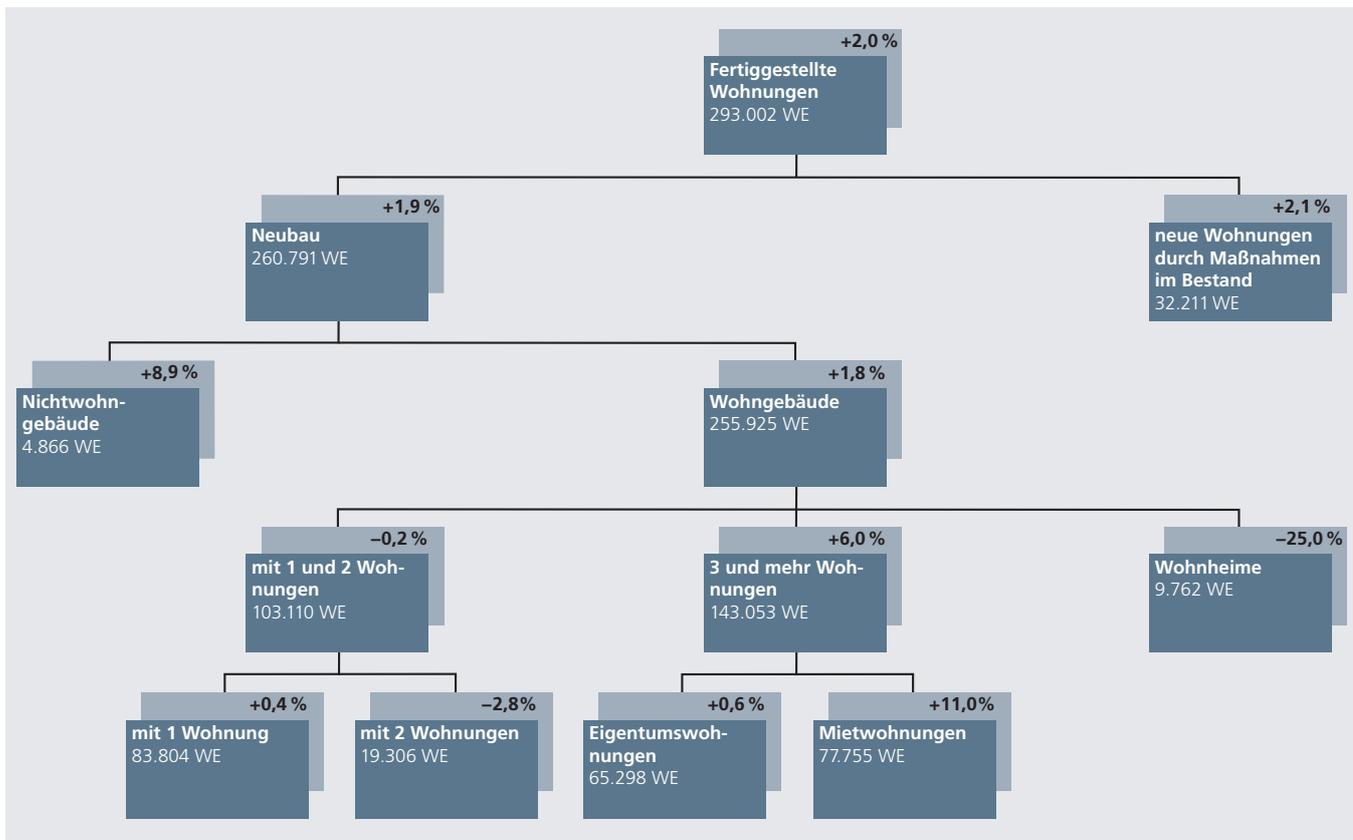
Im Jahr 2019 wurden in Deutschland 293.000 Wohnungen fertiggestellt. Eine höhere Zahl an fertiggestellten Wohnungen hatte es zuletzt im Jahr 2001 gegeben (326.600). Damit stieg das Fertigstellungsergebnis 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 2 % oder 5.700 fertiggestellte Wohnungen. Die positive Entwicklung setzte sich somit weiter fort. Seit 2011 steigt die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen Jahr für Jahr an, nachdem die Bautätigkeit im Laufe des ersten Jahrzehnts dieses Jahrtausends auf einen historischen Tiefstand abgefallen war. Trotz des Zuwachses blieb die Zahl der Fertigstellungen hinter den Erwartungen zurück. Mittelfristig werden bis 2025 rund 320.000 neu errichtete Wohnungen pro Jahr benötigt.

Der Zuwachs an fertiggestellten Wohnungen geht vor allem auf den Neubau von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern zurück (+11 %). Weit weniger stark stieg die Zahl der neu errichteten Eigentumswohnungen (+0,6 %). Im Jahr 2019 wurden in Deutschland erneut mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen gebaut. Bereits im Vorjahr hatten sich die Gewichte zum ersten Mal seit langem zugunsten der Mietwohnungen verschoben.

Die Zahl der Fertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern ist 2019 erneut leicht zurückgegangen. Seit 2015 entstehen in Deutschland zudem mehr Wohnungen im Geschosswohnungsbau als in Ein- und Zweifamilienhäusern. Durch Maßnahmen im Gebäudebestand kamen 2019 rund 32.000 zusätzliche Wohnungen auf den Markt. Dies bedeutet eine Steigerung um 2,1 % im Vergleich zum Vorjahr.

Wohnungsneubau 2019 nach der Gebäudeart

Anzahl Wohneinheiten und Veränderung zum Vorjahr

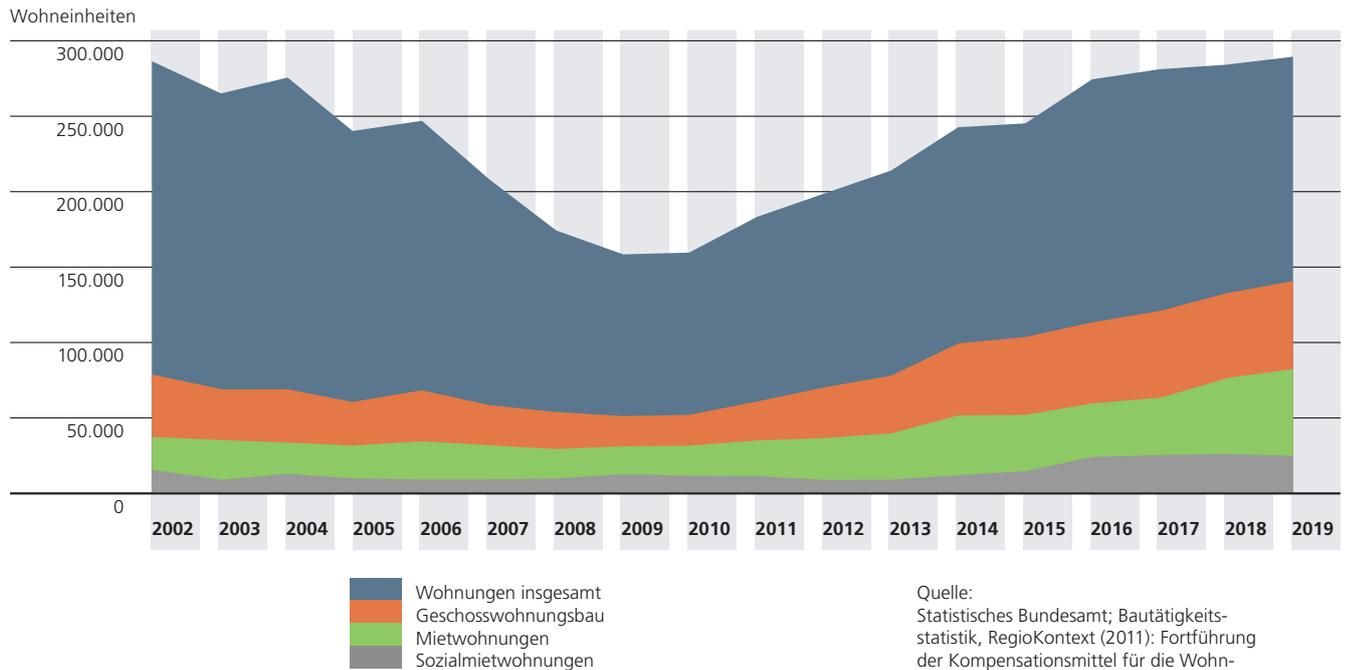


Quelle:
Statistisches Bundesamt,
Bautätigkeitsstatistik

2019 wurden rund 78.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau fertiggestellt. Es sind allerdings mehr zu vermietende Wohnungen neu auf den Markt gekommen als die Zahl neu gebauter Mietwohnungen vermuten lässt. Ein Teil der neu errichteten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Eigentumswohnungen wird ebenfalls vermietet. Weiterhin sind die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand geschaffenen Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen. Insgesamt kann bei einer Bautätigkeit von rund 293.000 Wohnungen im Jahr 2019 von etwa 146.000 Einheiten ausgegangen werden, die später vermietet werden. Dies ist etwa die Hälfte aller neu errichteten Wohnungen.

Wohnungsneubau insgesamt 2002–2019

darunter Geschosswohnungen, Mietwohnungen
und sozialer Wohnungsbau



Rückgang der Baugenehmigungen vorerst gestoppt

Im Jahr 2019 wurde in Deutschland der Bau von rund 360.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 4 % mehr Baugenehmigungen als im Jahr 2018. Damit scheint der rückläufige Trend der beiden Vorjahre erst einmal gestoppt. 2017 und 2018 war die Zahl der Baugenehmigungen, die den Fertigstellungen rund 18 Monate vorauslaufen, deutlich zurückgegangen.

2018 ging die Zahl der Baugenehmigungen leicht zurück (–0,3 %). Im Jahr zuvor waren die Baugenehmigungen regelrecht eingebrochen, um 7,3 % oder 27.500 weniger genehmigte Wohnungen. Noch im Zeitraum von 2008 bis 2016 waren die Baugenehmigungen kontinuierlich gestiegen. Im längeren Zeitvergleich befindet sich die Zahl genehmigter Wohnungen aktuell weiter auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als 2019 gab es seit der Jahrtausendwende nur 2016 mit über 375.000 Einheiten.

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im Jahr 2019 rund 311.200 Wohnungen genehmigt. Das waren 3,1 % oder 9.700 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Dies ist insbesondere auf die Entwicklung bei den Mehrfamilienhäusern (+4,6 %) zurückzuführen. Aber auch die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser ist um 1,2 % und für Zweifamilienhäuser um 2,5 % gestiegen.

Insbesondere die Genehmigungen von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern sind 2019 kräftig gestiegen, um knapp 7.000 Einheiten auf 104.000 genehmigte Wohneinheiten. Deutlich schwächer wuchs die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen um 1,7 % oder knapp 1.400 Einheiten.

Insgesamt bleibt die Zahl der Genehmigungen weiterhin höher als die Zahl der Fertigstellungen. Die Zahl der Baugenehmigungen ist ein wichtiger Frühindikator zur Einschätzung der zukünftigen Bauaktivität, da Baugenehmigungen geplante Bauvorhaben darstellen. Allerdings nimmt die Zahl der Bauvorhaben, die noch nicht begonnen bzw. noch nicht abgeschlossen wurden (der sogenannte Bauüberhang), seit einigen Jahren zu. Im Jahr 2019 erreichte der Überhang von genehmigten, noch nicht fertiggestellten Wohnungen insgesamt 740.400 Einheiten. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Darunter sind lediglich 206.000 Wohnungen, die im Rohbau bereits unter Dach und Fach, aber noch nicht bezugsfähig sind.

Der wachsende Bauüberhang ist aber nicht einer zunehmenden Bau- und Grundstücksspekulation geschuldet. Dies zeigen die Zahlen zu erloschenen Baugenehmigungen: Nur wenige Baugenehmigungen verfallen nach einigen Jahren. Die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen hat sich in den letzten acht Jahren nur leicht erhöht. 2019 machten rund 19.500 erloschene Baugenehmigungen rund 5,4 % der im gleichen Jahr neu genehmigten Wohnungen aus. Dies entspricht in etwa dem Anteil der Vorjahre. Wohnungsbauvorhaben dauern derzeit zunehmend länger und treffen auf vielfältige Widerstände.

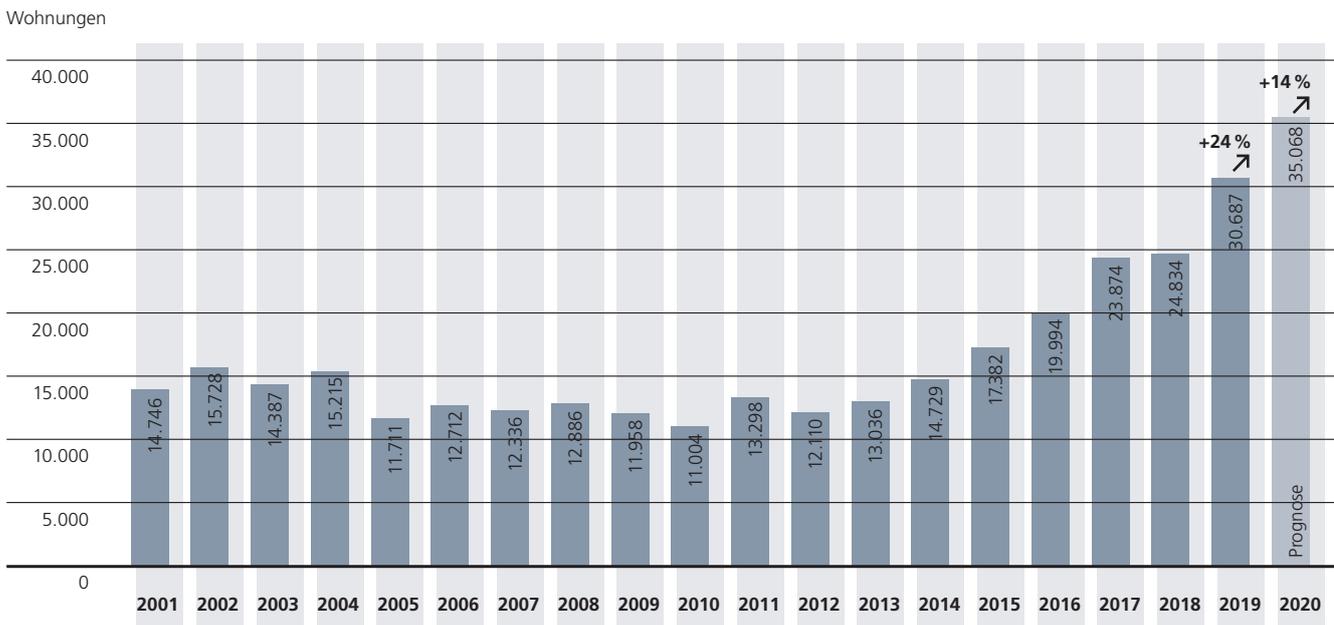
GdW-Unternehmen bauen rund 31.000 neue Wohnungen

Im Jahr 2019 haben die GdW-Unternehmen rund 31.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Das war ein enormes Plus von rund 24 % gegenüber 2018. Im Jahr zuvor hatte der Zuwachs nur 4 % betragen.

Insgesamt haben die GdW-Unternehmen 2019 bundesweit rund 34 % aller 78.000 neuen Mietwohnungen in Deutschland gebaut. Für das Jahr 2020 sehen die Planungen der GdW-Unternehmen – Stand vor der Coronakrise – erneut den Neubau von rund 35.000 Wohnungen vor. Dieses Plus von rund 14 % ist allerdings angesichts der Corona-bedingten Einschränkungen mit einigen Unsicherheiten behaftet.

Fertiggestellte Wohnungen 2001–2020

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



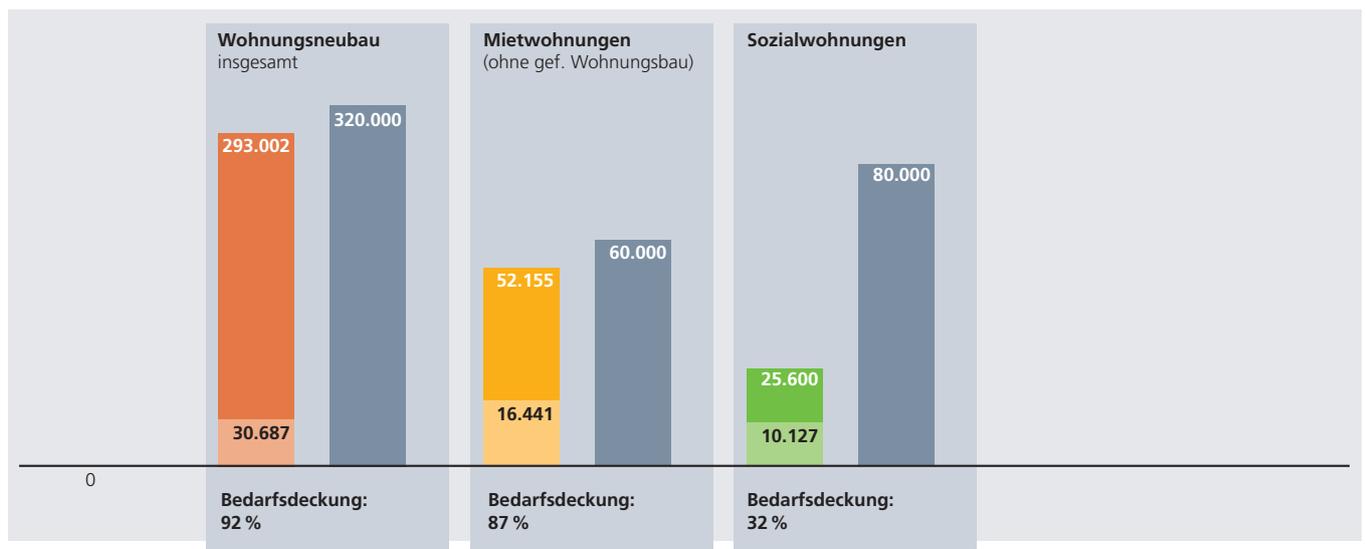
Quelle:
GdW-Jahresstatistik, Jahr 2020
eigene Schätzung auf Grundlage von
Planzahlen der Unternehmen

Die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus der GdW-Unternehmen lagen im Jahr 2019 in den Verdichtungsräumen Berlin, Hamburg, München, Stuttgart und Köln. Aber auch Hannover, Bremen, Frankfurt a. M., Potsdam, Darmstadt, Dresden und Düsseldorf gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in den genannten Schwerpunktregionen entsteht derzeit die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten.

Wohnungsneubau insgesamt weiterhin unter Bedarf

Ein Blick auf die tatsächlich fertiggestellten Wohnungen zeigt: Während angesichts des leicht gesunkenen Zuwanderungssaldos eigentlich insgesamt 320.000 neue Wohnungen pro Jahr gebraucht würden, wurden 2019 nur 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Das sind 92 % des eigentlichen Bedarfs. Anders sieht es bei den Mietwohnungen insgesamt aus. Hier sind statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen am Ende nur 78.000 und damit nur 56 % fertiggestellt worden. Betrachtet man nur die Bautätigkeit im geförderten sozialen Wohnungsbau, so sinkt der Bedarfsdeckungsgrad sogar auf 32 %. Nur 25.600 neue Sozialwohnungen wurden 2019 gebaut. Der Bedarf lag jedoch bei 80.000 neuen geförderten Mietwohnungen.

Wohnungsbau 2019 Bilanz zwischen Bedarf und Realität



Quelle:
Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen auf Grundlage der bisher für 2019 vorliegenden Daten, vorläufige Werte, Bedarfsannahmen nach Prognos AG (2019): "Wer baut Deutschland?", Berlin.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der Flüchtlingskrise 2015 hielt die Bautätigkeit bei Weitem nicht mit der wachsenden Wohnungsnachfrage mit.

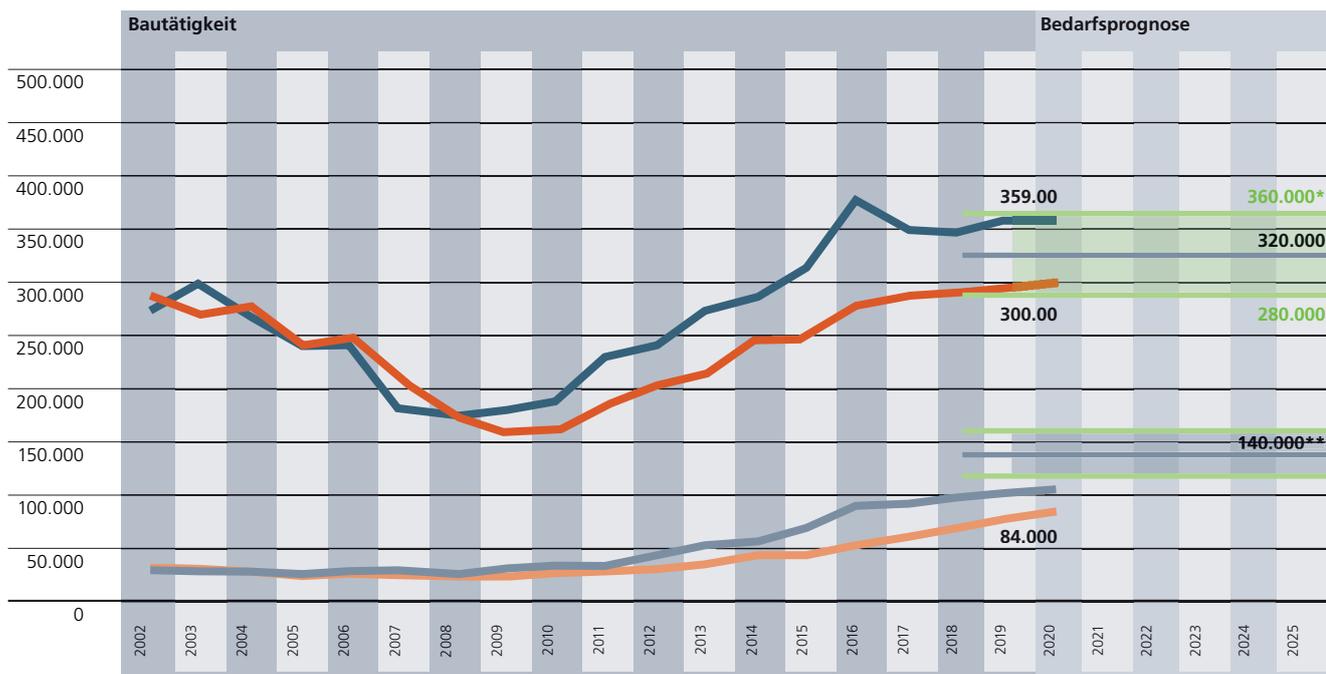
Wohnungsbau in einer Größenordnung von 320.000 Wohnungen pro Jahr ist erforderlich, um erstens bei einer Nettozuwanderung von 300.000 Personen jährlich den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken, und zweitens zusätzlich das bis Ende 2019 aufgelaufene Wohnungsdefizit³ abzubauen.

³ Für 2015 wurde dabei von einem Nettozuzug von 1,1 Million Personen ("normale" Arbeitsmigration und Flüchtlinge) ausgegangen.

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002

Wohnungen



■ Baugenehmigungen
■ Baufertigstellungen

Darunter Mietwohnungen:
■ Genehmigungen
■ Fertigstellungen

* Neubaubedarf p.a. (2015–2025) bei teilweiser Berücksichtigung des aufgestaunten Nachholbedarfs und Variation der Zuwanderung
400.000 – 300.000 – 200.000 Pers. pro Jahr

** Darunter: Bedarf an preisgünstigen Mietwohnungen

Quelle:
Statistisches Bundesamt,
FS 5 – Reihe 1 Bautätigkeit,
2020 eigene Prognose

In den zurückliegenden Jahren (2010–2019) wurden in Deutschland schlicht zu wenig Wohnungen gebaut – nämlich nur 240.000 pro Jahr. Dadurch hat sich ein Nachholbedarf beim Wohnungsbau insbesondere in Metropolen und Universitätsstädten ergeben. Aufsummiert über zehn Jahre ergibt sich ein kumuliertes Defizit von fast einer Million Wohnungen.

Da der Großteil dieses durch die Bautätigkeit nicht befriedigten Bedarfs zeitlich sehr weit zurückliegt, kann unterstellt werden, dass die Ungleichgewichte durch die Elastizität auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes inzwischen zumindest teilweise ausgeglichen sind. Deshalb fließt in die Modellrechnung des GdW zum zukünftigen Wohnungsbedarf nur ein Drittel dieses rechnerischen Nachholbedarfs ein. Bei einem Zuwanderungssaldo von 300.000 Personen ergibt sich ein jährlicher Wohnungsbedarf von 320.000 Wohnungen. Liegt das Zuwanderungssaldo niedriger, sinkt auch der Bedarf. Bei einem Zuwanderungsplus von nur noch 200.000 Personen läge der jährliche Bedarf lediglich bei 280.000 Wohnungen, was in etwa der Höhe der Fertigstellungen im Jahr 2018 entspricht.

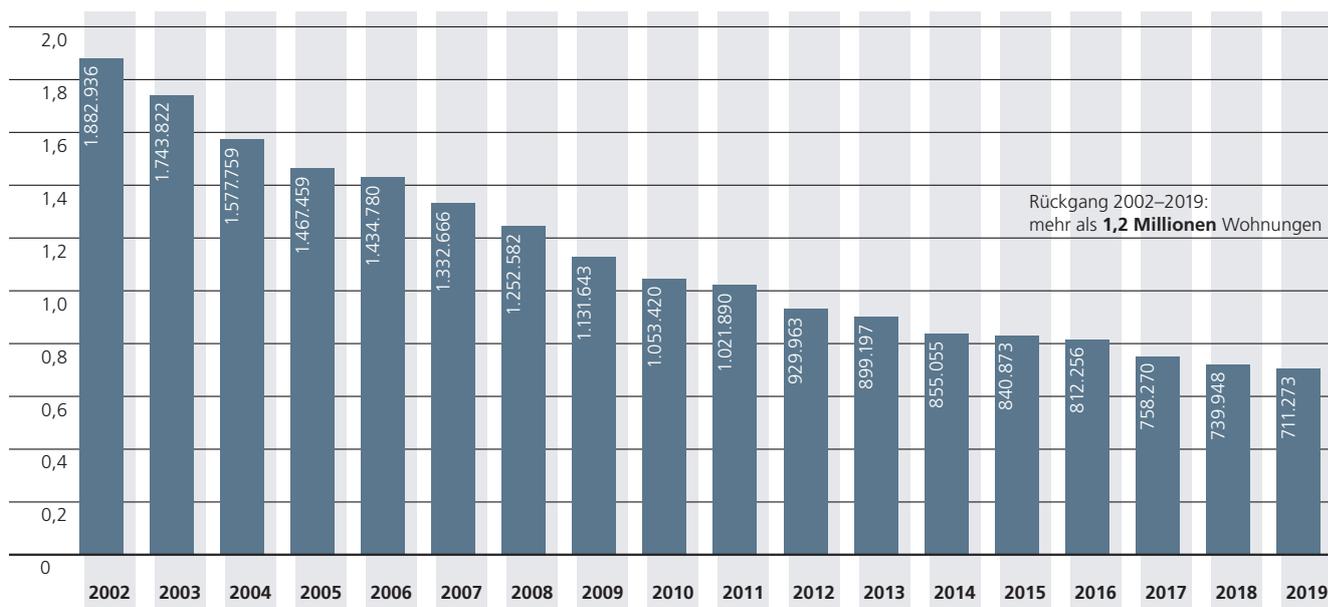
Immer weniger Sozialwohnungen in Deutschland

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich ihre Zahl bis Ende 2019 nach letzten offiziellen Daten auf nur noch rund 1,12 Mio. Dies entspricht einer Quote von etwas mehr als 5 % des gesamten Mietwohnungsbestandes in Deutschland. Gegenüber 2018 hat sich die Zahl um rund 54.000 verringert. Das liegt insbesondere an auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung

bei den Unternehmen im GdW

Millionen Wohnungen



Gesamtbestand 2019 schätzungsweise

rd. **1,12 Mio. WE** im Vergleich zu
2,57 Mio. WE in 2002.
Unternehmen im GdW bewirtschaften rund
63 % der Sozialwohnungen in Deutschland.

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Der Abbau von Sozialmietwohnungen hat sich im Vergleich zu den durchschnittlichen Verlusten der letzten 10 Jahre (durchschnittlich –68.400 Wohneinheiten pro Jahr) damit etwas verlangsamt.

Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Im Jahr 2019 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt 711.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung – rund 29.000 Wohnungen weniger als noch 2018. Die etwa 9.600 Wohnungen, die von GdW-Unternehmen im Jahr 2019 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als Sozialwohnungen, neu errichtet wurden, konnten damit das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes nicht stoppen.

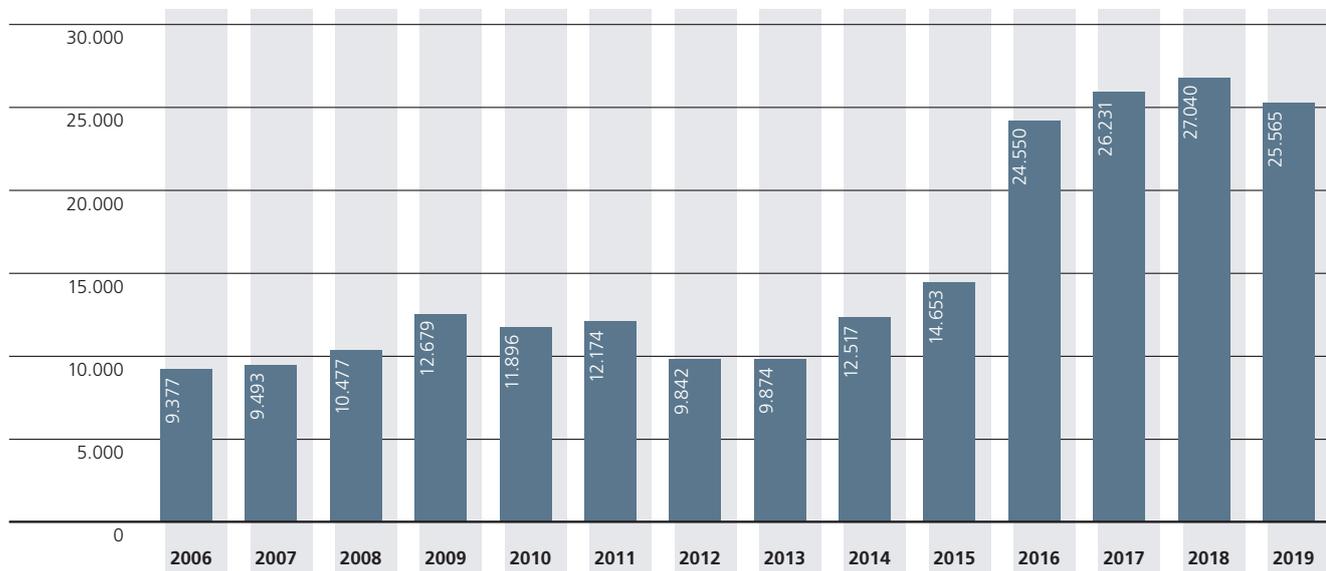
Allerdings sind die ehemaligen Sozialwohnungen nicht "verloren" gegangen. Sie sind größtenteils faktisch dauerhaft in kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften gebunden. Das heißt, diese Wohnungen werden weiterhin zu bezahlbaren Mieten angeboten. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften aktuell knapp 63 % der Sozialwohnungen in Deutschland.

Im Jahr 2019 wurden in den Bundesländern rund 25.600 Sozialmietwohnungen neu gebaut. Dies entspricht einem Minus von 1.500 Wohneinheiten bzw. rund 5 % gegenüber dem Vorjahr. Eine Abnahme des geförderten Mietwohnungsneubaus war vor allem in Berlin mit einem Minus von 1.595 Wohneinheiten zu verzeichnen. Hier halbierte sich die Zahl der geförderten Wohnungen nahezu. Auch in Hessen (–865), Nordrhein-Westfalen (–696), Bayern (–633), Schleswig-Holstein (–192) und Niedersachsen (–40) ging die Zahl der neu gebauten Sozialwohnungen zurück. In Sachsen-Anhalt wurden 2019 keine Sozialwohnungen neu errichtet.

Gestiegen sind dagegen im Vergleich zum Vorjahr die Förderzahlen im Mietwohnungsneubau in Baden-Württemberg (+703), Hamburg (+550), Bremen (+352), Brandenburg (+321), Mecklenburg-Vorpommern (+217), Thüringen (+192), Rheinland-Pfalz (+103), Saarland (+89) und Sachsen (+53).

Neubau von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau in Deutschland

Anzahl Wohneinheiten



Bindungsauslauf von Mietwohnungen
im Zeitraum **2017 bis 2020**
ca. 43.000 Mietwohnungen
pro Jahr

Quelle:
Bericht der Bundesregierung über die
Verwendung der Kompensationsmittel
für den Bereich der sozialen Wohnraum-
förderung 2018, 2019

Weiterhin stellen sich die Rahmenbedingungen für die Wohnraumförderung (niedrige Kapitalmarktzinsen, steigende Baukosten und Mieten im freifinanzierten Bereich) als schwierig dar. Die Länder haben (insbesondere im Neubau) die Förderintensität erhöht, um die Subventionswirkungen ihrer Programme zu erhalten. Hierzu wurden in einzelnen Ländern die subventionsintensiven Zuschüsse (Baukosten- bzw. Tilgungszuschüsse) angehoben. Entsprechend stiegen in den Ländern die durchschnittlichen Mittelbedarfe je Förderfall im Jahr 2019 weiter an.

Erneut wurden 10 % der für das Jahr 2019 insgesamt bereitgestellten Kompensationsmittel für die Wohnungsbauförderung in Höhe von bundesweit 1,5 Mrd. EUR von den Ländern für investive Zwecke außerhalb der Wohnraumförderung abgezweigt. Dies ist prozentual ein leicht höherer Anteil als im Vorjahr und entspricht einer Fördersumme von 151 Mio. EUR.

Mecklenburg-Vorpommern, das Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen gehören zu den Ländern, die einen Teil der Mittel für andere investive Zwecke außerhalb der Wohnraumförderung verwendet haben. Darüber hinaus bildeten die Länder Mecklenburg-Vorpommern, Saarland, Sachsen-Anhalt und Thüringen aus den Kompensationsmitteln des Bundes zweckgebundene Rückstellungen in Höhe von insgesamt rund 123 Mio. EUR. Hiermit sollen Wohnraumförderungsmaßnahmen in den nächsten Jahren finanziert werden.

4 Trends der Wohnungsnachfrage

Kurz gefasst:

Die Einwohnerzahl in Deutschland ist seit Ende 2010 kontinuierlich um insgesamt 2,9 Mio. Einwohner gestiegen. Während die Bevölkerung auch 2019 noch leicht zunahm (+0,2 %), scheint der Trend mit Beginn der Covid-19-Pandemie vorerst gebrochen. Im ersten Halbjahr 2020 ging die Bevölkerungszahl erstmals leicht zurück. Ausschlaggebend für die zurückliegenden Bevölkerungszuwächse waren Wanderungsgewinne vor allem aus dem europäischen Ausland. 2019 betrug der Wanderungssaldo der Fort- und Zuzüge rund 327.000 Personen. Er lag damit bereits deutlich unter dem langjährigen Mittel der letzten zehn Jahre (454.000). Die Zuwanderung von Flüchtlingen spielt dabei eine immer geringere Rolle. 2019 sank die Zahl der neuen Asylanträge um 11 % auf nur noch 166.000. Tonangebend ist hingegen die Zuwanderung aus dem europäischen Ausland (66 % aller Zuzüge). Neben der Zuwanderung von außen verstärkt die ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Binnenwanderung die regionale Wohnungsnachfrage. Sie wird vor allem von den Jüngeren getragen. Lediglich 280 von insgesamt 401 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland haben in den vergangenen zehn Jahren an Einwohnern hinzugewonnen. Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Ballungsräume verlieren an Bevölkerung. Regional verschärfen sich so die Disparitäten.

Bevölkerung wächst nicht mehr so stark wie in den letzten Jahren – seit 2010 Anstieg um 2,9 Mio. Einwohner

Die Bevölkerung Deutschlands ist im Jahr 2019 um 147.000 Personen (+0,2 %) gewachsen. Zum Jahresende 2019 lebten damit 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich das Bevölkerungswachstum damit weiter verlangsamt, 2018 war noch ein Plus von 227.000 Personen bzw. +0,3 % zu verzeichnen. Seit Ende 2010 wuchs die Bevölkerung kontinuierlich an. Die Wachstumsschwäche der Jahre zuvor (2003–2010) war seitdem überwunden. Ausschlaggebend für diesen Trendwechsel war eine deutliche Zunahme der Zuwanderung aus dem Ausland.

Die steigende Bevölkerungszahl treibt die Wohnungsnachfrage seit einigen Jahren nach oben, insbesondere in den Großstädten Deutschlands. Die jährliche Zunahme verlangsamte sich allerdings nach dem zuwanderungsbedingten Rekordzuwachs im Jahr 2015 (+978.000 bzw. 1,2 %) und fiel im Jahr 2019 in etwa auf das Niveau des Jahres 2012 zurück. Insgesamt leben in Deutschland heute rund 2,9 Mio. Menschen mehr als noch 2010 (+3,7 %).

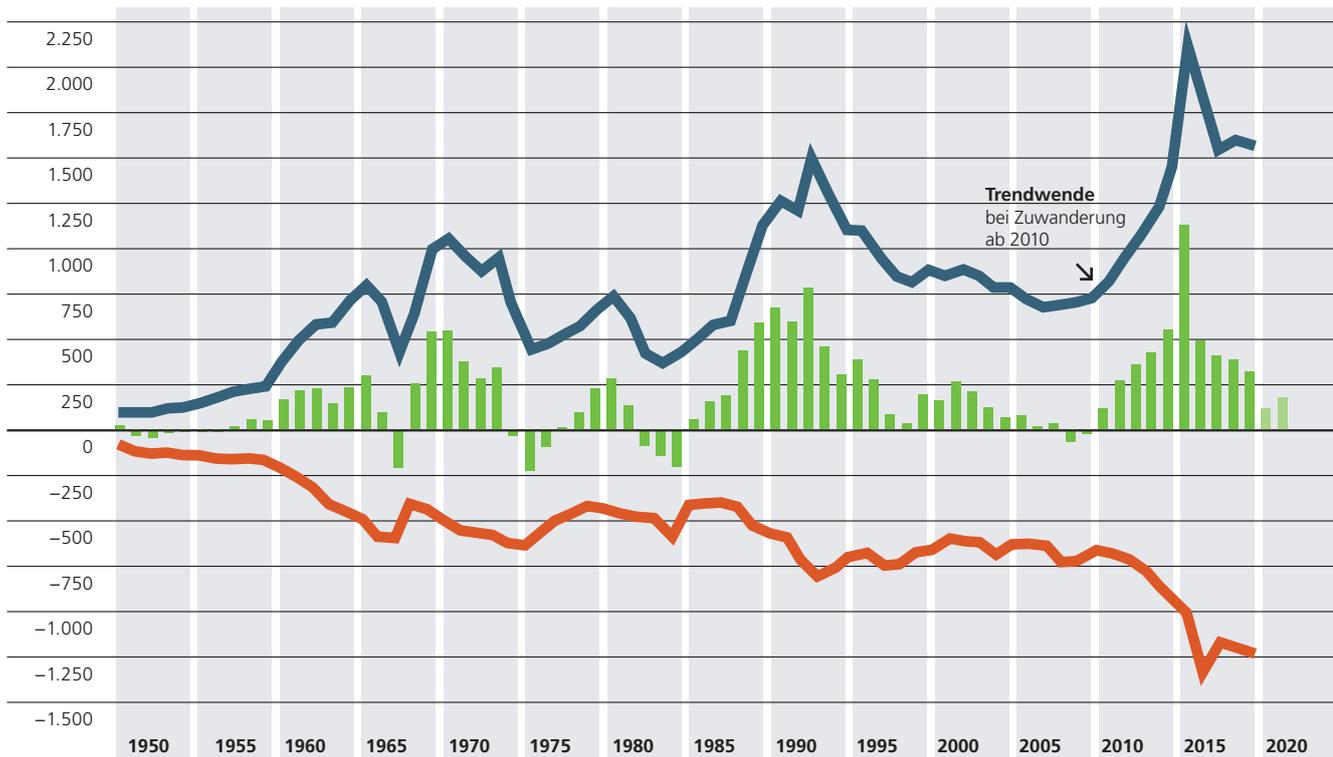
Mit Beginn der Covid-19-Pandemie scheint die positive Bevölkerungsentwicklung in Deutschland erst einmal gestoppt worden zu sein. Im ersten Halbjahr 2020 ist die Bevölkerungszahl sogar um 40.000 Personen leicht zurückgegangen (–0,05 %). Zuletzt war die Bevölkerung in Deutschland im zweiten Halbjahr 2019 gesunken (–0,1 %).

Die Entwicklung der Bevölkerungszahlen ergibt sich zum einen aus den Geburten und Sterbefällen, zum anderen aus den Zu- und Fortzügen. Im Jahr 2019 sank das Geburtendefizit im Vergleich zum Vorjahr. Die Zahl der Sterbefälle überstieg die Zahl der Geburten um 161.000 Personen (Geburtendefizit 2018: 167.000). Damit lag der natürliche Bevölkerungsrückgang 2019 deutlich unter dem Mittelwert der vergangenen zehn Jahre. Der höchste Stand des Geburtendefizits seit der Wiedervereinigung wurde im Jahr 2013 mit einem Wert von fast 212.000 Personen erreicht. Seit der verstärkten Zuwanderung nach Deutschland ab dem Jahr 2010 wurde der natürliche Bevölkerungsrückgang allerdings stets durch Wanderungsgewinne überkompensiert.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950–2020/2021

in 1.000 Personen



■ Zuzüge
■ Fortzüge
■ Saldo

**Schwächere Zuwanderung
in 2020/21 erwartet**

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik;
bis 1990 nur früheres Bundesgebiet;
2019/20 eigene Trendschätzung

Wanderungen gleichen natürliche Bevölkerungsentwicklung aus

Der Anstieg der Einwohnerzahl im Jahr 2019 ist darauf zurückzuführen, dass nach vorläufigen Ergebnissen etwa 327.000 Personen mehr zu- als abgewandert sind. Im Vergleich zu 2018 hat der sogenannte Wanderungsüberschuss abgenommen (2018: +400.000 Personen). Insgesamt sind im Jahr 2019 rund 1.559.000 Personen aus dem Ausland nach Deutschland zugezogen und 1.232.000 ins Ausland weggezogen. Dabei werden sowohl ausländische als auch deutsche Staatsbürger erfasst, die das Land verlassen oder (wieder) nach Deutschland ziehen.

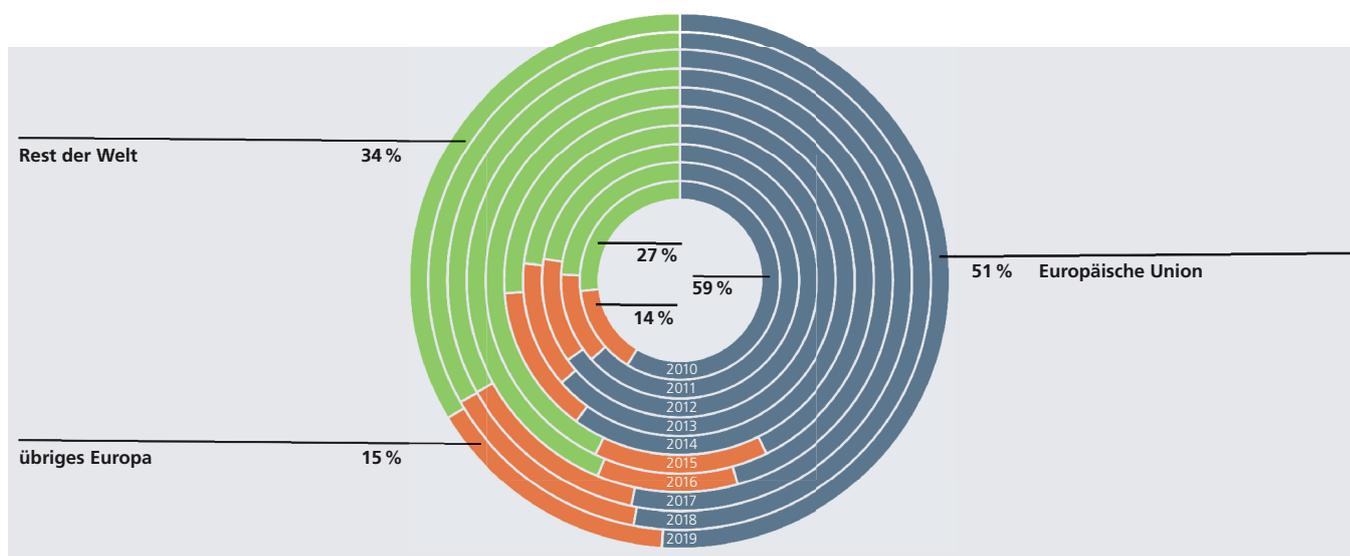
Die Aufnahme von Flüchtlingen eingerechnet, sind im Mittel der Jahre 2010 bis 2019 im Saldo fast 454.000 Personen jährlich nach Deutschland zugewandert. Ein Ergebnis, das Annahmen vieler Langfristprognosen aus den 2000er-Jahren zur Bevölkerungsentwicklung in den Schatten stellt, die in der Regel 100.000 bis 200.000 Personen als Zuwanderungsgewinn unterstellten.

Für die deutliche Trendwende bei der Zuwanderung waren zwei Faktoren ausschlaggebend: Zum einen ermöglichte der Wegfall der meisten Freizügigkeitsbeschränkungen mehr Zuwanderung aus den EU-Ländern Ost- und Südosteuropas, die der EU erst wenige Jahre zuvor beigetreten waren.

Zum anderen hatte die andauernde Wirtschaftskrise in weiten Teilen Europas, begleitet von einer hohen Arbeitslosigkeit in den betroffenen Ländern, Deutschland als Arbeitsmarkt deutlich attraktiver gemacht, und zwar für Zuwanderer aus EU-Ländern wie auch für Rückkehrer nach Deutschland. Durch eine robuste Wirtschaftsentwicklung in den letzten Jahren hatte Deutschland seine Position innerhalb der Zielländer der europäischen Binnenmigration deutlich gestärkt. Die Wanderungsströme, die vor Beginn der europäischen Wirtschafts- und Bankenkrise eher auf Großbritannien, Spanien und Italien gerichtet waren, hatten sich spürbar verschoben.

Zuzüge nach Deutschland nach Herkunftsgebiet

nach ausgewählten Großregionen 2010–2019



Bis auf die Jahre 2015/2016 stammte über zwei Drittel der Zuwanderer aus Europa

Quelle:
Statistisches Bundesamt,
Wanderungsstatistik,
Fachserie 1 – Reihe 1.2;
EU-28 incl. Großbritannien

Der Saldo der Zu- und Fortzüge von EU-Bürgern ging 2019 erneut zurück. Der entsprechende Wanderungsüberschuss nichtdeutscher EU-Staatsangehöriger sank auf 113.000 Personen (2018: 202.000). Dieser Rückgang wurde allerdings durch eine stärkere Zuwanderung aus dem übrigen Europa zum Teil ausgeglichen. Insgesamt trugen europäische Staatsangehörige mit einem positiven Saldo von 214.000 Personen weiter am meisten zur Nettozuwanderung von nichtdeutschen Personen nach Deutschland bei, gefolgt von Staatsangehörigen aus Asien (116.000) und aus Afrika (31.000). Unter den asiatischen Ländern war der Saldo syrischer (+31.000) und indischer (+22.000) Staatsangehöriger am höchsten. Die Zahl der indischen Zugewanderten ist über das letzte Jahrzehnt stetig angestiegen (von 13.000 im Jahr 2010 auf rund 39.000 im Jahr 2019). Diese Entwicklung ist unter anderem auf die erhöhte Zuwanderung von Fachkräften aus Indien zurückzuführen.

Die Migration nach Deutschland trägt dazu bei, dass das Erwerbspersonenpotenzial trotz der demografischen Alterung aktuell steigt. Nach Berechnungen des Instituts für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung in Nürnberg (IAB) würde sich das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2020 um 340.000 Arbeitskräfte reduzieren (nach einem

ebenso hohen Rückgang in 2019⁴). Stattdessen profitiert Deutschland dank der Zuwanderung bislang von einer steigenden Beschäftigung.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 von 45,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Dies war ein Anstieg um 0,9 % oder rund 400.000 Personen im Vergleich zu 2018. Er beruht vor allem auf einer Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung um 1,6 %.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag 2019 bei über 33,5 Mio. Personen. Das ist ein Anstieg von 557.000 Beschäftigten innerhalb eines Jahres. Fast drei von vier Erwerbstätigen (74 %) waren 2019 sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Ihre Zahl steigt seit neun Jahren überdurchschnittlich und ihr Anteil an der Gesamtbeschäftigung ist inzwischen wieder genauso hoch wie Mitte der 1990er-Jahre.

Im Zuge der Coronakrise ist der Arbeitsmarkt zunehmend in Bedrängnis geraten. Die Konjunktur brach infolge der Ausbreitung des Coronavirus ein. Wie in Abschnitt 2 bereits ausgeführt, ist die Erwerbstätigkeit im ersten Halbjahr 2020 zeitweilig um 820.000 Personen gesunken. Je nach Geschwindigkeit des Aufholprozesses nach dem Einbruch könnte die Erwerbstätigkeit erst Mitte 2022 das Vorkrisenniveau wieder erreichen.

Wenige Flüchtende gelangen nach Deutschland

Seit Mitte 2016 hat die Zahl der in Deutschland schutzsuchenden Flüchtlinge jedes Jahr deutlich abgenommen. Im Jahr 2019 lag die Zahl der Asylsuchenden bei rund 166.000 Personen. Dies entsprach 11 % weniger Asylgesuchen als im Jahr zuvor. Im Zuge der Coronakrise und der damit verbundenen zeitweiligen Grenzschießungen ist die Zahl der neuen Asylanträge im Zeitraum von Januar bis Juli 2020 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum nochmals um mehr als ein Drittel gesunken und lag bei lediglich 65.000 Begehren. Nach Berechnungen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge hatten im Jahr 2017 noch rund 223.000 und im Jahr 2016 sogar etwa 746.000 Personen in Deutschland Schutz gesucht.

Spätestens mit der Asyl- und Flüchtlingsanerkennung haben Flüchtlinge das Recht, eine eigene Wohnung zu beziehen und werden dann als Nachfrager auf dem regulären Wohnungsmarkt relevant. Die kumulierte Zahl der Geflüchteten mit Aufenthaltstitel, die derzeit in Deutschland leben, lässt sich aus den Daten des Ausländerzentralregisters ablesen. Rund 1,3 Mio. Schutzsuchende lebten 2019 mit einem anerkannten humanitären Aufenthaltstitel in Deutschland. Das waren 77.000 Personen mehr als im Vorjahr (+6 %). Die drei Herkunftsstaaten Syrien (41 %), Afghanistan (11 %) und Irak (10 %) machten gemeinsam den Großteil aller Schutzsuchenden mit anerkanntem Schutzstatus aus. Für die große Mehrheit von 80 % ist der anerkannte Schutzstatus zeitlich befristet.

Die professionell-gewerbliche Wohnungswirtschaft leistet einen wichtigen Beitrag zur Unterbringung von Geflüchteten. In einer Zusatzumfrage zu seiner Jahresstatistik ermittelte der GdW unter seinen Wohnungsunternehmen aktuelle Zahlen und Einschätzungen. Rund 54 % der befragten GdW-Unternehmen stellen in ihrem Wohnungsbestand oder in Neubauten Wohnraum für die Versorgung von Flüchtlingen zur Verfügung. Ihr Hauptmotiv: soziale Verantwortung, wie 92,5 % der Wohnungsunternehmen bestätigen. Besonders engagiert in der Flüchtlingsunterbringung sind die kommunalen und öffentlichen Wohnungsunternehmen. Mehr als vier Fünftel von ihnen spielen eine wesentliche Rolle bei der Wohnungsunterbringung von Geflüchteten.

⁴ Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB): IAB-Prognose 2020: Deutschland vor einer schweren Rezession, IAB-Kurzbericht 07/2020, Nürnberg, 2020.

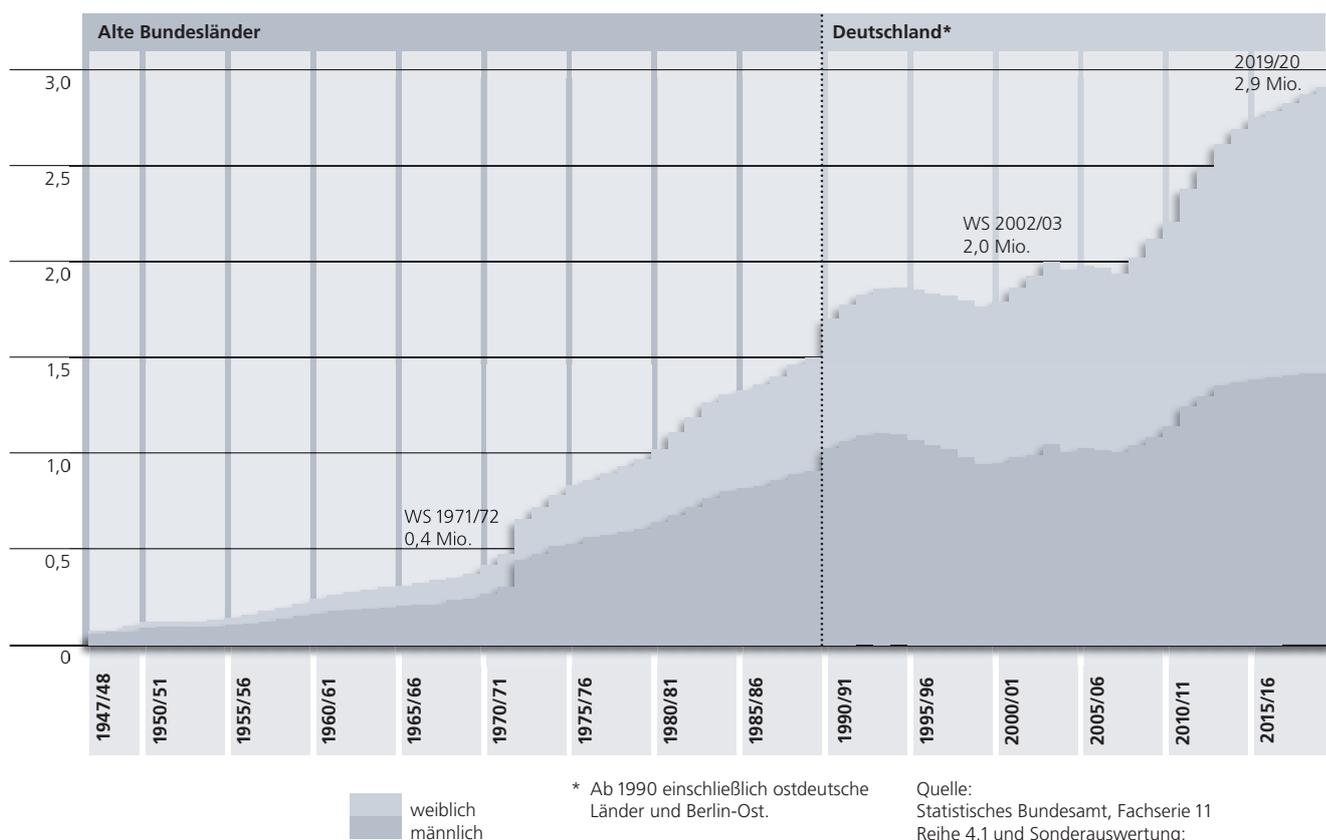
Zahl der Studierenden erreicht Allzeithoch

An deutschen Hochschulen waren im Wintersemester 2019/2020 so viele Studierende wie noch nie eingeschrieben. Nach ersten vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes waren 2,9 Mio. Studierende an einer deutschen Hochschule immatrikuliert. Damit hat sich die Zahl der Studierenden im Vergleich zum Wintersemester 2018/2019 nochmals um 24.000 (+0,8 %) erhöht. In den vergangenen 18 Jahren ist die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. Einen Rückgang der Studierendenzahl in einem Wintersemester hatte es zuletzt 2007/2008 gegeben.

Studierende (Wintersemester 1947/1948–2019/2020)

nach Geschlecht

in Millionen



In den Universitätsstädten führen die steigenden Studentenzahlen bereits seit einigen Jahren zu kurzfristigen Anspannungen auf den Wohnungsmärkten. Ähnlich wie andere einkommensschwache Haushalte sucht auch der überwiegende Teil der Studierenden Wohnungen im unteren Preissegment. Die Nachfrage richtet sich dabei auf preisgünstige kleine Einheiten oder Wohnungen, die vom Grundriss her für Wohngemeinschaften geeignet sind. Den 2,9 Mio. Studierenden stehen an den Hochschulorten nur rund 243.000 öffentlich geförderte Wohnheimplätze der Studentenwerke und weiterer privater Anbieter gegenüber. Auf jeden Wohnheimplatz kommen damit fast neun Studierende.

Wer studiert, lebt nach einer Erhebung des Centrums für Hochschulentwicklung CHE immer seltener alleine. Die Wohngemeinschaft hat die private Studentenwohnung als häufigste Wohnform abgelöst. 2018 wohnte ein knappes Drittel der Studierenden in einer WG, rund ein Viertel noch bei den Eltern. Einen Wohnheimplatz hatte nur 14 % der befragten Studierenden ergattert. Im Vergleich zu 2003 stieg die WG-Quote um rund neun Prozentpunkte.

In gleichem Maße ging der Anteil an Privatwohnungen zurück. Gab vor 15 Jahren noch jeder dritte Befragte an, allein oder mit Partner(in) in einer Mietwohnung zu leben, war es 2018 nur noch ein Viertel.⁵

Die Situation wird sich in den nächsten Jahren nicht nennenswert entspannen. Die Zahl der Studienanfänger an Universitäten und Fachhochschulen hat 2011 mit bundesweit 518.700 ihren bisherigen Höhepunkt erreicht. Seitdem bewegt sie sich in einem Korridor zwischen 495.000 und 513.000 auf relativ konstantem Niveau. Nach Berechnungen der Kultusministerkonferenz sind bis zum Jahr 2030 Studienanfängerzahlen über dem Wert von 500.000 zu erwarten. Abgesehen von einem kurzzeitigen Absinken durch die Rückkehr zum neunjährigen Gymnasium gehen die aktuellen Vorausberechnungen damit von einer gleichbleibend hohen Studienanfängerzahl aus und zwar trotz des Bevölkerungsrückgangs in den für das Studium typischen Altersgruppen.

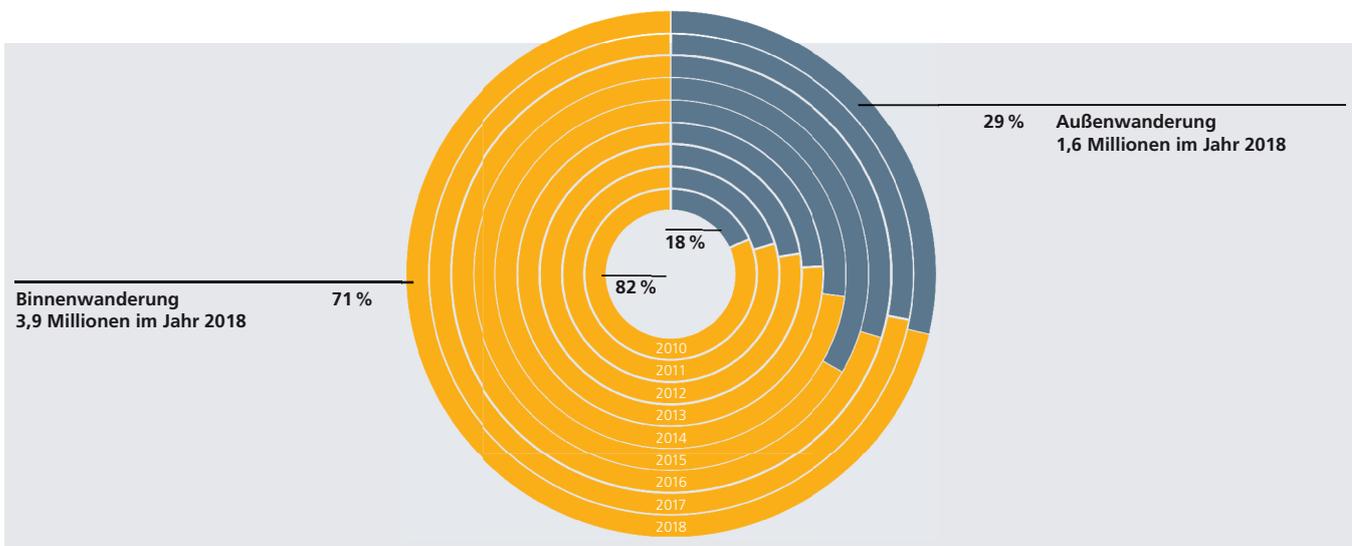
Die Bevölkerung in Deutschland wächst regional selektiv und ungleichgewichtig

Seit neun Jahren nimmt die Bevölkerungszahl in Deutschland zu. Aber bei weitem nicht alle Regionen profitieren von dieser Entwicklung. Die regionale Bevölkerungsentwicklung wird vielmehr von einem Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung geprägt.

Die Bevölkerungszugewinne aus dem Ausland werden kleinräumig durch Binnenwanderungen innerhalb Deutschlands ergänzt. Trotz heftiger Debatten über die Migration aus dem Ausland gilt: Rund zwei Drittel der Umzugsbewegungen über die Gemeindegrenzen in Deutschland sind Binnenumzüge innerhalb des Landes. Zahlenmäßig wird die Binnenwanderung vor allem von den Jüngeren getragen, die noch auf der Suche nach ihrem Lebensmittelpunkt sind, insbesondere den Berufsanfängern (Altersklasse 25 bis 34 Jahre). Diese Wanderung, die auch unter dem Phänomen "Schwarmstädte" diskutiert wird, verändert die regionale Bevölkerungszusammensetzung. In Schrumpfungsregionen altert die Bevölkerung stärker, in Wachstumsregionen verjüngt sie sich.

Wanderungsdimensionen in Deutschland

Vergleich Binnenwanderung/Außenwanderung
Zuzüge über die Gemeindegrenze in Deutschland 2010–2018



⁵ CHE gemeinnütziges Centrum für Hochschulentwicklung (2019): Studentisches Wohnen 2003 und 2018. Wo Studierende unterkommen.

Lediglich 280 der 401 Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2019 an Bevölkerung gewonnen. Besonders stark fällt das Wachstum in den Großstädten und deren Umland aus. Aber auch einige ländliche Räume verzeichnen mehr Einwohner. Dünn besiedelte Landkreise abseits der Ballungsräume verlieren dagegen weiter an Bevölkerung.

Insgesamt haben die wachsenden Kreise in Deutschland zwischen 2010 und 2019 rund 3,4 Mio. Einwohner hinzugewonnen. Allein 1,7 Mio. davon entfielen auf die 67 kreisfreien Großstädte in Deutschland. Das entspricht einem Anstieg von 7,5 %. Zum Vergleich: Zwischen 2000 und 2010 betrug das Plus der Großstädte lediglich 726.000 Einwohner. Abgesehen von wenigen Ausnahmen im Ruhrgebiet verzeichneten alle kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2019 einen Einwohnerzuwachs. Gemessen an ihrer Einwohnerzahl wuchsen insbesondere Leipzig (+18,1 %), Potsdam (+15,8 %), Offenbach a. M. (+15,4 %), Frankfurt a. M. (+14,7 %) sowie Darmstadt und Regensburg (jeweils +13,1 %) kräftig.

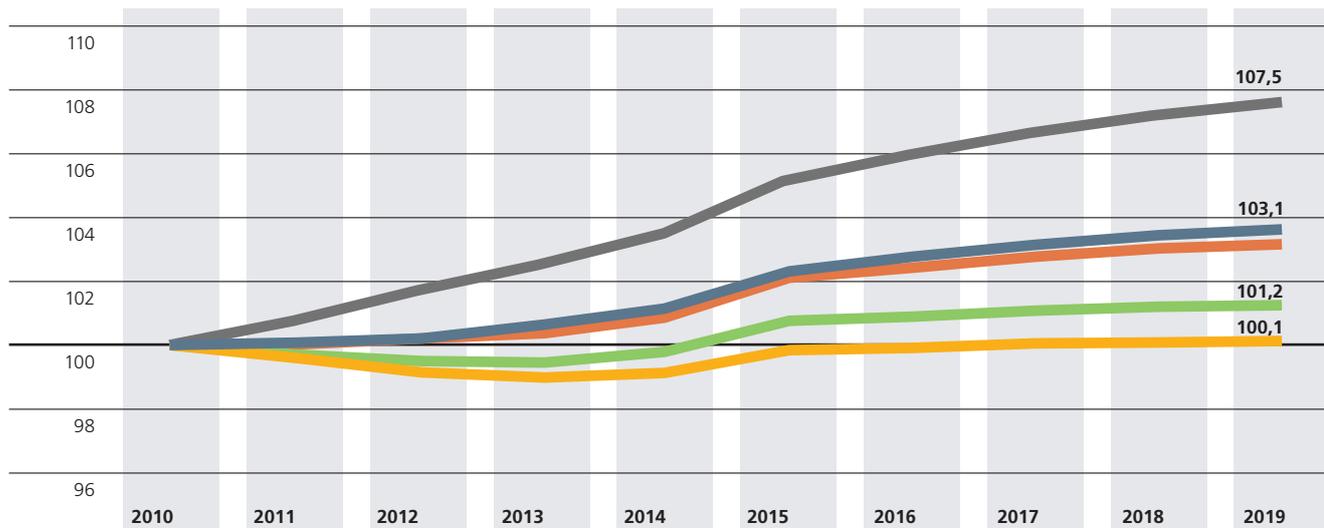
In absoluten Zahlen sticht der Zuwachs von Berlin hervor, das zwischen 2010 und 2019 um 377.000 Einwohner zulegte, gefolgt von München (+144.000) und Hamburg (+138.000). Sehr stark legte die Einwohnerzahl auch im Umland der sieben größten deutschen Städte zu. Spitzenreiter sind die an München angrenzenden Landkreise Landshut (+16 %), Dachau (+12 %), Landkreis München (+10,8 %) und Freising (+10,7 %).

Der ländliche Raum verzeichnet bereits seit dem Jahr 2000 rückläufige Bevölkerungszahlen. Zuletzt hat sich dieser Einwohnerverlust dank der hohen Zuwanderung nach Deutschland allerdings auch hier abgeschwächt. Etwas mehr als die Hälfte der ländlichen Kreise in Deutschland verzeichneten zwischen 2010 und 2019 eine Bevölkerungszunahme. Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Zentren müssen sich weiterhin mit Schrumpfung auseinandersetzen. Besonders deutlich ging die Bevölkerungszahl in den ländlichen Kreisen Mansfeld-Südharz (-9,4 %) und Anhalt-Bitterfeld (-8,6 %) in Sachsen-Anhalt sowie im Kreis Saalfeld-Rudolstadt (-9,3 %) in Thüringen zurück. Auch in ländlichen Kreisen Westdeutschlands schrumpfte die Bevölkerung, wenngleich nicht so stark. Beispielhaft dafür stehen die Landkreise Hof (-5,1 %) und Kronach (-4,9 %) in Bayern, Holzminden in Niedersachsen (4,7 %) und Cochem-Zell in Rheinland-Pfalz (-4,6 %).

Die ungleiche regionale Entwicklung hat schwerwiegende Folgen. In den boomenden Großstädten und wachsenden Großstadtreionen steigen die Mieten, in den Räumen jenseits der Metropolen stagnieren oder fallen sie. In den Wachstumsregionen müssen Wohnungen, Kitas, Schulen gebaut und die gesamte öffentliche und private Infrastruktur erweitert werden. In den schrumpfenden Regionen verfallen Wohnungen und werden Schulen geschlossen. Das Land spaltet sich demografisch. Regional verstärken sich die Disparitäten.

Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen unterschiedlicher Struktur 2010–2019

Indexwerte 2010 = 100



Siedlungsstruktureller Kreistyp:
— Kreisfreie Großstädte
— Städtische Kreise
— Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
— Dünnesiedelte ländliche Kreise
— Deutschland

Quelle:
Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis Zensus 2011, Kreise und kreisfreie Städte

Das Pendel schlägt zurück: Abschwächung der Reurbanisierungsprozesse?

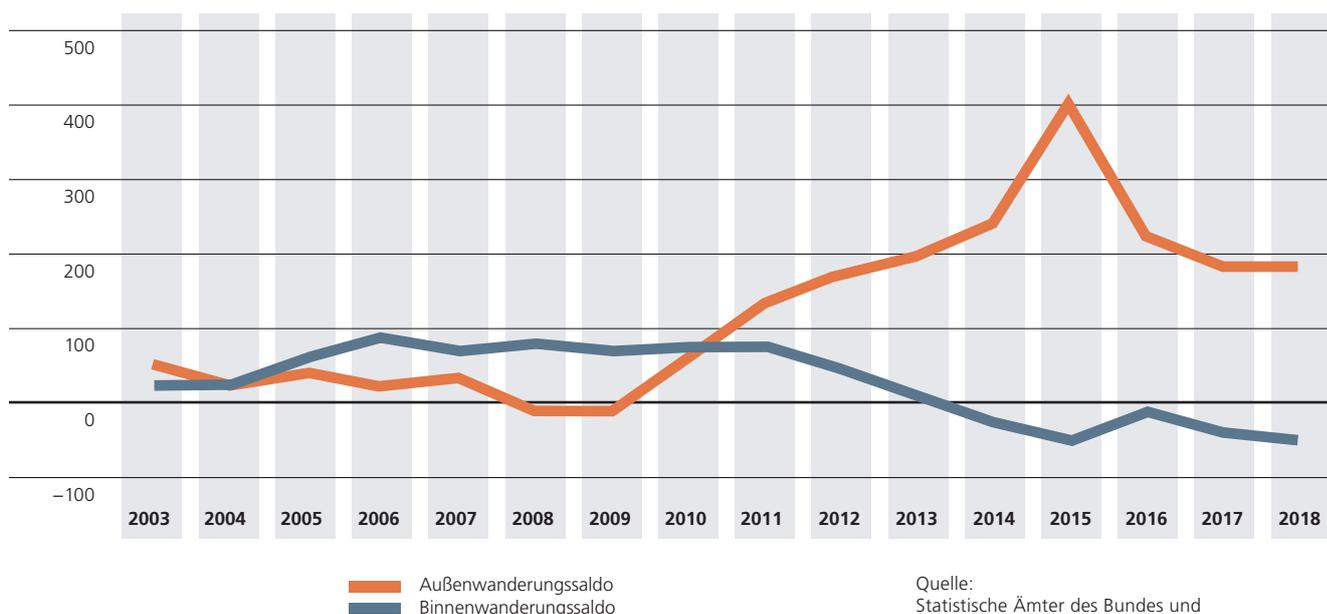
Jüngst lässt sich in den Wanderungsverflechtungen der Großstädte eine Trendumkehr ablesen. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern verlieren zunehmend Einwohner an die umliegenden Kreise. Zwar steigt die Bevölkerung in den meisten Großstädten weiterhin an, vornehmlich durch Zuzug junger Menschen und von Migranten aus dem Ausland.

Im Gegenzug verlassen aber mittlerweile mehr Menschen die großen Städte in die Umlandgemeinden als von dort zuziehen. Schon seit einigen Jahren waren die Binnenwanderungsgewinne der großen Städte rückläufig. Im Jahr 2014 verlor die Gruppe der kreisfreien Großstädte im Rahmen der Binnenwanderung erstmals seit einem Jahrzehnt wieder Bevölkerung. Bis heute hat sich diese Tendenz verstärkt. Im Jahr 2018 verloren die kreisfreien Großstädte im Saldo rund 54.000 Personen durch Umzüge, die in andere Gemeinden Deutschlands führten, zumeist in das unmittelbare Umland. Im Jahr zuvor hatte der Binnenwanderungssaldo der Großstädte noch bei –47.000 gelegen. Trotz Binnenabwanderung verzeichneten die Großstädte weiterhin Bevölkerungszuwächse.

Der Trend zur Reurbanisierung der großen Städte setzt sich also fort: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender werden aber immer knapper. Wohnungssuchende werden ins Umland "verdrängt" oder weichen ins Umland aus. Stadt-Umlandwanderungen in das nähere Umland haben in den vergangenen Jahren deutlich zugenommen. Nach einem Jahrzehnt, in dem die großen Städte sowohl von der Binnen- als auch von der Außenwanderung profitierten, nimmt die Bedeutung der Suburbanisierung offenbar wieder zu. Vor nicht gar zu langer Zeit, in den 1990er-Jahren, hatten viele Großstädte noch mit Bevölkerungsrückgängen zu kämpfen.

Binnen- und Außenwanderungssalden der kreisfreien Großstädte in Deutschland 2003–2018

Wanderungssaldo in 1.000 Personen



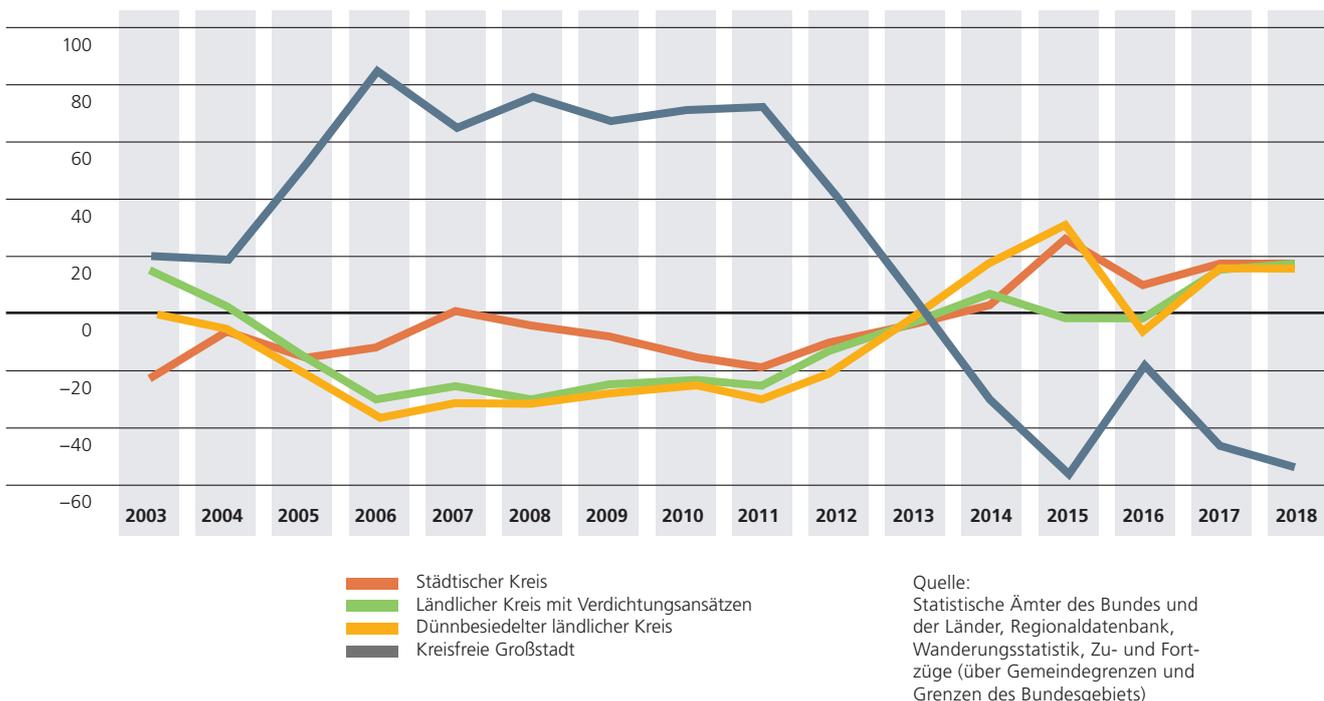
Die negative Bilanz bei der Binnenwanderung der Großstädte wird vor allem durch das Wanderungsverhalten der Familien bestimmt (30- bis 50-Jährige bzw. unter 18-Jährige). Familien haben schon immer lieber im Umland als in den Großstädten gelebt. Dieser langjährige negative Wanderungssaldo hatte sich im Zeitraum von 2004 bis 2010 deutlich abgeschwächt, blieb aber im Minus. Im Jahr 2008 verzeichnete die Familienabwanderung aus den kreisfreien Großstädten im Saldo ein Minus von 32.000 Personen, der niedrigste Stand der letzten zwanzig Jahre. In den Folgejahren wuchs der Abwanderungssaldo der Familienwanderer aus den Großstädten wieder in etwa auf das Niveau der Jahrtausendwende. Im Jahr 2018 erreichte die Familienabwanderung aus den kreisfreien Großstädten mit einem Minus von 126.000 Personen den höchsten Wert der letzten 18 Jahre. Offenbar hat der Wunsch nach dem Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder im Umland in Konkurrenz zu urbanen Innenstadtlagen wieder stärker an Attraktivität gewonnen.

Bei den Bildungs- und Berufseinstiegswanderungen der Altersgruppe der 18- bis 25-Jährigen kann noch nicht von einer Umkehr des Wanderungsverhaltens bezogen auf die Großstädte gesprochen werden. Allerdings haben sich auch in dieser Altersgruppe die hohen Binnenwanderungsgewinne der Jahre zwischen 2005 und 2011 etwas abgeflacht. Die Außenzuwanderung dieser Altersgruppe aus dem Ausland in die deutschen Großstädte hat sich dagegen jüngst weiter deutlich verstärkt.

Überraschend ist der Vergleich der Großstädte mit anderen Kreistypen: Im Mittel verlieren die kreisfreien Großstädte aktuell bei der Binnenwanderung, während die städtischen, meist suburbanen Kreise wieder aus ihrer leichten "Verlustphase" auftauchen und die ländlichen Kreise im Durchschnitt sogar mehr Zu- als Fortzüge verzeichnen.

Binnenwanderungssalden nach Kreisstrukturtypen in Deutschland 2003–2018

Saldo in 1.000 Personen



Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Räumen zu

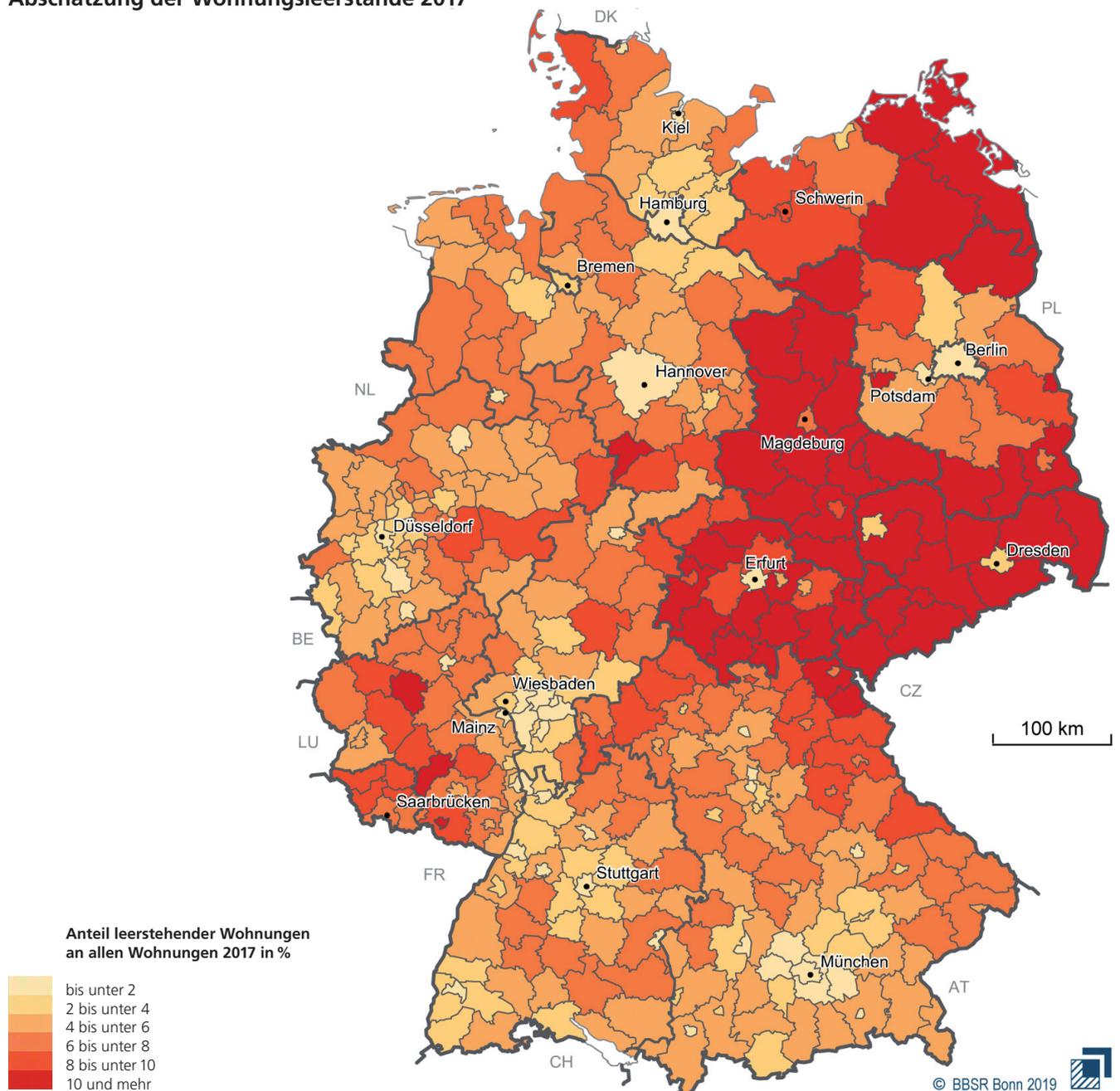
Wohnungsleerstände sind in vielen Städten und Regionen Deutschlands trotz des jüngst zu beobachtenden Bevölkerungswachstums in den Ballungsräumen ein ernst zu nehmendes Problem – sowohl für die Kommunen und betroffenen Quartiere als auch für die Gebäudeeigentümer. In immer mehr Regionen Deutschlands ist in der weiteren Zukunft mit sinkenden Haushaltszahlen zu rechnen. Gleichzeitig drohen die Unterschiede zwischen Regionen vor allem durch ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Wanderungen anzuwachsen. Bisher gibt es in Deutschland keine kontinuierliche, amtliche Datenerfassung zum Wohnungsleerstand.

Zum Zeitpunkt des Zensus im Mai 2011 standen in Deutschland 1,8 Mio. Wohneinheiten in Wohngebäuden leer, das entsprach einer Leerstandsquote von 4,5 %. Dabei zeigt sich ein differenziertes Bild der räumlichen Verteilung des Leerstands: In Westdeutschland standen 1,2 Mio. Wohneinheiten leer, was einer Quote von 3,8 % entsprach, in Ostdeutschland 630.000 Wohneinheiten, das waren 7,1 % des Bestands.

Für die Zeit zwischen 2011 und 2017 hat das BBSR eine Modellrechnung zur weiteren Entwicklung der Wohnungsleerstände erstellt. Demnach ist der Leerstand in Deutschland seit der Zensushebung 2011 insgesamt angestiegen. Den Rückgängen der Leerstände in den wachsenden Großstädten standen Zunahmen in vielen städtischen und ländlichen Kreisen gegenüber. Aufgrund der hohen Zuwanderung sind zwar 2015 die Anteile leer stehender Wohnungen insgesamt zurückgegangen. Seit 2016 nehmen sie aber wieder zu, vor allem in ländlichen Räumen mit Bevölkerungsverlust. Bundesweit standen 2017 demnach schätzungsweise 5,2 % aller Wohnungen leer. Das entspricht 2,14 Mio. Wohnungen. Im Jahr 2016 waren nach Berechnungen des BBSR 4,8 % und damit 1,98 Mio. Wohnungen leer stehend. Kaum noch freie Wohnungen gibt es in den boomenden Großstädten.

Ostdeutschland ist dagegen flächendeckend von hohem Leerstand geprägt. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (12,6 %), Sachsen (10,9 %) und Thüringen (10 %) wiesen die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf. Auf Kreisebene betrachtet, haben nur 30 der 77 Kreise und kreisfreien Städte in Ostdeutschland einen Leerstand von weniger als 10 %. Dazu gehören die Großstädte Berlin, Leipzig, Dresden, Halle, Magdeburg, Erfurt, Jena, Rostock, Potsdam sowie die kreisfreien Städte Weimar und Cottbus. Ebenfalls unter 10 % liegt der Leerstand in Mecklenburg, in den Umlandkreisen im engeren Einzugsbereich Berlins, in Nordwest-Thüringen sowie im Umland des thüringischen Städtedreiecks.

Abschätzung der Wohnungsleerstände 2017



Damit hat sich die Leerstandssituation in weiten Teilen Ostdeutschlands weiter verschärft, zumal in Sachsen und Sachsen-Anhalt bereits 2011 nahezu jede zehnte Wohnung nicht bewohnt war. Angesichts der erwarteten Einwohner- und Haushaltsentwicklungen wird in den nächsten Jahren in zahlreichen Regionen mit weiteren erheblichen Zunahmen zu rechnen sein.

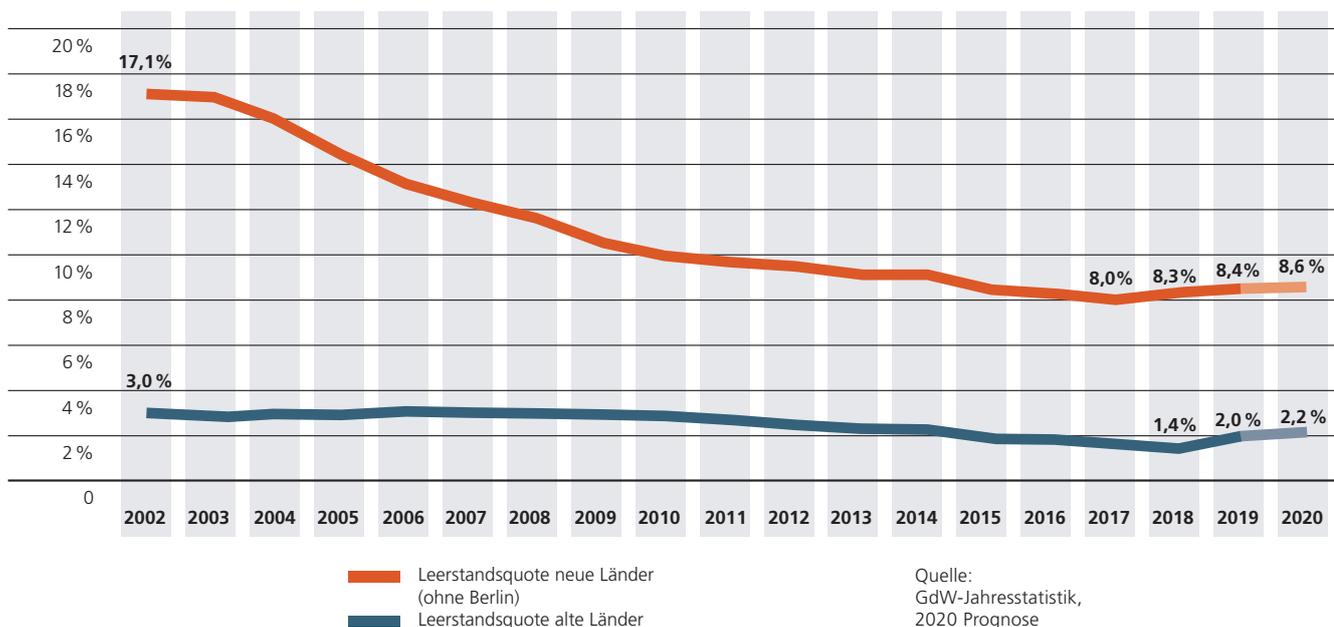
Die Bestände der professionell-gewerblichen Anbieter, für die in der GdW-Jahresstatistik auch Leerstandsdaten erhoben werden, zeigten in den letzten Jahren eine kontinuierliche Abnahme des Leerstandes. Seit zwei Jahren deutet sich allerdings eine Trendwende an. Die Leerstandsquote bei den ostdeutschen Unternehmen ist im Jahr 2018 erstmals seit 18 Jahren wieder angestiegen. Dieser Trend setzte sich 2019 fort. So liegt die Leerstandsquote in den neuen Ländern (ohne Berlin) bei 8,4 % und damit um 0,4 Prozentpunkte höher als noch vor zwei Jahren. Bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) standen damit Ende 2019 rund 148.000 Wohnungen leer. Für 2019 erwartet der GdW einen weiteren Anstieg der Leerstandsquote bei seinen Unternehmen in den neuen Ländern von 8,4 % auf 8,6 %.

Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 10,5 % bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist der Leerstand in Sachsen-Anhalt erneut leicht gestiegen. Damit standen in Sachsen-Anhalt Ende 2019 rund 34.073 Wohnungen leer. Sachsen liegt mit einem Leerstand von 9 % und Thüringen mit 8,4 % zwar dahinter – allerdings ist die Leerstandsquote auch in diesen Bundesländern um jeweils 0,2 Prozentpunkte gestiegen. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 5,4 %.

Wohnungsl Leerstand in Ost und West 2002–2020

Leer stehende Wohnungen bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand der GdW Unternehmen

Leerstandsquote in %



In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 4,4 % den höchsten Wert. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 1,1 % die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,4 % verfügt Schleswig-Holstein über die niedrigste Leerstandsquote westdeutscher Flächenländer. Zwar gab es auch im nördlichsten Bundesland einen Anstieg um 0,4 Prozentpunkte, allerdings von einem sehr geringen Ausgangsniveau aus.

5 Situation auf den Wohnungsmärkten

Kurz gefasst:

Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen sind 2019 um 1,4 % angestiegen. Dieser Anstieg entspricht ziemlich genau der Inflationsrate. Die in Inseraten aufgerufenen Angebotsmieten für Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen sind deutschlandweit um 4,2 % gewachsen. Damit hat sich der Mietanstieg im Vergleich zum Vorjahr auch in diesem Segment deutlich verlangsamt (2018: +5,2 %). Im Durchschnitt erreichten die Angebotsmieten damit ein Niveau von 8,76 EUR/m². Mietpreisdaten auf Grundlage von Inseraten verzerren aber die reale Mietpreisentwicklung nach oben. Ein bedeutender Teil des preisgünstigen Angebots professionell-gewerblicher Anbieter wird bei dieser Datenquelle in der Regel nicht erfasst. Eine gesonderte Auswertung der Neu- und Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen zeigt, dass diese zu mehr als drei Vierteln unter den für den jeweiligen Markt veröffentlichten Angebotsmieten aus Inseraten liegen. Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen über alle Mietverhältnisse lag 2019 bei 5,86 EUR/m². Damit liegt die GdW-Miete um 62 Cent/m² unter der durchschnittlichen Bestandsmiete aller Mietwohnungen in Deutschland. Nach wie vor steigen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 19 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 72 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 28 %.

Wohnungsbau in attraktiven Ballungszentren und wachsenden Regionen reicht nicht aus

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktconstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belegung noch nicht erreicht.

In der Phase niedriger Bautätigkeit seit 2002 war die jährliche Neubautätigkeit unter das ohnehin mittel- und langfristig erforderliche Niveau gesunken. Zugleich haben sich die Nachfrageparameter infolge exogener Faktoren, wie etwa der europäischen Finanzkrise 2008/2009 und des dadurch induzierten internationalen Kapitalzustroms auf die deutschen Immobilienmärkte, deutlich geändert. Die Nettozuwanderung, die in den letzten zehn Jahren einen durchschnittlichen Wert von rund 454.000 Personen pro Jahr erreichte, verstärkte die Wohnungsnachfrage weiter. Die derzeit in Ballungsräumen und Universitätsstädten zu beobachtenden Mietsteigerungen sind auch Ausdruck dieses Neubaudefizits.

In den wachsenden Regionen und vor allem in den überdurchschnittlich stark wachsenden Großstädten erfolgten in den letzten Jahren deutliche Mietsteigerungen. Die großen Metropolen heben sich hier noch einmal von anderen Städten ab. An der Spitze dieser Entwicklung steht Berlin mit einer Steigerung der inserierten Angebotsmieten um etwas mehr als 100 % zwischen 2009 und 2019. Es folgen mit einigem Abstand Stuttgart (65 %) und München (63 %). Aber auch in einer Reihe kleinerer Großstädte wie Heilbronn, Wolfsburg, Passau, Augsburg, Ingolstadt, Straubing und Braunschweig sind die inserierten Mieten seit 2009 um 60 % und mehr gewachsen.

Die Bestandsmieten haben sich im Vergleich zu den Neu- und Wiedervermietungen in den letzten Jahren deutlich moderater entwickelt. Für einen Teil der Bestandsmieter vor allem in den dynamischen Großstädten ist die derzeitige Wohnsituation damit alternativlos geworden. Experten sprechen hier sogar von einem "Lock-in-Effekt", da die Mietbelastung bei jedem Wohnungswechsel sehr deutlich steigen würde.

Bestandsmieten steigen geringer als die Inflation

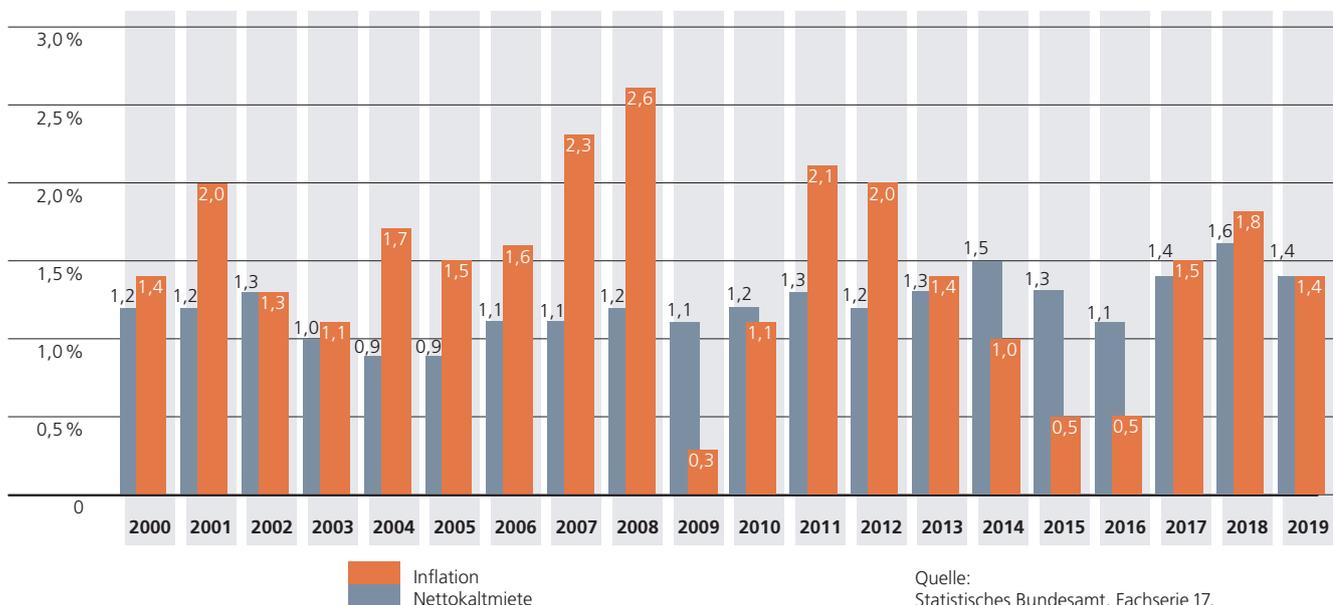
Die Entwicklung der Bestandsmieten wird im Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes festgehalten. Mietsteigerungen aufgrund der Modernisierung von Wohnraum werden bei dieser Erhebung aus der Betrachtung der Preisentwicklung ausgeschlossen. Im Jahresmittel 2019 lag der Anstieg der Nettokaltmieten im Bestand bei 1,4 %. Damit erreichte die Mietenentwicklung im Bestand lediglich die Inflationsrate, die 2019 auf gleichem Niveau lag. Der Bestandsmietenanstieg war zudem schwächer als im Vorjahr (1,6 %). Damals hatte der Mietpreisanstieg unterhalb der Inflationsrate gelegen.

Lediglich in vier Jahren innerhalb der letzten 20 Jahre lag die Entwicklung der Bestandsmieten oberhalb der allgemeinen Inflationsrate. Im Ergebnis sind die Nettokaltmieten in der langfristigen Betrachtung zwischen 2000 und 2019 nur um 26 % gestiegen, während die allgemeine Preissteigerung bei 32 % lag. Preisbereinigt sind die Bestandsmieten in den vergangenen 20 Jahren im bundesweiten Durchschnitt damit sogar zurückgegangen.

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2000–2019

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex

Veränderung zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7; Daten nach Revision 2015; Jahresdurchschnitte

Betrachtet man die Bundesländer, verzeichneten Baden-Württemberg und Bremen (jeweils 1,8 %) im Jahr 2019 die höchste Steigerung der Bestandsmieten, gefolgt von Rheinland-Pfalz, Bayern und Hessen. Auf einen längeren Zeitraum der letzten vier Jahre betrachtet, weist Berlin mit 7,1 % den höchsten Bestandsmietenzuwachs aller Bundesländer auf. Bremen folgt mit 7 %, Bayern und Baden-Württemberg mit jeweils 6,9 %. Die Durchschnittswerte

für die Bundesländer zeigen, dass Mietsteigerungen nur regional begrenzt auftreten und in erster Linie ein Thema der Ballungszentren, Groß- und Hochschulstädte sind. In den meisten anderen Regionen Deutschlands, speziell in den östlichen Bundesländern, lag die Erhöhung der Bestandsmieten in den letzten vier Jahren unter dem Durchschnitt – etwa in Sachsen (2,8 %), Thüringen (3,5 %) oder Sachsen-Anhalt (3,8 %).

Mieten inserierter Wohnungen in dynamischen Regionen nicht mehr so kräftig gestiegen

Die dargestellten Bestandsmieten reagieren erst mit einer zeitlichen Verzögerung auf Marktänderungen, wie sie ein Teil der Groß- und Universitätsstädte durch Wanderungsgewinne seit einigen Jahren erlebt. Die Mieten inserierter Wohnungen sind 2019 in zahlreichen prosperierenden Städten und Regionen deutlicher gestiegen. Wohnungsengpässe und ein immer noch nicht ausreichender Wohnungsneubau in Kommunen mit starker Nachfrage sorgen für hohe Angebotsmieten.

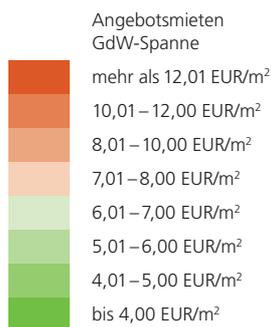
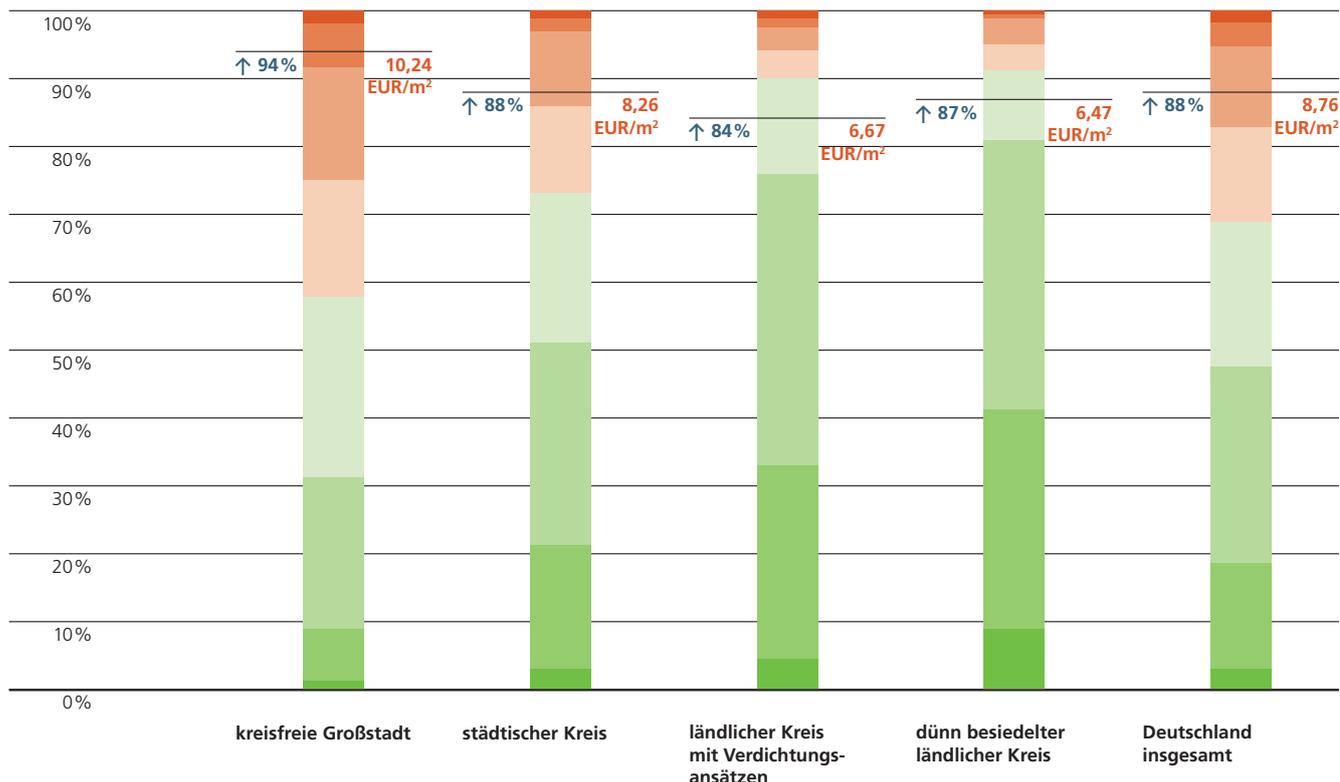
Analysen zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungs-mieten stützen sich auf Datenbanken, die deutschlandweit alle Neuvermietungsangebote für Wohnungen sammeln, die regional und überregional in Internetportalen inseriert werden. Allerdings enthalten die Internetportale für Immobilien- und Mietwohnungsanzeigen nur einen Teil des tatsächlich auf dem Markt gehandelten Angebots.

Insbesondere die großen professionell-gewerblichen Wohnungsunternehmen treten in den Internetportalen unterdurchschnittlich häufig als Anbieter auf – sei es, weil sie ihre Angebote in eigenen Portalen offerieren, sei es, weil sie nur beispielhafte Wohnungsangebote annoncieren und nicht den vollen Umfang ihrer Offerten. Wohnungsgenossenschaften wiederum verfügen in der Regel über Wartelisten, über die frei werdende Wohnungen vergeben werden. Ein bedeutender Teil des preisgünstigen Wohnungsbestandes wird in den Angebotsmietendatenbanken also nicht erfasst. Dies muss bei den folgenden Aussagen zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungs-mieten berücksichtigt werden.

Eine Sonderumfrage bei den GdW-Unternehmen zur Höhe der Neu- und Wiedervermietungs-mieten bestätigt, dass sich die Vermietungsangebote deutlich unter dem Schnitt der in Inseraten aufgerufenen Wohnungsangebote bewegen. So liegen 88 % der Angebote für neu- und wiedervermietete Wohnungen bei den GdW-Unternehmen unter dem Median der Angebotsmieten, die sich auf veröffentlichte Inserate stützen. Dies belegt sehr eindrücklich: Die Datenquelle "Inserate" berücksichtigt eher einen höherpreisigen Ausschnitt der Neuvermietungen. Insbesondere in den kreisfreien Großstädten ist der Unterschied am auffälligsten. Hier liegen 94 % aller Mietangebote der GdW-Unternehmen unter dem Median-Wert der inserierten Angebote. In ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen ist dieser Anteil am geringsten. Aber auch dort liegen 84 % der GdW-Angebote unter den in Inseraten aufgerufenen Mieten.

Neu- und Wiedervermietungsrenten bei den GdW Unternehmen 2019

Anteil nach Mietpreisspanne in Vergleich zum Median der Angebotsrenten aus Inseratauswertungen



↑ XX% Anteil der GdW-Angebote unter der mittleren Angebotsrente der Inserate

XX EUR/m² Mittlere Angebotsrente in Inseraten

Quelle: Sondererhebung zur GdW-Jahresstatistik sowie Median der Neu- und Wiedervermietungsrenten aus der BBSR Mietpreisdatabank

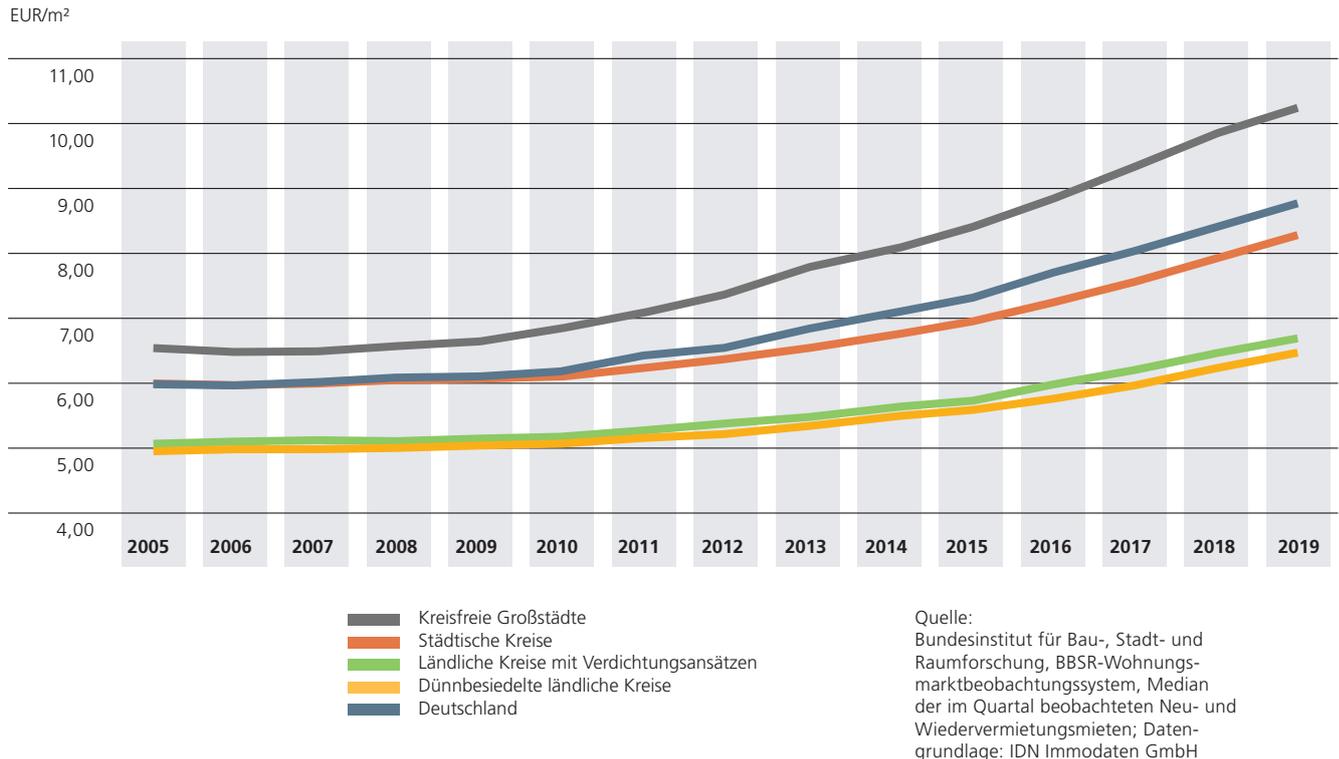
Die Renten inserierter Wohnungen stiegen im Jahr 2019 bundesweit um 4,2 % auf durchschnittlich 8,76 EUR/m² nettokalt. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Mietanstieg damit etwas verlangsamt. 2018 hatte das Plus noch bei 5,2 % gelegen. Insbesondere in einigen der größten deutschen Städte verlangsamt sich der Anstieg zuletzt.

Zwischen den Regionen gibt es große Unterschiede: Am günstigsten wurden 2019 Wohnungen im Vogtlandkreis und im Landkreis Görlitz (Sachsen) sowie im Landkreis Lüchow-Dannenberg (Niedersachsen) und in der Stadt Pirmasens (Rheinland-Pfalz) mit Angebotsrenten zwischen 4,50 und 4,80 EUR/m² inseriert. Hier legten die Angebote gegenüber dem Vorjahr auch nur geringfügig zu.

Die Stadt München ist dagegen mit 18,31 EUR/m² für Mieter die teuerste Großstadt Deutschlands. Es folgen Frankfurt a. M. (14,28 EUR/m²), Stuttgart (14,08 EUR/m²), Freiburg (12,88 EUR/m²) sowie die oberbayerischen Landkreise München (14,68 EUR/m²), Dachau (13,61 EUR/m²), Fürstenfeldbruck (13,43 EUR/m²) und Starnberg (13,39 EUR/m²). Je nach Segmenten und Lagen variieren die Wohnungsmieten auch innerhalb der Städte und Landkreise stark.

Neu- und Wiedervermietungsrenten nach Regionstyp

Angebotsrenten aus Inseraten, nettokalt je Jahr

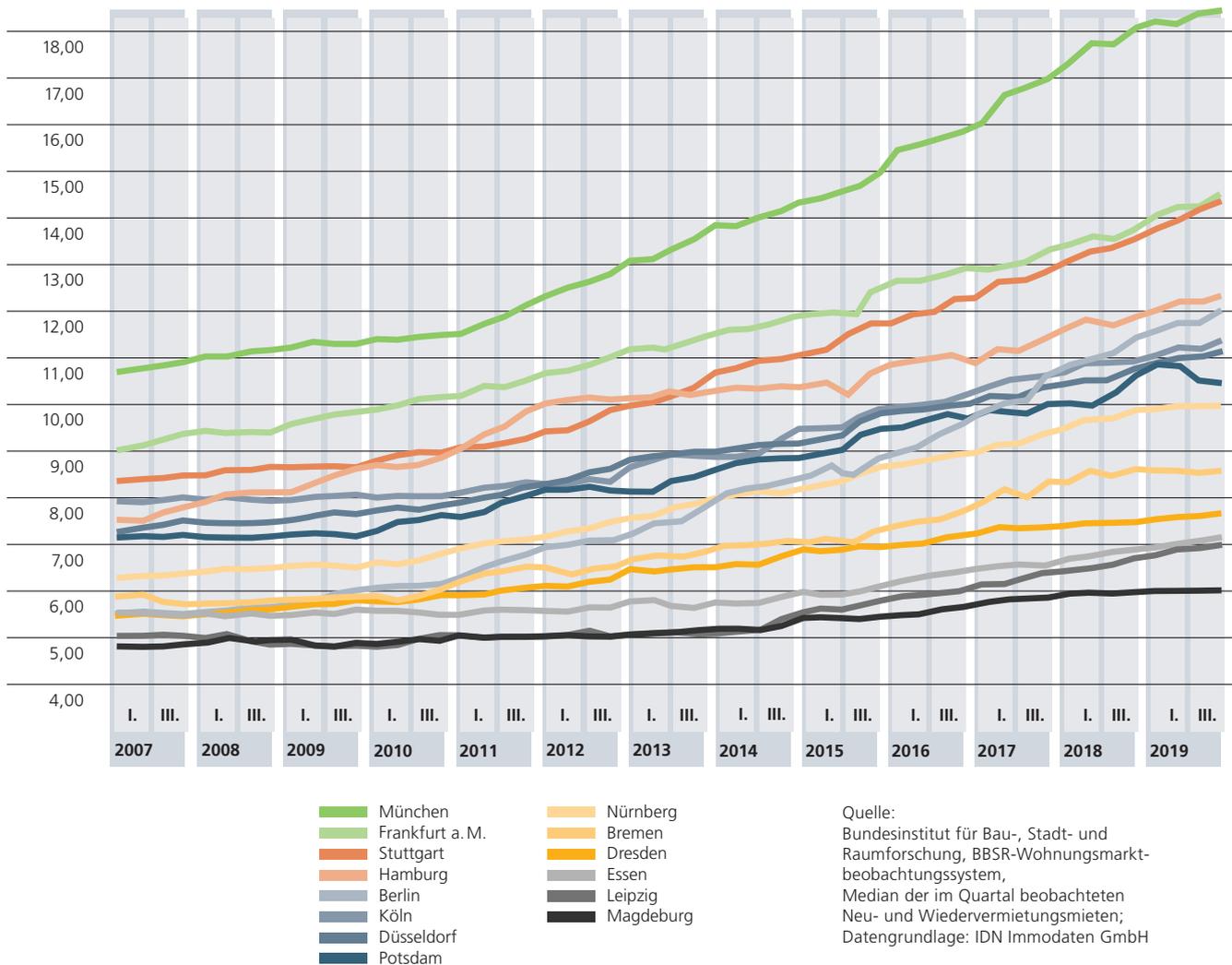


In den sieben größten Städten in Deutschland lagen die Angebotsrenten im Jahr 2019 bei durchschnittlich 13,29 EUR/m² – und damit deutlich höher als im Durchschnitt der übrigen Großstädte und der städtischen Kreise. Allerdings entwickelten sich die Erst- und Wiedervermietungen in den TOP-7-Städten im zweiten Halbjahr 2019 deutlich moderater als noch im ersten Halbjahr 2019: In Frankfurt a. M., Hamburg, Köln und Düsseldorf kletterten die Angebotsrenten im zweiten Halbjahr 2019 jeweils nur noch um 1 %, in München um 1,2 % und in Berlin um 1,8 %. Diese Abschwächung kann auf die in den letzten Jahren stark angestiegene Neubautätigkeit zurückgeführt werden. Ausnahme ist allein Stuttgart: Hier kletterten die inserierten Angebotsrenten auch im zweiten Halbjahr 2019 um 3 % nach oben.

Auch in den kleineren Großstädten entwickelten sich die Mieten unterschiedlich. In Städten, in denen die Mieten vor einigen Jahren vergleichsweise günstig waren, verteuerten sich die Preise zuletzt kräftig – etwa in Heilbronn, Bamberg, Würzburg oder Kassel mit durchschnittlich 5 % pro Jahr. Andere prosperierende Städte mit stärker steigenden Mieten in früheren Jahren entwickelten sich zuletzt etwas moderater, mit Raten von unter 4 % pro Jahr. Dazu zählen zum Beispiel Wolfsburg, Passau oder Ingolstadt.

Mietentwicklung in Großstädten

Neu- und Wiedervermietungsnettomieten (Angebotsmieten nettokalt) 2007–2019, nettokalt pro m² im jeweiligen Quartal



Durchschnittliche Neu- und Wiedervermietungsnettomieten in Deutschland 2008–2019

Angebotsmieten nettokalt

in EUR je m²

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland	6,07	6,12	6,20	6,38	6,59	6,82	7,06	7,29	7,65	7,99	8,41	8,76
Westdeutschland	6,41	6,46	6,54	6,72	6,93	7,16	7,40	7,64	8,03	8,37	8,79	9,16
Ostdeutschland	5,18	5,23	5,32	5,51	5,71	5,93	6,18	6,37	6,64	7,01	7,41	7,72
Ostdeutschland ohne Berlin	5,01	5,00	5,03	5,11	5,20	5,28	5,36	5,47	5,59	5,76	5,94	6,08

Veränderung der Angebotsmieten zum Vorjahr

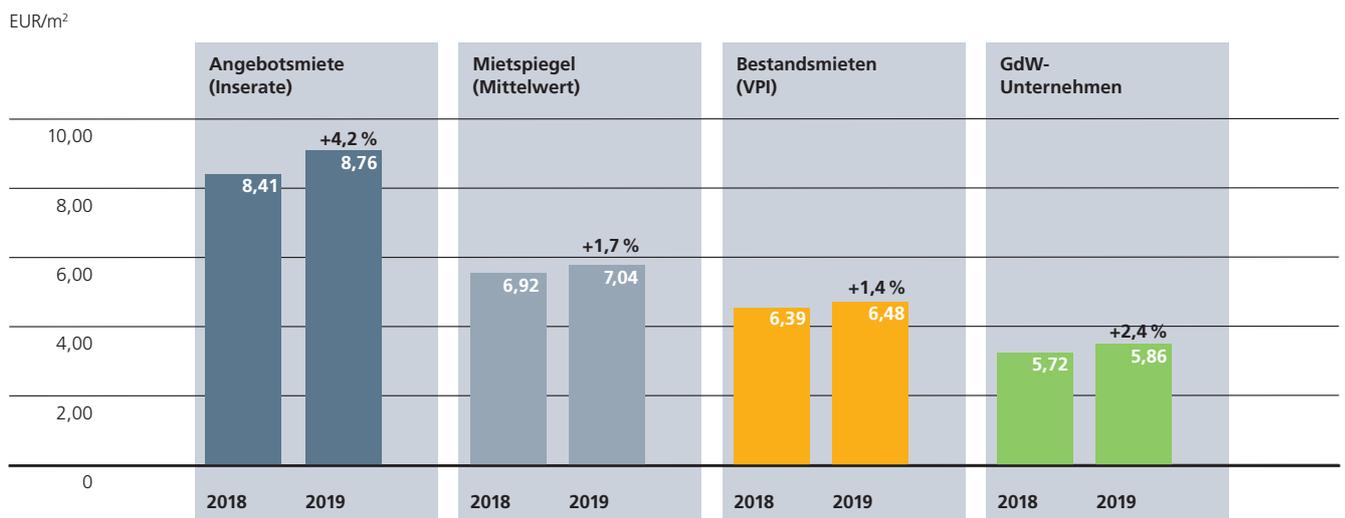
in %

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Deutschland	1,0	0,9	1,3	2,9	3,3	3,5	3,5	3,2	4,9	4,5	5,2	4,2
Westdeutschland	1,1	0,8	1,2	2,7	3,1	3,3	3,3	3,3	5,1	4,2	5,1	4,2
Ostdeutschland	0,7	1,0	1,7	3,5	3,7	3,9	4,2	3,0	4,3	5,5	5,7	4,2
Ostdeutschland ohne Berlin	0,3	-0,2	0,6	1,6	1,7	1,7	1,4	2,2	2,1	3,0	3,2	2,3

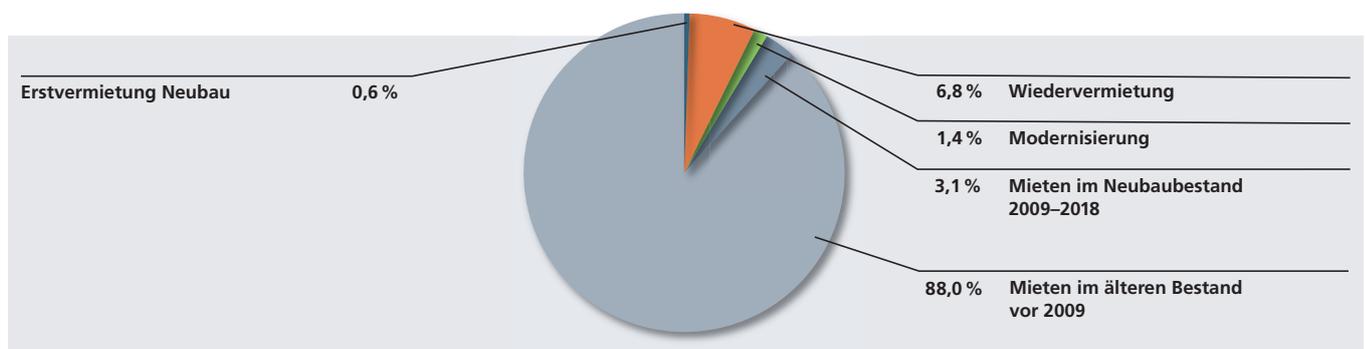
GdW-Mieten liegen bei 5,86 EUR/m² und damit unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind bei den GdW-Unternehmen von 2018 auf 2019 um 14 Cent/m² auf 5,86 EUR/m² gestiegen. Dieser Anstieg ist vor allem deshalb als moderat zu bewerten, weil die Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich viel in die Modernisierung und damit in die Zukunftsfähigkeit ihrer Wohnungen investieren. Deutschlandweit betragen die Bestandsmieten im Jahr 2019 nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) durchschnittlich 6,48 EUR/m² nettokalt. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 62 Cent/m² unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2019 um 1,4 % bzw. um 9 Cent/m² gestiegen. Aufgrund der moderaten Mietentwicklung wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen beruhigend auf das Mietniveau. Es liegt bei den GdW-Unternehmen gut 17 % unter dem Mietspiegelniveau von bundesweit 7,04 EUR/m². Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen 991 EUR weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

Mietentwicklung 2019 in unterschiedlichen Segmenten im Vergleich zu den Unternehmen des GdW



GdW-Durchschnittsmiete setzt sich zusammen aus:



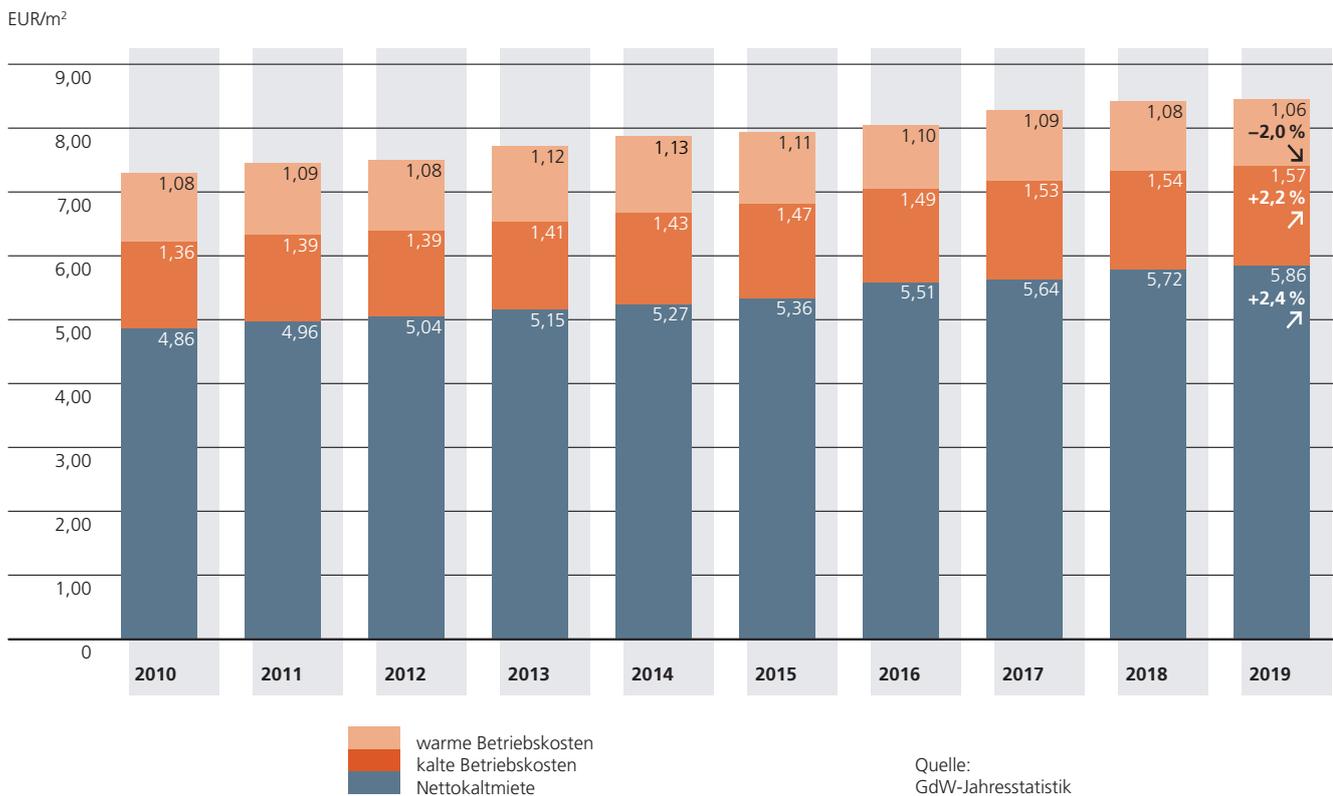
Quelle: GdW-Jahresstatistik

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten kaum erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2019 durchschnittlich 1,57 EUR/m² vorauszahlen – und damit nur 3 Cent/m² mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2018 auf 2019 sogar um 2 Cent/m² gesunken und liegen jetzt bei 1,06 EUR/m².

Die GdW-Unternehmen haben große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt, z. B. im Bereich der Müllentsorgung. In den vergangenen 10 Jahren haben die GdW-Unternehmen gut 35 Mrd. EUR in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also rund 9,6 Mio. EUR pro Tag.

Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

bei Unternehmen im GdW 2010–2019



Auf lange Sicht: Warme Betriebskosten treiben die Mieten nach oben

Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter. Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit dem Jahr 2000 um 28 % gestiegen – die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören, um 30 %. Diese Anstiege liegen unterhalb der allgemeinen Teuerung, die in diesem Zeitraum 33 % ausmachte.

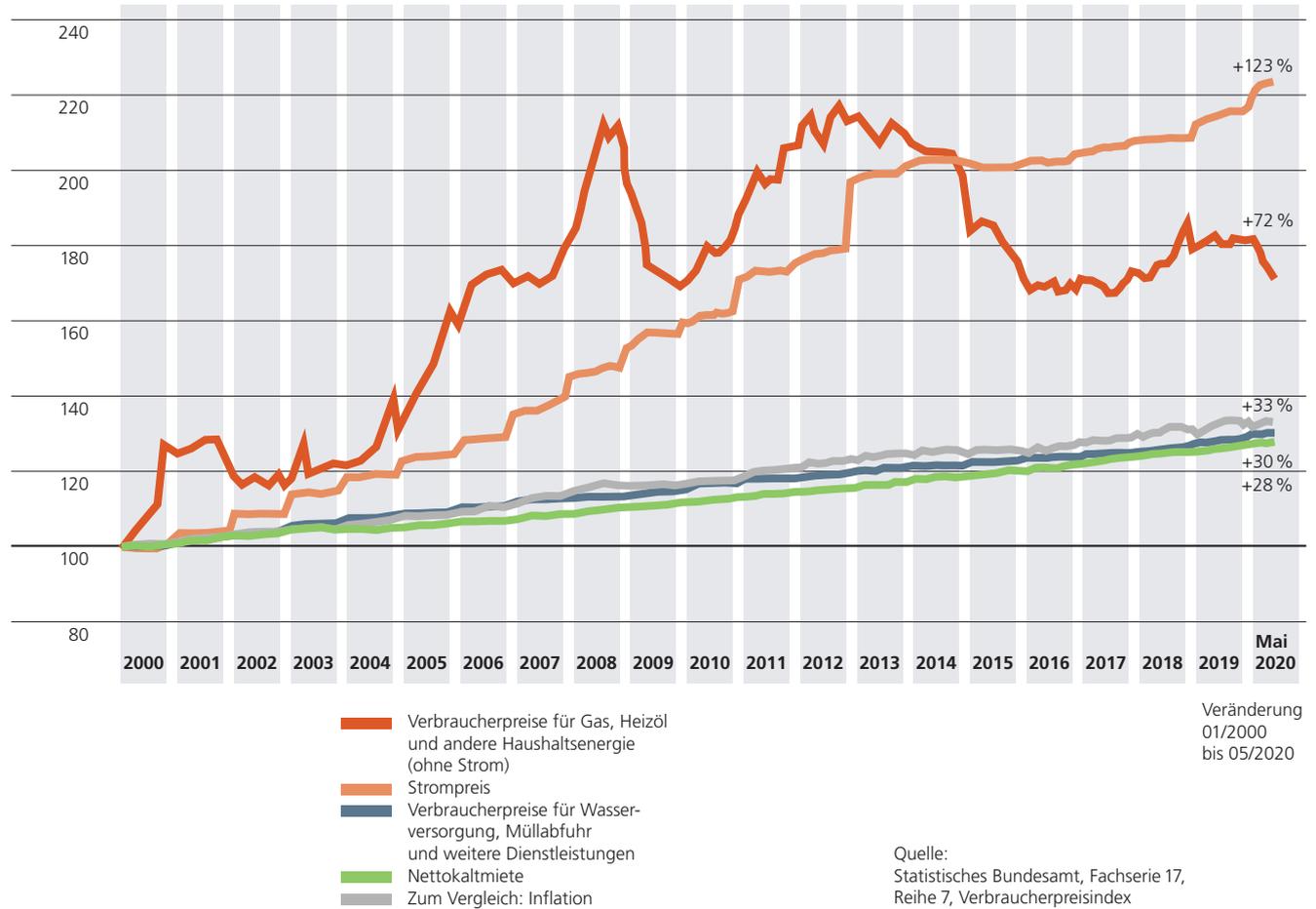
Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72 % gestiegen. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis Mai 2020 um 45 % und Gas sogar um 88 %.

Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, kletterten seit dem Jahr 2000 um ganze 123 % und trugen damit weit mehr zur Preissteigerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index: Januar 2000 = 100
 allg. Preisentwicklung 01/2000 bis 05/2020 = 33 %



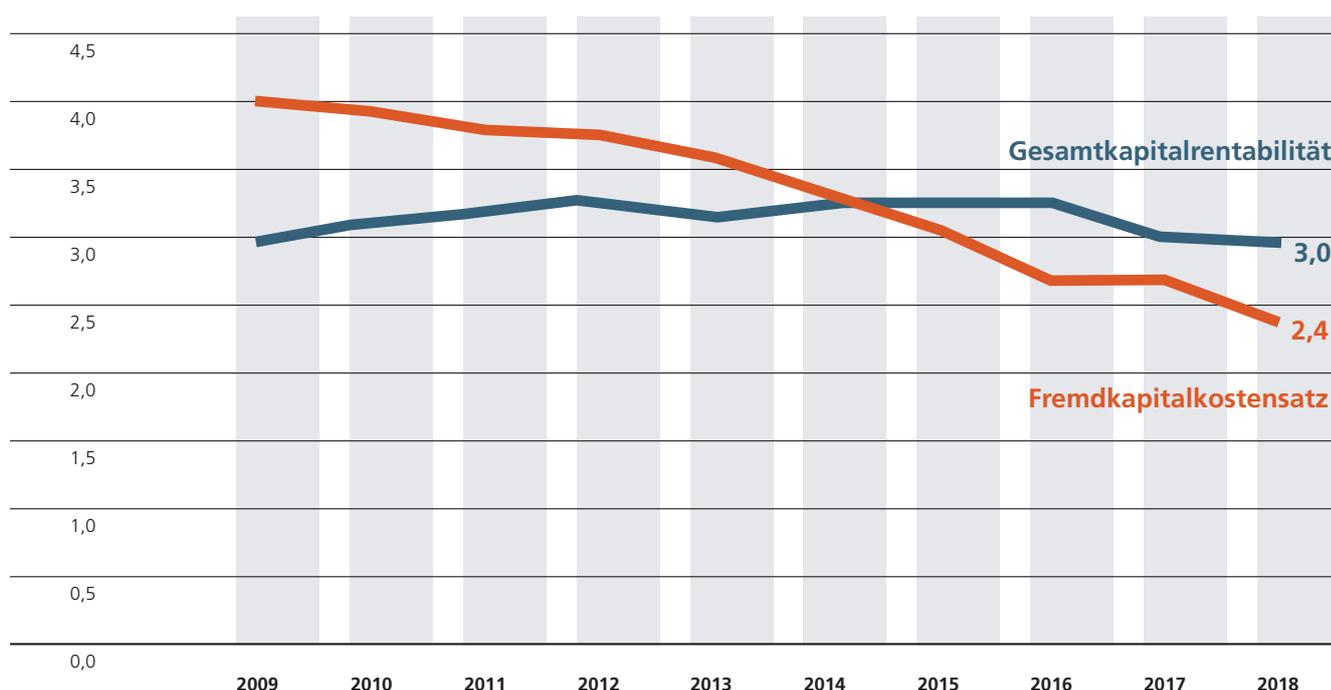
6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Erfreuliche Entwicklung der Gesamtkapitalrentabilität im Verhältnis zum Fremdkapitalzinssatz

Die Gesamtkapitalrentabilität bringt die Ertragskraft der Wohnungsunternehmen unabhängig von der Kapitalstruktur zum Ausdruck. Sie gibt eine Antwort auf die Frage, wie gut sich das gesamte eingesetzte Kapital (Eigenkapital + Fremdkapital) im Wohnungsunternehmen verzinst. Damit kann die Gesamtkapitalrentabilität auch als Grenzzinssatz für die Fremdkapitalaufnahme angesehen werden. Liegt die Kennzahl über den durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen der Wohnungsunternehmen, so wird ein höherer Gewinn erzielt, als Zinsen an Fremdkapitalgeber zu zahlen sind. Zu beachten ist aber, dass das Eigenkapital zu Buchwerten in der Bilanzsumme angesetzt wird und stille Reserven unberücksichtigt bleiben.

Die durchschnittliche Gesamtkapitalrentabilität aller Wohnungsunternehmen im GdW ist relativ konstant und liegt im Mittelwert der letzten 10 Jahre bei 3,1 %. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz der Wohnungsunternehmen lag 2018 mit 2,4 % deutlich unter dem 10-jährigen Mittelwert von 3,3 %.

Insofern liegt die Gesamtkapitalrentabilität der GdW-Unternehmen über den durchschnittlichen Fremdkapitalzinsen. Diese positive Entwicklung wird sich aufgrund der weiterhin niedrigen Fremdkapitalzinsen auch in den Folgejahren fortsetzen.

Entwicklung von Gesamtkapitalrentabilität und Fremdkapitalkostensatz 2009–2018



Quelle: GdW-Jahresstatistik

7 Tabellenanhang

7.1		
Daten aus der amtlichen Statistik		63
Bauinvestitionen in Deutschland		64
Baugenehmigungen von Wohnungen		65
Fertigstellungen von Wohnungen		66
Gebäude und Wohnungen nach Baujahr, Zahl der Wohnungen und Eigentümer		67
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Art der Nutzung, Fläche der Wohnung, Zahl der Räume und Ausstattung		68
Entwicklung der Wohnungsmieten		69
Entwicklung des Wohnungsbestands in Deutschland		70
Preisentwicklung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen und Haushaltsenergie		72
Bevölkerungsentwicklung und ihre Komponenten		73
Privathaushalte nach Haushaltsgröße		74
7.2		
Ergebnisse der GdW-Statistik 2019		75
7.2.1		
Angaben zu den Unternehmen und ihrem Wohnungsbestand		76
Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen		76
Wohnungsunternehmen und ihre Wohnungsbestände		77
Wohnungsbestände nach Rechtsformen		78
Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen an allen bewohnten Mietwohnungen		79
Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen		80
Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Ländern		81
Entwicklung der Wohnungsbestände		82
Verwaltung fremder Wohnungen		83
Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen		84
Entwicklung der Beschäftigten und Auszubildenden		85
Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung		86
Entwicklung des mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Bestandes		87

Energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes	88
Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes	89
7.2.2 Bautätigkeit und Investitionen im Bestand	90
Investitionen 2019 in Neubau und Bestand	91
Entwicklung der Investitionstätigkeit	92
Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2019	93
Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten	94
Entwicklung der Bautätigkeit	95
7.2.3 Mietentwicklung, Betriebskosten, Leerstand	96
Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen	97
Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Zeitvergleich 2010–2019	98
Mietausfälle und Mietschulden	99
Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Ländern	100
Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen	101
Leerstandsursachen der leer stehenden Wohnungen im eigenen Bestand	102
Entwicklung der Zahl leer stehender Wohnungen und der Leerstandsquote	103
Abrisse bei den Unternehmen in den neuen Ländern 2019 sowie mittelfristig geplante Abrisse	104
Abrisse von Wohnungen und Abgangsquote	105
Fluktuation in den Wohnungsbeständen	106
7.2.4 Betriebliche Kennzahlen	107
Gesamtkapitalrentabilität	107
Eigenmittelrentabilität	108
Return on Investment	108
Anlagenintensität	109
Eigenmittelquote	109

Anlagendeckungsgrad	110
Langfristiger Verschuldungsgrad	110
Langfristiger Fremdkapitalanteil	111
Fremdkapitalkostensatz	111
Mietenmultiplikator	112
Tilgungskraft	112
Kapitaldienstdeckung	113
Zinsdeckung	113
EBITDA bezogen auf das zu Verkehrswerten bewertete Anlagevermögen	114
EBITDA bezogen auf langfristiges Fremdkapital (Annuität)	114
EBITDA bezogen auf eingesetztes Eigenkapital	115
EBITDA bezogen auf Eigenmittel	115

7.1

Daten aus der amtlichen Statistik

Bauinvestitionen in Deutschland

Jahr	Bauinvestitionen					Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %				
	insgesamt	Wohnbauten	Nichtwohnbauten			insgesamt	Wohnbauten	Nichtwohnbauten		
			zusammen	Hochbau	Tiefbau			zusammen	Hochbau	Tiefbau
	in jeweiligen Preisen in Mrd. EUR									
2010	237,1	133,3	103,9	68,4	35,4	4,6	5,7	3,1	3,4	2,5
2011	264,2	150,7	113,5	75,5	38,0	11,4	13,1	9,3	10,4	7,2
2012	273,0	160,2	112,8	75,3	37,5	3,3	6,3	-0,7	-0,3	-1,3
2013	277,2	163,6	113,5	75,8	37,7	1,5	2,1	0,7	0,7	0,7
2014	289,7	172,4	117,3	77,6	39,7	4,5	5,4	3,3	2,3	5,3
2015	290,7	174,2	116,5	77,4	39,1	0,4	1,1	-0,7	-0,1	-1,7
2016	307,1	186,9	120,2	79,2	41,0	5,6	7,3	3,2	2,3	5,0
2017	326,6	198,3	128,3	83,2	45,1	6,4	6,1	6,7	5,1	10,0
2018	350,6	213,1	137,5	88,2	49,3	7,3	7,5	7,2	6,0	9,3
2019	372,9	227,4	145,5	93,2	52,3	8,3	8,4	8,2	7,3	10,0
	preisbereinigt Kettenindex mit Vorjahrespreisbasis 2010 = 100									
2010	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	3,2	4,3	1,7	1,4	2,3
2011	108,1	110,0	105,8	106,5	104,3	8,1	10,0	5,8	6,5	4,3
2012	108,7	113,7	102,3	103,1	100,7	0,5	3,4	-3,3	-3,2	-3,5
2013	107,5	112,9	100,5	100,9	99,9	-1,1	-0,8	-1,7	-2,2	-0,7
2014	109,8	116,3	101,5	100,6	103,3	2,2	3,0	0,9	-0,3	3,4
2015	108,2	115,4	98,9	98,3	100,3	-1,4	-0,7	-2,5	-2,3	-3,0
2016	112,3	121,2	101,0	99,5	103,9	3,8	5,0	2,0	1,3	3,6
2017	115,6	124,8	103,9	101,0	109,8	2,9	3,0	2,9	1,4	5,7
2018	118,4	128,3	105,7	102,2	112,9	2,4	2,8	1,8	1,2	2,8
2019	111,3	113,1	108,6	105,4	114,8	3,8	4,0	3,5	2,9	4,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.3

Baugenehmigungen von Wohnungen

Erteilte Genehmigungen zum Bau von Wohnungen nach der Gebäudeart

Jahr	Wohnungen insgesamt	davon durch								in neuen Mehrfamilienhäusern	
		Neubau	davon in					Nichtwohgebäuden	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen
			Wohngebäuden	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 oder mehr Wohnungen	in Wohnheimen				
Deutschland											
2010	187.632	167.759	164.611	78.557	16.136	66.912	3.006	3.148	19.873	34.527	32.385
2011	228.311	204.724	200.061	93.981	17.316	85.304	3.460	4.663	23.587	49.424	35.880
2012	241.090	216.594	212.636	88.693	18.004	97.203	8.736	3.958	24.496	58.031	39.172
2013	272.433	242.149	237.274	89.830	20.454	118.908	8.082	4.875	30.284	66.871	52.037
2014	285.079	251.175	246.024	88.191	19.146	128.088	10.599	5.151	33.904	71.919	56.169
2015	313.296	271.916	267.965	95.718	20.302	139.355	12.590	3.951	41.380	71.898	67.457
2016	375.388	323.042	316.550	95.509	22.858	172.679	25.504	6.492	52.346	82.482	90.197
2017	347.882	305.659	300.349	90.773	22.214	172.404	14.958	5.310	42.223	78.515	93.889
2018	346.810	308.162	302.209	89.846	20.792	180.137	11.434	5.953	38.648	83.325	96.812
2019	360.493	317.823	311.138	90.901	21.310	188.481	10.446	6.685	42.670	84.701	103.780
Alte Länder											
2010	160.519	145.279	142.533	65.568	14.624	59.335	3.006	2.746	15.240	31.714	27.621
2011	193.933	176.111	172.035	78.473	15.644	74.483	3.435	4.076	17.822	43.995	30.488
2012	204.667	186.189	182.797	73.579	16.454	84.486	8.278	3.392	18.478	51.181	33.305
2013	228.568	205.940	201.879	74.178	18.698	101.783	7.220	4.061	22.628	58.770	43.013
2014	230.932	205.035	200.664	71.991	17.378	103.364	7.931	4.371	25.897	59.590	43.774
2015	251.473	221.926	218.389	78.462	18.498	111.746	9.683	3.537	29.547	61.471	50.275
2016	303.967	265.510	259.624	77.683	21.024	139.952	20.965	5.886	38.457	72.601	67.351
2017	275.358	243.500	238.662	73.178	20.234	133.597	11.653	4.838	31.858	66.367	67.230
2018	279.765	249.944	245.216	72.454	19.112	143.192	10.458	4.728	29.821	71.288	71.904
2019	292.263	257.926	252.395	73.587	19.648	151.637	7.523	5.531	34.337	75.644	75.993
Neue Länder											
2010	27.113	22.480	22.078	12.989	1.512	7.577	0	402	4.633	2.813	4.764
2011	34.378	28.613	28.026	15.508	1.672	10.821	25	587	5.765	5.429	5.392
2012	36.423	30.405	29.839	15.114	1.550	12.717	458	566	6.018	6.850	5.867
2013	43.865	36.209	35.395	15.652	1.756	17.125	862	814	7.656	8.101	9.024
2014	54.147	46.140	45.360	16.200	1.768	24.724	2.668	780	8.007	12.329	12.395
2015	61.823	49.990	49.576	17.256	1.804	27.609	2.907	414	11.833	10.427	17.182
2016	71.421	57.532	56.926	17.826	1.834	32.727	4.539	606	13.889	9.881	22.846
2017	72.524	62.159	61.687	17.595	1.980	38.807	3.305	472	10.365	12.148	26.659
2018	67.045	58.218	56.993	17.392	1.680	36.945	976	1.225	8.827	12.037	24.908
2019	68.230	59.897	58.743	17.314	1.662	36.844	2.923	1.154	8.333	9.057	27.787

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Fertigstellungen von Wohnungen

Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Gebäudeart

Jahr	Wohnungen insgesamt	davon durch								in neuen Mehrfamilienhäusern	
		Neubau	davon in						Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen
			Wohngebäuden	davon			Nichtwohngebäuden				
			mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 oder mehr Wohnungen	in Wohnheimen					
Deutschland											
2010	159.832	142.891	140.096	70.965	14.402	53.014	1.715	2.795	16.941	27.364	25.650
2011	183.110	164.178	161.186	81.101	15.914	61.217	2.954	2.992	18.932	32.698	28.519
2012	200.466	180.611	176.617	84.324	15.970	71.041	5.282	3.994	19.855	40.321	30.720
2013	214.817	192.276	188.397	85.332	16.914	78.910	7.241	3.879	22.541	44.411	34.499
2014	245.325	220.293	216.120	87.868	18.978	101.021	8.253	4.173	25.032	55.954	45.067
2015	247.722	220.197	216.727	84.603	18.110	105.095	8.919	3.470	27.525	58.962	46.133
2016	277.691	240.255	235.658	87.743	18.558	115.150	14.207	4.597	37.436	61.910	53.240
2017	284.816	249.438	245.304	86.440	19.508	122.841	16.515	4.134	35.378	63.809	59.032
2018	287.352	255.805	251.338	83.503	19.860	134.954	13.021	4.467	31.547	64.932	70.022
2019	293.002	260.791	255.925	83.804	19.306	143.053	9.762	4.866	32.211	65.298	77.755
Alte Länder											
2010	136.698	123.347	121.062	59.263	13.000	47.111	1.688	2.285	13.351	25.196	21.915
2011	157.579	142.745	140.105	68.057	14.518	54.579	2.951	2.640	14.834	30.152	24.427
2012	171.170	155.433	151.800	69.718	14.374	62.970	4.738	3.633	15.737	36.564	26.406
2013	184.036	167.382	164.011	70.964	15.414	70.968	6.665	3.371	16.654	41.066	29.902
2014	209.091	189.281	185.652	72.745	17.414	88.172	7.321	3.629	19.810	49.971	38.201
2015	208.364	186.973	183.935	69.779	16.518	89.674	7.964	3.038	21.391	52.034	37.640
2016	228.159	200.298	196.306	70.969	16.960	96.552	11.825	3.992	27.861	53.867	42.685
2017	234.956	208.424	204.772	71.352	18.074	102.538	12.808	3.652	26.532	56.178	46.360
2018	236.275	211.640	207.736	67.716	18.310	111.507	10.203	3.904	24.635	58.039	53.468
2019	238.263	213.131	208.663	68.224	17.906	114.534	7.999	4.468	25.132	56.358	58.176
Neue Länder											
2010	23.134	19.544	19.034	11.702	1.402	5.903	27	510	3.590	2.168	3.735
2011	25.531	21.433	21.081	13.044	1.396	6.638	3	352	4.098	2.546	4.092
2012	29.296	25.178	24.817	14.606	1.596	8.071	544	361	4.118	3.757	4.314
2013	30.781	24.894	24.386	14.368	1.500	7.942	576	508	5.887	3.345	4.597
2014	36.234	31.012	30.468	15.123	1.564	12.849	932	544	5.222	5.983	6.866
2015	39.358	33.224	32.792	14.824	1.592	15.421	955	432	6.134	6.928	8.493
2016	49.532	39.957	39.352	16.774	1.598	18.598	2.382	605	9.575	8.043	10.555
2017	49.860	41.014	40.532	15.088	1.434	20.303	3.707	482	8.846	7.631	12.672
2018	51.077	44.165	43.602	15.787	1.550	23.447	2.818	563	6.912	6.893	16.554
2019	54.739	47.660	47.262	15.580	1.400	28.519	1.763	398	7.079	8.940	19.579

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Gebäude und Wohnungen nach Baujahr, Zahl der Wohnungen und Eigentümer
Zensus 9. Mai 2011

	Gebäude mit Wohnraum		darunter Wohngebäude	
	Gebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl	Gebäude Anzahl	Wohnungen Anzahl
Insgesamt	18.922.618	40.545.317	18.259.360	39.170.367
Baujahr				
Vor 1919	2.655.042	5.682.343	2.444.522	5.265.124
1919–1948	2.307.543	4.374.245	2.223.080	4.212.817
1949–1978	7.188.157	17.408.521	6.978.881	16.949.445
1979–1986	1.828.250	3.865.356	1.783.004	3.770.927
1987–1990	736.588	1.434.777	716.906	1.393.834
1991–1995	1.153.484	2.578.278	1.121.640	2.505.221
1996–2000	1.434.704	2.711.155	1.402.653	2.639.209
2001–2004	790.074	1.187.498	776.095	1.161.682
2005–2008	594.658	916.695	583.946	896.532
2009 und später	234.118	386.449	228.633	375.576
Zahl der Wohnungen im Gebäude				
1 Wohnung	12.339.643	12.330.044	12.003.408	11.993.896
2 Wohnungen	3.229.652	6.351.331	3.074.933	6.069.628
3–6 Wohnungen	2.251.854	9.135.014	2.109.312	8.651.972
7–12 Wohnungen	882.631	7.746.623	857.889	7.554.589
13 und mehr Wohnungen	218.838	4.982.305	213.818	4.900.282
Eigentumsform des Gebäudes				
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1.767.017	8.956.434	1.689.623	8.689.427
Privatperson/-en	15.968.275	23.728.707	15.487.234	22.845.055
Wohnungsgenossenschaft	288.767	2.086.456	287.729	2.082.475
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	332.089	2.294.244	306.489	2.253.450
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	316.086	2.183.183	304.777	2.142.167
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	131.832	681.426	92.587	590.287
Bund oder Land	44.215	298.324	40.959	292.715
Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)	74.337	316.543	49.962	274.791

Bei den ausgewiesenen Wohnungszahlen sind gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/ Wohnungen ausländischer Streitkräfte nicht berücksichtigt.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum
nach Art der Nutzung, Fläche der Wohnung, Zahl der Räume und Ausstattung
 Zensus 9. Mai 2011

	Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	davon			Wohnungen in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum
		Wohnungen in Wohngebäuden	davon Wohnungen in Wohngebäuden (keine Wohn- heime)	Wohnungen in Wohnheimen	
Insgesamt	40.545.317	39.170.367	38.768.370	401.997	1.374.950
Art der Wohnungsnutzung					
Von Eigentümer/-in bewohnt	17.292.029	16.938.059	16.905.980	32.079	353.970
Zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	21.199.913	20.295.986	19.943.660	352.326	903.927
Ferien- oder Freizeitwohnung	224.529	216.404	216.404	–	8.125
Leer stehend	1.828.846	1.719.918	1.702.326	17.592	108.928
Fläche der Wohnung					
in m ²					
Unter 40	2.177.061	2.082.867	1.887.526	195.341	94.194
40–59	7.288.734	7.055.539	6.950.779	104.760	233.195
60–79	9.663.142	9.337.403	9.281.078	56.325	325.739
80–99	6.987.435	6.716.586	6.690.629	25.957	270.849
100–119	4.913.194	4.740.510	4.731.949	8.561	172.684
120–139	4.211.779	4.095.685	4.090.883	4.802	116.094
140–159	2.394.089	2.329.612	2.327.504	2.108	64.477
160–179	1.117.240	1.087.135	1.086.153	982	30.105
180–199	686.793	665.360	664.462	898	21.433
200 und mehr	1.105.850	1.059.670	1.057.407	2.263	46.180
Zahl der Räume					
1 Raum	1.306.117	1.244.355	1.072.659	171.696	61.762
2 Räume	3.735.658	3.567.423	3.485.311	82.112	168.235
3 Räume	8.890.843	8.543.030	8.458.753	84.277	347.813
4 Räume	10.410.969	10.057.638	10.018.370	39.268	353.331
5 Räume	6.855.418	6.643.383	6.629.764	13.619	212.035
6 Räume	4.406.792	4.297.576	4.292.658	4.918	109.216
7 und mehr Räume	4.939.520	4.816.962	4.810.855	6.107	122.558
Ausstattung der Wohnung					
Badewanne/Dusche und WC vorhanden	39.916.059	38.573.282	38.216.216	357.066	1.342.777
Badewanne/Dusche und WC nicht vorhanden	308.371	294.687	253.509	41.178	13.684
Badewanne/Dusche vorhanden, WC nicht vorhanden	104.585	98.946	97.837	1.109	5.639
Badewanne/Dusche nicht vorhanden, WC vorhanden	216.302	203.452	200.808	2.644	12.850

Bei den ausgewiesenen Wohnungszahlen sind gewerblich genutzte Wohnungen und Diplomatenwohnungen/ Wohnungen ausländischer Streitkräfte nicht berücksichtigt.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Entwicklung der Wohnungsmieten
aus dem Preisindex aller privaten Haushalte

	Wohnungsmiete zusammen				
	Netto- kaltmiete	davon		Wohnungs- nebenkosten (kalt)	
		Altbau- wohnungen	Neubau- wohnungen		
Preisindex 2015 = 100					
2010	93,9	93,7	93,2	93,9	94,9
2011	95,1	94,9	94,4	95,0	96,2
2012	96,1	96,0	95,7	96,1	97,2
2013	97,4	97,2	97,1	97,3	98,2
2014	98,8	98,7	98,6	98,8	99,0
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	101,2	101,1	101,1	101,1	101,2
2017	102,5	102,5	102,5	102,5	102,3
2018	104,0	104,1	104,0	104,1	103,4
2019	105,5	105,6	105,4	105,6	104,9
Veränderung zum Vorjahr in %					
2010	1,3	1,2	1,2	1,2	1,6
2011	1,3	1,3	1,3	1,2	1,4
2012	1,1	1,2	1,4	1,2	1,0
2013	1,4	1,3	1,5	1,2	1,0
2014	1,4	1,5	1,5	1,5	0,8
2015	1,2	1,3	1,4	1,2	1,0
2016	1,2	1,1	1,1	1,1	1,2
2017	1,3	1,4	1,4	1,4	1,1
2018	1,5	1,6	1,5	1,6	1,1
2019	1,4	1,4	1,3	1,4	1,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17

Entwicklung des Wohnungsbestands in Deutschland

Wohngebäude, Wohnungen

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Jahr	1 Wohnung		2 Wohnungen	
	Wohngebäude	Wohnungen	Wohngebäude	Wohnungen
2000	10.402.244	10.402.244	3.408.857	6.817.714
2001	10.533.739	10.533.739	3.437.440	6.874.880
2002	10.657.819	10.657.819	3.463.646	6.927.292
2003	10.779.406	10.779.406	3.487.318	6.974.636
2004	10.911.888	10.911.888	3.510.955	7.021.910
2005	11.025.108	11.025.108	3.531.428	7.062.856
2006	11.140.552	11.140.552	3.549.843	7.099.686
2007	11.234.208	11.234.208	3.565.829	7.131.656
2008	11.306.026	11.306.026	3.577.954	7.155.908
2009	11.369.349	11.369.349	3.588.297	7.176.594
2010	12.079.613	12.079.613	3.041.216	6.082.432
2011	12.150.793	12.150.793	3.051.042	6.102.084
2012	12.229.097	12.229.097	3.061.001	6.122.002
2013	12.308.990	12.308.990	3.071.625	6.143.250
2014	12.391.007	12.391.007	3.083.197	6.166.394
2015	12.469.955	12.469.955	3.094.269	6.188.539
2016	12.551.424	12.551.424	3.105.531	6.211.062
2017	12.631.222	12.631.222	3.117.408	6.234.816
2018	12.707.978	12.707.978	3.129.233	6.258.466
2019	12.786.505	12.786.505	3.141.027	6.282.054

Wohngebäude: Bis 31.12.2009 ohne Wohnheime.

Ab 31.12.2010: Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17

	3 und mehr Wohnungen		Wohnheime		Insgesamt		nachrichtlich: Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nicht- wohn- gebäuden
	Wohngebäude	Wohnungen	Wohngebäude	Wohnungen	Wohngebäude	Wohnungen	
	2.991.158	20.409.568	-	-	16.802.259	37.629.526	38.383.645
	3.006.483	20.512.534	-	-	16.977.662	37.921.153	38.681.801
	3.017.614	20.572.800	-	-	17.139.079	38.157.911	38.924.836
	3.026.954	20.615.923	-	-	17.293.678	38.369.965	39.141.543
	3.035.827	20.652.745	-	-	17.458.670	38.586.543	39.362.266
	3.043.406	20.684.473	-	-	17.599.942	38.772.437	39.551.203
	3.052.018	20.731.024	-	-	17.742.413	38.971.262	39.753.733
	3.059.076	20.766.359	-	-	17.859.112	39.132.222	39.918.193
	3.065.823	20.805.953	-	-	17.949.803	39.267.887	40.057.282
	3.071.611	20.844.525	-	-	18.029.257	39.390.468	40.183.563
	3.094.044	20.542.952	19.705	401.627	18.234.580	39.106.700	40.479.192
	3.101.573	20.596.181	19.830	405.879	18.323.246	39.255.020	40.630.217
	3.110.634	20.665.157	19.921	410.317	18.420.645	39.426.622	40.805.752
	3.120.698	20.743.278	19.958	416.619	18.521.263	39.612.188	40.995.141
	3.133.678	20.850.325	20.156	426.307	18.628.038	39.834.033	41.221.210
	3.147.290	20.961.863	20.399	435.081	18.731.913	40.055.438	41.446.271
	3.161.656	21.086.208	21.226	457.826	18.839.837	40.306.520	41.703.347
	3.177.459	21.222.311	21.892	477.996	18.947.981	40.566.345	41.968.066
	3.193.736	21.369.968	22.269	492.305	19.053.216	40.828.717	42.235.402
	3.210.933	21.529.478	22.512	502.291	19.160.977	41.100.328	42.512.771

**Preisentwicklung für Dienstleistungen im Zusammenhang
mit dem Wohnen und Haushaltsenergie**
aus dem Verbraucherpreisindex

	Netto- kaltmiete	Wasser- versor- gung	Müllab- fuhr	Abwas- serent- sorgung	Strom	Gas	Flüssige Brenn- stoffe (leichtes Heizöl)	Feste Brenn- stoffe
Preisindex 2015 = 100								
2010	93,7	93,2	101,1	96,2	80,2	90,9	114,6	89,0
2011	94,9	94,5	101,5	97,8	86,0	95,2	142,8	94,9
2012	96,0	96,0	100,8	98,6	88,4	100,4	155,5	96,6
2013	97,2	97,7	100,4	99,1	98,9	101,6	146,1	100,7
2014	98,4	98,4	100,6	99,8	100,8	101,5	134,6	99,4
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2016	101,1	101,9	100,4	100,1	100,5	97,8	80,3	98,9
2017	102,5	103,0	100,5	100,2	102,0	94,9	89,2	102,3
2018	104,1	104,3	100,7	100,1	103,3	93,6	105,0	103,2
2019	105,6	106,5	101,7	100,9	106,8	95,8	107,6	104,8
Veränderung zum Vorjahr in %								
2010	1,2	1,7	0,7	2,2	3,4	-8,6	22,6	3,2
2011	1,3	1,4	0,4	1,7	7,2	4,7	24,6	6,6
2012	1,2	1,6	-0,7	0,8	2,8	5,5	8,9	1,8
2013	1,3	1,8	-0,4	0,5	11,9	1,2	-6,0	4,2
2014	1,5	0,7	0,2	0,7	1,9	-0,1	-7,9	-1,3
2015	1,3	1,6	-0,6	0,2	-0,8	-1,5	-25,7	0,6
2016	1,1	1,9	0,4	0,1	0,5	-2,2	-19,7	-1,1
2017	1,4	1,1	0,1	0,1	1,5	-3,0	11,1	3,4
2018	1,6	1,3	0,2	-0,1	1,3	-1,4	17,7	0,9
2019	1,4	2,1	1,0	0,8	3,4	2,4	2,5	1,6

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und ihre Komponenten
1991–2019

	Bevölkerungs- stand zum Jahresende	Saldo Geburten/ Sterbefälle	Saldo Zu- bzw. Abwanderung	Bevölkerungs- veränderung*
1991	80.274.564	-81.226	+602.523	+521.297
1992	80.974.632	-76.329	+782.071	+700.068
1993	81.338.093	-98.823	+462.096	+363.461
1994	81.538.603	-115.058	+314.998	+200.510
1995	81.817.499	-119.367	+397.935	+278.896
1996	82.012.162	-86.830	+282.197	+194.663
1997	82.057.379	-48.216	+93.664	+45.217
1998	82.037.011	-67.348	+47.098	-20.368
1999	82.163.475	-75.586	+201.975	+126.464
2000	82.259.540	-71.798	+167.120	+96.065
2001	82.440.309	-94.066	+272.723	+180.769
2002	82.536.680	-122.436	+219.288	+96.371
2003	82.531.671	-147.198	+142.645	-5.009
2004	82.500.849	-112.649	+82.543	-30.822
2005	82.437.995	-144.432	+78.958	-63.000
2006	82.314.906	-148.903	+22.787	-123.000
2007	82.217.837	-142.293	+43.909	-97.069
2008	82.002.356	-161.925	-55.743	-215.481
2009	81.802.257	-189.418	-12.782	-200.099
2010	81.751.602	-180.821	+127.677	-50.655
2011 ¹⁾	81.843.743	-189.643	+279.207	+92.141
2011 ²⁾	80.327.900	-	-	-
2012	80.523.746	-196.038	+368.945	+195.846
2013	80.767.463	-211.756	+428.607	+243.717
2014	81.197.537	-129.800	+550.483	+430.074
2015	82.175.700	-153.000	+1.139.000	+978.163
2016	82.521.700	-118.768	+499.944	+346.000
2017	82.790.401	-147.379	+416.080	+268.701
2018	83.019.200	-167.356	+399.680	+232.324
2019	83.166.700	-179.560	+327.060	+147.500

¹⁾ Ergebnisse auf Grundlage früherer Zählungen

²⁾ Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011

* Die Bevölkerungsveränderung erklärt sich nicht vollständig aus der Fortschreibung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie der Wanderungsstatistik.

Quelle: Statistisches Bundesamt,
Bevölkerungsfortschreibung

Privathaushalte nach Haushaltsgröße

Zeitpunkt ¹⁾	Haushalte							Haushaltsmitglieder	
	insgesamt	Einpersonenhaushalte	Mehrpersonenhaushalte					insgesamt	je Haushalt
			insges.	mit ... Personen					
				2	3	4	5 und mehr		
1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	Anzahl	
Deutschland									
2010	40.301	16.195	24.106	13.793	5.089	3.846	1.378	81.779	2,03
2011	39.509	15.867	23.643	13.514	5.001	3.778	1.350	80.211	2,03
2012	39.707	15.979	23.727	13.665	4.992	3.739	1.332	80.366	2,02
2013	39.933	16.176	23.757	13.748	4.989	3.688	1.332	80.508	2,02
2014	40.223	16.412	23.811	13.837	4.968	3.672	1.333	80.802	2,01
2015	40.774	16.875	23.899	13.956	4.940	3.679	1.323	81.385	2,00
2016	40.960	16.832	24.127	13.915	5.028	3.807	1.377	82.342	2,01
2017	41.304	17.263	24.041	13.850	4.972	3.823	1.397	82.638	2,00
2018	41.378	17.333	24.045	13.983	4.923	3.748	1.390	82.501	1,99
2019	41.506	17.557	23.949	13.781	4.952	3.783	1.434	82.785	1,99
Alte Länder									
2010	31.667	12.474	19.192	10.694	3.988	3.282	1.229	65.506	2,07
2011	31.141	12.261	18.880	10.524	3.936	3.220	1.199	64.389	2,07
2012	31.311	12.354	18.957	10.633	3.949	3.197	1.179	64.552	2,06
2013	31.523	12.518	19.006	10.737	3.944	3.151	1.174	64.694	2,05
2014	31.768	12.715	19.052	10.797	3.959	3.126	1.170	64.946	2,04
2015	32.240	13.093	19.148	10.902	3.961	3.135	1.149	65.448	2,03
2016	32.447	13.118	19.329	10.872	4.033	3.231	1.193	66.263	2,04
2017	32.807	13.517	19.290	10.855	4.005	3.223	1.207	66.588	2,03
2018	32.851	13.532	19.319	10.991	3.974	3.153	1.201	66.472	2,02
2019	32.952	13.684	19.268	10.853	4.003	3.170	1.242	66.733	2,03
Neue Länder									
2010	8.634	3.721	4.914	3.099	1.101	564	149	16.273	1,88
2011	8.369	3.606	4.763	2.989	1.065	558	151	15.822	1,89
2012	8.396	3.626	4.770	3.032	1.043	543	153	15.814	1,88
2013	8.409	3.659	4.751	3.010	1.045	537	158	15.814	1,88
2014	8.455	3.696	4.759	3.040	1.010	546	163	15.857	1,88
2015	8.534	3.783	4.751	3.054	979	544	174	15.937	1,87
2016	8.512	3.714	4.798	3.043	996	576	184	16.079	1,89
2017	8.497	3.745	4.752	2.996	967	600	190	16.051	1,89
2018	8.527	3.801	4.725	2.992	949	595	189	16.029	1,88
2019	8.553	3.873	4.681	2.928	949	612	191	16.051	1,88

¹⁾ Die Vergleichbarkeit der Zeitreihe ist eingeschränkt auf Grund folgender methodischer Veränderungen:

2011: Umstellung der Hochrechnung von einer Fortschreibung der Ergebnisse der Volkszählung 1987 sowie Daten des zentralen Einwohnerregisters der ehemaligen DDR vom 3. Oktober 1990 auf eine Hochrechnung anhand der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis Zensus 2011.

2016: Umstellung der Nutzung von Vorratsstichproben, welche auf Basis der Volkszählung 1987 beziehungsweise des Bevölkerungsregisters Statistik der DDR gebildet wurden auf Vorratsstichproben auf Basis des Zensus 2011.

Quelle: Statistisches Bundesamt,
Ergebnisse des Mikrozensus – Bevölkerung in Privathaushalten

7.2

Ergebnisse der GdW-Statistik 2019

7.2.1 Angaben zu den Unternehmen und ihrem Wohnungsbestand

Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen
am 31.12.2019

	Mitglieds- unternehmen insgesamt	darunter:			
		Anzahl berichtender Wohnungs- unternehmen insgesamt	davon: Wohnungs- baugenossen- schaften	Kapitalgesell- schaften (GmbH/AG)	Unternehmen anderer Rechtsformen
Baden-Württemberg	249	248	164	80	4
Bayern	475	473	345	115	13
Berlin	102	95	74	17	4
Brandenburg	196	196	121	75	0
Bremen	13	13	8	4	1
Hamburg	63	62	53	9	0
Hessen	133	132	96	34	2
Mecklenburg-Vorpommern	138	138	66	71	1
Niedersachsen	158	154	90	63	1
Nordrhein-Westfalen	429	402	270	128	4
Rheinland-Pfalz	64	64	36	26	2
Saarland	13	13	3	10	0
Sachsen	324	323	209	108	6
Sachsen-Anhalt	189	189	110	72	7
Schleswig-Holstein	73	72	48	22	2
Thüringen	169	166	101	63	2
Deutschland	2.788	2.740	1.794	897	49
Alte Länder	1.670	1.633	1.113	491	29
Neue Länder	1.118	1.107	681	406	20

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsunternehmen und ihre Wohnungsbestände
am 31.12.2019

Bewirtschaftete Wohnungen nach Ländern	Mitglieds- unternehmen insgesamt	davon berichtende Wohnungs- unternehmen	insgesamt bewirt- schaftete Wohnungen	davon	
				eigene Woh- nungen	für fremde Dritte verwaltete Wohnungen
Baden-Württemberg	249	248	460.285	337.007	123.278
Bayern	475	473	525.596	456.665	68.931
Berlin	102	95	733.910	719.433	14.477
Brandenburg	196	196	315.931	302.301	13.630
Bremen	13	13	97.417	75.503	21.914
Hamburg	63	62	311.568	300.480	11.088
Hessen	133	132	331.874	293.042	38.832
Mecklenburg-Vorpommern	138	138	273.125	244.442	28.683
Niedersachsen	158	154	311.803	276.229	35.574
Nordrhein-Westfalen	429	402	1.132.158	1.034.046	98.112
Rheinland-Pfalz	64	64	90.971	83.303	7.668
Saarland	13	13	18.805	16.362	2.443
Sachsen	324	323	597.709	554.082	43.627
Sachsen-Anhalt	189	189	325.033	307.552	17.481
Schleswig-Holstein	73	72	205.949	128.713	77.236
Thüringen	169	166	262.971	248.449	14.522
Deutschland	2.788	2.740	5.995.105	5.377.609	617.496
Alte Länder	1.670	1.633	3.486.426	3.001.350	485.076
Neue Länder	1.118	1.107	2.508.679	2.376.259	132.420
nach Rechtsformen					
Wohnungsbau- genossenschaften	1.800	1.794	2.155.348	2.017.911	137.437
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	936	897	3.800.851	3.327.613	473.238
Unternehmen anderer Rechtsformen	52	49	38.906	32.085	6.821
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.788	2.740	5.995.105	5.377.609	617.496
nach Unternehmenssparten					
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	1.840	1.833	2.141.618	1.992.342	149.276
Kommunale Wohnungsunternehmen	735	730	2.427.386	2.173.671	253.715
Öffentliche Wohnungsunternehmen	16	16	100.278	93.954	6.324
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	131	97	1.186.845	1.017.263	169.582
Kirchliche Wohnungsunternehmen	51	50	133.352	95.294	38.058
Sonstige Wohnungsunternehmen	15	14	5.626	5.085	541
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.788	2.740	5.995.105	5.377.609	617.496

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsbestände nach Rechtsformen
am 31.12.2019

Bewirtschaftete Wohnungen nach Ländern	berichtende Wohnungs- unternehmen insgesamt	davon		
		Wohnungs- baugenossen- schaften	Kapitalgesell- schaften (GmbH/AG)	Unternehmen anderer Rechtsformen
Baden-Württemberg	460.285	195.530	258.853	5.902
Bayern	525.596	190.386	319.441	15.769
Berlin	733.910	183.813	548.309	1.788
Brandenburg	315.931	119.702	195.980	249
Bremen	97.417	8.716	88.092	609
Hamburg	311.568	138.844	172.724	0
Hessen	331.874	67.060	264.498	316
Mecklenburg-Vorpommern	273.125	99.703	172.394	1.028
Niedersachsen	311.803	116.069	195.442	292
Nordrhein-Westfalen	1.132.158	330.504	797.745	3.909
Rheinland-Pfalz	90.971	16.443	72.772	1.756
Saarland	18.805	675	18.130	0
Sachsen	597.709	300.934	294.568	2.207
Sachsen-Anhalt	325.033	153.417	168.976	2.640
Schleswig-Holstein	205.949	105.567	98.710	1.672
Thüringen	262.971	127.985	134.217	769
Deutschland	5.995.105	2.155.348	3.800.851	38.906
Alte Länder	3.486.426	1.169.794	2.286.407	30.225
Neue Länder	2.508.679	985.554	1.514.444	8.681

Quelle: GdW-Jahresstatistik

**Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen
an allen bewohnten Mietwohnungen
2018***

nach Ländern	berichtende Wohnungs- unternehmen Anzahl				nur Genossenschaften	
		bewohnte Mietwohnun- gen bei den vom GdW vertretenden Unternehmen Anzahl	Mietwoh- nungsbestand in der jewei- ligen Region insgesamt Anzahl	Markt- anteil GdW in %	bewohnte Mietwohnun- gen bei den GdW-Genos- senschaften Anzahl	Markt- anteil GdW- Genossen- schaften in %
Baden-Württemberg	249	454.749	2.201.000	20,7	192.845	8,8
Bayern	464	505.308	2.686.000	18,8	187.205	7,0
Berlin	107	658.922	1.466.000	44,9	182.953	12,5
Brandenburg	194	304.746	603.000	50,5	119.792	19,9
Bremen	13	96.896	193.000	50,2	8.339	4,3
Hamburg	63	304.789	657.000	46,4	132.026	20,1
Hessen	134	320.206	1.401.000	22,9	66.397	4,7
Mecklenburg-Vorpommern	140	257.354	465.000	55,3	94.721	20,4
Niedersachsen	155	300.540	1.567.000	19,2	114.362	7,3
Nordrhein-Westfalen	426	1.124.355	4.461.000	25,2	320.647	7,2
Rheinland-Pfalz	64	88.750	745.000	11,9	16.098	2,2
Saarland	12	18.579	168.000	11,1	680	0,4
Sachsen	324	538.757	1.272.000	42,4	278.617	21,9
Sachsen-Anhalt	191	292.986	619.000	47,3	141.367	22,8
Schleswig-Holstein	69	209.800	633.000	33,1	100.147	15,8
Thüringen	167	242.426	559.000	43,4	119.385	21,4
Deutschland	2.772	5.719.163	19.695.000	29,0	2.075.581	10,5
Alte Länder	1.649	3.423.972	14.711.000	23,3	1.138.746	7,7
Neue Länder	1.123	2.295.191	4.984.000	46,1	936.835	18,8

* bewohnte Wohnungen beim GdW zum 31.12.2018 sowie bewohnte Mietwohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime nach Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018

Quelle: GdW-Jahresstatistik sowie Mikrozensus 2018

Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen
am 31.12.2019

Bestand an eigenen Wohnungen	berichtende Wohnungs- unternehmen		eigener Wohnungsbestand am Jahresende	
	insgesamt	in % aller Unternehmen	insgesamt	in % aller Wohnungen
Wohnungsgenossenschaften				
bis 500	900	50,2	162.697	8,1
501–1.000	324	18,1	235.236	11,7
1.001–2.000	289	16,1	408.049	20,2
2.001–5.000	211	11,8	671.015	33,3
5.001–10.000	63	3,5	443.860	22,0
10.001 und mehr	7	0,4	97.054	4,8
Insgesamt	1.794	100,0	2.017.911	100,0
Kapitalgesellschaften				
bis 500	309	34,4	113.229	3,4
501–1.000	150	16,7	108.908	3,3
1.001–2.000	172	19,2	247.573	7,4
2.001–5.000	164	18,3	524.096	15,7
5.001–10.000	58	6,5	451.564	13,6
10.001 und mehr	44	4,9	1.882.243	56,6
Insgesamt	897	100,0	3.327.613	100,0
Unternehmen anderer Rechtsformen				
bis 500	34	69,4	7.571	23,6
501–1.000	8	16,3	6.344	19,8
1.001–2.000	3	6,1	4.321	13,5
2.001 und mehr	4	8,2	13.849	43,2
Insgesamt	49	100,0	32.085	100,0
Unternehmen zusammen				
bis 500	1.243	45,4	283.497	5,3
501–1.000	482	17,6	350.488	6,5
1.001–2.000	464	16,9	659.943	12,3
2.001–5.000	379	13,8	1.208.960	22,5
5.001–10.000	121	4,4	895.424	16,7
10.001 und mehr	51	1,9	1.979.297	36,8
Insgesamt	2.740	100,0	5.377.609	100,0

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Ländern
am 31.12.2019

	Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von ... eigenen Wohnungen						Unter- nehmen insgesamt
	bis 500	501 bis 1.000	1.001 bis 2.000	2.001 bis 5.000	5.001 bis 10.000	10.001 und mehr	
Baden-Württemberg	118	51	36	3	32	8	248
Bayern	298	77	56	4	30	8	473
Berlin	34	11	11	6	26	7	95
Brandenburg	78	34	42	2	31	9	196
Bremen	3	3	2	1	2	2	13
Hamburg	27	3	5	2	17	8	62
Hessen	64	32	17	4	12	3	132
Mecklenburg-Vorpommern	50	29	30	3	19	7	138
Niedersachsen	64	25	26	2	29	8	154
Nordrhein-Westfalen	151	74	90	10	60	17	402
Rheinland-Pfalz	33	12	6	2	9	2	64
Saarland	8	2	1	0	0	2	13
Sachsen	141	57	66	6	35	18	323
Sachsen-Anhalt	70	37	33	3	38	8	189
Schleswig-Holstein	39	7	11	1	8	6	72
Thüringen	65	28	32	2	31	8	166
Deutschland	1.243	482	464	51	379	121	2.740
Alte Länder	805	286	250	199	64	29	1.633
Neue Länder	438	196	214	180	57	22	1.107

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Wohnungsbestände
zwischen 2010 und 2019

Bewirtschaftete Wohnungen	Anzahl berichten- der Wohnungs- unternehmen	Anzahl insgesamt bewirtschafteter Wohnungen	davon:	
			eigene Wohnungen	für fremde Dritte verwaltete Wohnungen
Alte Länder				
2010	1.582	3.251.406	2.884.812	366.594
2011	1.600	3.270.704	2.892.078	378.626
2012	1.615	3.255.073	2.831.723	423.350
2013	1.594	3.276.324	2.848.568	427.756
2014	1.583	3.333.080	2.902.738	430.342
2015	1.611	3.350.975	2.920.804	430.171
2016	1.577	3.477.672	3.016.521	461.151
2017	1.594	3.552.253	3.088.370	463.883
2018	1.649	3.473.235	2.988.833	484.402
2019	1.633	3.486.426	3.001.350	485.076
Neue Länder				
2010	1.149	2.561.025	2.304.837	256.188
2011	1.151	2.522.606	2.281.765	240.841
2012	1.155	2.497.525	2.303.082	194.443
2013	1.136	2.436.404	2.260.535	175.869
2014	1.120	2.451.052	2.299.543	151.509
2015	1.123	2.486.305	2.339.008	147.297
2016	1.116	2.353.395	2.221.766	131.629
2017	1.123	2.344.121	2.211.804	132.317
2018	1.095	2.453.387	2.329.027	124.360
2019	1.107	2.508.679	2.376.259	132.420
Deutschland insgesamt				
2010	2.731	5.812.431	5.189.649	622.782
2011	2.751	5.793.310	5.173.843	619.467
2012	2.770	5.752.598	5.134.805	617.793
2013	2.730	5.712.728	5.109.103	603.625
2014	2.703	5.784.132	5.202.281	581.851
2015	2.734	5.837.280	5.259.812	577.468
2016	2.693	5.831.067	5.238.287	592.780
2017	2.717	5.896.374	5.300.174	596.200
2018	2.663	5.926.622	5.317.860	608.762
2019	2.740	5.995.105	5.377.609	617.496

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Verwaltung fremder Wohnungen
am 31.12.2019

	Verwaltete fremde Wohnungen Anzahl	davon:	
		Verwaltete Eigentums- wohnungen Anzahl	Sonstige für Dritte verwaltete Wohnungen Anzahl
Baden-Württemberg	123.278	58.299	64.979
Bayern	68.931	28.816	40.115
Berlin	14.477	5.949	8.528
Brandenburg	13.630	4.233	9.397
Bremen	21.914	20.766	1.148
Hamburg	11.088	5.818	5.270
Hessen	38.832	12.708	26.124
Mecklenburg-Vorpommern	28.683	13.405	15.278
Niedersachsen	35.574	14.858	20.716
Nordrhein-Westfalen	98.112	45.381	52.731
Rheinland-Pfalz	7.668	3.607	4.061
Saarland	2.443	2.062	381
Sachsen	43.627	22.475	21.152
Sachsen-Anhalt	17.481	6.594	10.887
Schleswig-Holstein	77.236	18.859	58.377
Thüringen	14.522	8.397	6.125
Deutschland	617.496	272.227	345.269
Alte Länder	485.076	211.174	273.902
Neue Länder	132.420	61.053	71.367

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen
am 31.12.2019

nach Ländern	Beschäftigte im Berichtsjahr gem. Anhang zum Jahresabschluss (ohne Vorstände und Geschäftsführer)	darunter:			Vorstände/ Geschäftsführer	darunter:
		Teilzeit- bzw. geringfügig Beschäftigte	Arbeiter, Handwerker, Hausmeister/ Hauswarte	Auszubildende		ehren- bzw. nebenamtlich
Baden-Württemberg	6.483	2.140	1.431	268	461	220
Bayern	7.215	2.470	2.275	238	698	443
Berlin	7.475	1.083	2.162	352	209	65
Brandenburg	2.807	537	585	167	372	161
Bremen	1.295	252	437	66	22	9
Hamburg	4.170	506	1.074	206	79	17
Hessen	3.959	1.122	1.265	185	213	107
Mecklenburg-Vorpommern	2.508	404	686	113	204	72
Niedersachsen	4.145	913	948	237	214	91
Nordrhein-Westfalen	15.544	2.850	4.315	688	769	402
Rheinland-Pfalz	1.052	352	246	35	91	48
Saarland	251	39	83	8	16	7
Sachsen	6.230	1.117	1.844	267	574	224
Sachsen-Anhalt	2.875	561	495	144	272	87
Schleswig-Holstein	2.341	463	783	130	90	45
Thüringen	2.684	561	426	143	329	126
Deutschland	71.034	15.370	19.055	3.247	4.613	2.124
Alte Länder	46.455	11.107	12.857	2.061	2.653	1.389
Neue Länder	24.579	4.263	6.198	1.186	1.960	735
nach Rechtsformen						
Wohnungsbau- genossenschaften	23.168	6.641	6.158	978	3.604	1.964
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	47.364	8.580	12.762	2.256	955	138
Unternehmen anderer Rechtsformen	502	149	135	13	54	22
Wohnungsunternehmen insgesamt	71.034	15.370	19.055	3.247	4.613	2.124
nach Unternehmenssparten						
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	23.088	6.506	6.120	988	3.624	1.972
Kommunale Wohnungsunternehmen	27.578	5.814	5.517	1.436	741	98
Öffentliche Wohnungsunternehmen	435	100	82	17	10	1
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	17.786	2.100	6.798	713	131	14
Kirchliche Wohnungsunternehmen	2.110	840	524	93	93	31
Sonstige Wohnungsunternehmen	37	10	14	0	14	8
Wohnungsunternehmen insgesamt	71.034	15.370	19.055	3.247	4.613	2.124

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Beschäftigten und Auszubildenden
zwischen 2010 und 2019

	Beschäftigte im Berichtsjahr gem. Anhang zum Jahresabschluss	darunter: Auszubildende	darunter: zum/r Immobilien- kaufmann/-frau bzw. zu Kauf- leuten der Grund- stücks- und Woh- nungswirtschaft	Anteil an allen Auszubildenden
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	in %
Alte Länder				
2010	35.003	1.496	1.198	80,1
2011	39.120	1.621	1.290	79,6
2012	37.807	1.612	1.299	80,6
2013	38.624	1.578	1.287	81,6
2014	41.711	1.721	1.310	76,1
2015	41.282	1.990	1.361	68,4
2016	44.150	2.141	1.515	70,7
2017	43.997	2.093	1.478	70,6
2018	46.424	2.183	1.421	65,1
2019	46.455	2.061	1.452	70,5
Neue Länder				
2010	20.788	1.019	799	78,4
2011	21.854	1.016	787	77,5
2012	21.376	988	782	79,1
2013	21.774	980	766	78,2
2014	22.812	1.037	799	77,0
2015	22.942	1.059	788	74,4
2016	20.799	968	758	78,3
2017	21.522	1.015	805	79,3
2018	23.864	1.152	906	78,6
2019	24.579	1.186	887	79,3
Deutschland insgesamt				
2010	55.791	2.515	1.997	79,4
2011	60.974	2.637	2.077	78,8
2012	59.183	2.600	2.081	80,0
2013	60.398	2.558	2.053	80,3
2014	64.523	2.758	2.109	76,5
2015	64.224	3.049	2.149	70,5
2016	64.949	3.109	2.273	73,1
2017	65.519	3.108	2.283	73,5
2018	70.288	3.335	2.327	69,8
2019	71.034	3.247	2.339	72,0

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung
am 31.12.2019

	Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung insgesamt	davon:	
		1. Förderweg (II. WobauG)	Wohnungen mit sonstigen Miet- und/oder Belegungsbindungen*
nach Ländern			
Baden-Württemberg	52.561	23.982	28.579
Bayern	110.327	57.260	53.067
Berlin	89.807	43.056	46.751
Brandenburg	20.876	4.951	15.925
Bremen	4.795	1.448	3.347
Hamburg	70.530	47.540	22.990
Hessen	51.121	20.066	31.055
Mecklenburg-Vorpommern	9.137	513	8.624
Niedersachsen	38.831	16.869	21.962
Nordrhein-Westfalen	193.746	101.651	92.095
Rheinland-Pfalz	17.747	10.444	7.303
Saarland	630	17	613
Sachsen	8.658	3.708	4.950
Sachsen-Anhalt	3.774	168	3.606
Schleswig-Holstein	23.010	9.663	13.347
Thüringen	15.723	3.287	12.436
Deutschland	711.273	344.623	366.650
Alte Länder	563.298	288.940	274.358
Neue Länder	147.975	55.683	92.292
nach Rechtsformen			
Wohnungsbau- genossenschaften	176.393	83.963	92.430
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	528.270	256.892	271.378
Unternehmen anderer Rechtsformen	6.610	3.768	2.842
Wohnungsunternehmen insgesamt	711.273	344.623	366.650

* einschl. Belegungsbindungsgesetz
(Vereinbarungen, AHG etc.)

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Entwicklung des mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Bestandes

	Wohngsbestand mit Miet- und/oder Belegungsbindung insgesamt	Sozialwohnungen*	Wohnungen mit sonstigen Miet- und/oder Belegungsbindungen**
Deutschland			
1996	2.286.032	1.869.048	416.984
1997	2.239.576	1.724.130	515.446
1998	2.276.460	1.639.622	636.838
1999	2.257.636	1.612.463	645.173
2000	2.178.400	1.554.676	623.724
2001	1.914.574	1.517.348	397.226
2002	1.882.936	1.507.362	375.574
2003 ***	1.743.822	1.272.865	470.957
2004	1.577.759	1.130.134	447.625
2005	1.467.459	1.052.817	414.642
2006	1.434.780	nicht erfasst	nicht erfasst
2007	1.332.666	nicht erfasst	nicht erfasst
2008	1.252.582	nicht erfasst	nicht erfasst
2009	1.131.643	582.381	549.262
2010	1.053.420	504.871	548.549
2011	1.021.890	446.522	575.368
2012	929.963	401.633	528.330
2013	899.197	374.001	525.196
2014	855.055	400.888	454.167
2015	840.873	405.332	435.541
2016	812.256	377.252	435.004
2017	758.258	344.405	413.853
2018	739.948	358.480	381.468
2019	711.273	344.623	366.650

* Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus nach II. WoBauG sowie WoFG, bis 2002 einschließlich Modernisierung und § 5a Wohnungsbindungsgesetz

** einschl. Belegungsbindungsgesetz (Vereinbarungen, AHG etc.), ab 2003 zusätzlich Modernisierung und § 5a Wohnungsbindungsgesetz

*** Vergleichbarkeit zum Vorjahr aufgrund Erfassungsänderung eingeschränkt

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes
in % des insgesamt bewirtschafteten Bestandes

	Wohnungen in Gebäuden, die seit 1990 ...				
	teilweise energetisch modernisiert wurden	vollständig energetisch modernisiert wurden	darunter vollständig modernisiert ohne Niedrigenergiehausstandard	Wohnungen in Gebäuden mit Niedrigenergiehausstandard oder besser	vollständig oder teilweise energetisch modernisiert wurden
Alte Länder					
2005	22,4	13,0	10,7	2,3	35,4
2007	22,8	18,4	15,3	3,2	41,2
2009	23,6	19,9	15,2	4,7	43,5
2011	24,7	22,2	16,5	5,7	46,9
2013	25,7	24,5	17,8	6,6	50,2
2015	26,7	25,7	18,6	7,1	52,4
2017	28,3	27,3	19,7	7,5	55,6
2019	30,0	28,8	20,8	7,9	58,8
Neue Länder					
2005	26,9	45,9	43,3	2,6	72,8
2007	30,5	49,9	48,0	2,0	80,4
2009	31,1	51,4	45,6	5,9	82,6
2011	31,8	52,9	46,3	6,6	84,7
2013	32,3	54,4	47,4	7,1	86,7
2015	32,5	54,9	47,7	7,2	87,4
2017	33,1	56,3	48,8	7,6	89,5
2019	33,5	57,8	49,9	7,9	91,3
Deutschland insgesamt					
2005	24,2	26,2	23,7	2,4	50,4
2007	25,9	31,0	28,4	2,7	56,9
2009	26,6	32,5	27,3	5,2	59,1
2011	27,5	34,4	28,4	6,0	62,0
2013	28,3	36,4	29,6	6,8	64,7
2015	28,9	37,3	30,2	7,1	66,2
2017	30,1	38,8	31,3	7,5	68,9
2019	31,3	40,2	32,4	7,8	71,5

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes
in %

	2002	2007	2012	2018
Alte Länder				
Ofenheizung (Einzelöfen)	12,7	6,7	3,6	3,0
Etagenheizung bzw. Gastherme	18,0	17,5	18,2	15,5
Gaskessel zentral im Gebäude	33,7	37,3	40,5	40,0
Ölkessel zentral im Gebäude	7,0	5,7	2,8	1,8
Blockheizkraftwerke	1,0	1,4	1,5	1,6
Elektroheizung (Fußboden, Speicherheizung)	3,8	3,1	2,7	1,5
Fern-/Nahwärme	23,6	27,3	28,8	34,0
Wärmepumpensystem	0,2	0,1	0,2	0,8
Zentrale Biomassenbeheizung (z.B. Pellets)	n. e.	0,7	0,7	1,1
Sonstige	n. e.	n. e.	1,0	0,5
Summe Wohneinheiten	100,0	100,0	100,0	100,0
Neue Länder				
Ofenheizung (Einzelöfen)	6,4	3,0	1,4	0,6
Etagenheizung bzw. Gastherme	5,8	5,6	5,6	5,3
Gaskessel zentral im Gebäude	13,1	14,5	16,6	17,0
Ölkessel zentral im Gebäude	1,1	0,9	1,5	1,3
Blockheizkraftwerke	2,0	1,3	0,9	1,8
Elektroheizung (Fußboden, Speicherheizung)	0,6	0,6	0,7	0,4
Fern-/Nahwärme	70,9	73,8	70,7	72,2
Wärmepumpensystem	0,1	0,1	0,1	0,2
Zentrale Biomassenbeheizung (z.B. Pellets)	n. e.	0,2	0,4	0,2
Sonstige	n. e.	n. e.	2,2	1,0
Summe Wohneinheiten	100,0	100,0	100,0	100,0
Deutschland insgesamt				
Ofenheizung (Einzelöfen)	9,9	5,0	2,6	2,0
Etagenheizung bzw. Gastherme	12,5	11,9	12,6	11,4
Gaskessel zentral im Gebäude	24,4	26,6	29,8	30,8
Ölkessel zentral im Gebäude	4,3	3,5	2,2	1,6
Blockheizkraftwerke	1,5	1,4	1,2	1,7
Elektroheizung (Fußboden, Speicherheizung)	2,3	2,0	1,8	1,0
Fern-/Nahwärme	45,0	49,2	47,6	49,3
Wärmepumpensystem	0,1	0,1	0,2	0,6
Zentrale Biomassenbeheizung (z.B. Pellets)	n. e.	0,4	0,5	0,7
Sonstige	n. e.	n. e.	1,6	0,9
Summe Wohneinheiten	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: GdW-Jahresstatistik

7.2.2

Bautätigkeit und Investitionen im Bestand

Investitionen 2019 in Neubau und Bestand
in Millionen EUR

	Investitionen insgesamt	davon für		
		Neubau	Instandhaltung/ -setzung	Modernisierung
nach Ländern				
Baden-Württemberg	2.015	1.254	415	346
Bayern	1.910	1.112	485	313
Berlin	2.756	1.331	702	722
Brandenburg	612	165	248	199
Bremen	301	92	94	115
Hamburg	1.221	624	351	245
Hessen	1.134	547	308	278
Mecklenburg-Vorpommern	445	130	210	105
Niedersachsen	1.059	494	259	307
Nordrhein-Westfalen	3.612	1.490	1.041	1.082
Rheinland-Pfalz	242	102	88	52
Saarland	29	3	9	17
Sachsen	1.188	235	504	449
Sachsen-Anhalt	545	126	201	219
Schleswig-Holstein	459	195	127	137
Thüringen	419	74	202	142
Deutschland	17.947	7.975	5.244	4.728
Alte Länder	11.983	5.914	3.177	2.893
Neue Länder	5.964	2.061	2.067	1.836
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	5.819	2.382	2.001	1.435
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	12.022	5.537	3.214	3.271
Unternehmen anderer Rechtsformen	107	56	28	22
Wohnungsunternehmen insgesamt	17.947	7.975	5.244	4.728
nach Unternehmenssparten				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	5.717	2.338	1.968	1.411
Kommunale Wohnungsunternehmen	7.090	3.538	2.090	1.463
Öffentliche Wohnungsunternehmen	199	139	42	18
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	4.365	1.574	1.018	1.773
Kirchliche Wohnungsunternehmen	564	380	121	63
Sonstige Wohnungsunternehmen	13	6	5	2
Wohnungsunternehmen insgesamt	17.947	7.975	5.244	4.728

Summendifferenz durch Rundungen bedingt
Quelle: GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Investitionstätigkeit
in Millionen EUR

	Investitionen insgesamt	davon			
		in den Neubau	in den Bestand	davon	
				Instandhaltung/ Instandsetzung	Modernisierung
Alte Länder					
2010	6.358	2.060	4.299	2.375	1.924
2011	6.764	2.207	4.557	2.529	2.028
2012	6.583	2.161	4.422	2.466	1.956
2013	7.145	2.764	4.381	2.504	1.877
2014	7.586	3.178	4.408	2.510	1.898
2015	7.973	3.301	4.672	2.672	2.001
2016	9.854	4.621	5.233	2.965	2.268
2017	10.560	5.142	5.418	3.061	2.357
2018	11.639	5.831	5.808	3.297	2.511
2019	11.983	5.914	6.070	3.177	2.893
Neue Länder					
2010	2.595	186	2.409	1.293	1.116
2011	2.879	275	2.604	1.393	1.211
2012	3.013	279	2.734	1.466	1.268
2013	3.144	430	2.714	1.525	1.189
2014	3.307	600	2.707	1.579	1.128
2015	3.934	881	3.052	1.695	1.357
2016	3.970	1.063	2.908	1.663	1.244
2017	4.367	1.217	3.150	1.722	1.428
2018	5.294	1.714	3.579	2.188	1.392
2019	5.964	2.061	3.902	2.067	1.836
Deutschland insgesamt					
2010	8.953	2.246	6.707	3.668	3.040
2011	9.642	2.482	7.160	3.922	3.239
2012	9.596	2.440	7.156	3.932	3.225
2013	10.289	3.194	7.095	4.028	3.067
2014	10.893	3.778	7.115	4.089	3.026
2015	11.907	4.182	7.725	4.367	3.358
2016	13.825	5.684	8.141	4.628	3.512
2017	14.927	6.359	8.568	4.783	3.785
2018	16.933	7.545	9.388	5.485	3.903
2019	17.947	7.975	9.972	5.244	4.728

Summendifferenz durch Rundungen bedingt
Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2019

	fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon in			darunter		
		Ein- und Zweifamilienhäusern	Mehrfamilien- enhäusern	davon in Mietwoh- nungen	Eigentums- wohnungen	zum Ver- kauf bestimmte Wohnungen	nachricht- lich: mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderte Miet- wohnungen
nach Ländern							
Baden-Württemberg	4.180	297	3.883	3.009	874	1.073	790
Bayern	4.490	162	4.328	3.344	984	1.058	2.063
Berlin	5.291	110	5.181	4.823	358	358	1.711
Brandenburg	1.043	0	1.043	1.043	0	0	431
Bremen	654	5	649	636	13	13	66
Hamburg	2.575	205	2.370	2.348	22	22	1.774
Hessen	1.648	28	1.620	1.578	42	70	705
Mecklenburg-Vorpommern	588	16	572	572	0	0	131
Niedersachsen	2.099	96	2.003	1.829	174	174	443
Nordrhein-Westfalen	4.740	166	4.574	4.227	347	420	1.398
Rheinland-Pfalz	425	16	409	372	37	53	135
Saarland	19	0	19	19	0	0	0
Sachsen	737	7	730	656	74	74	0
Sachsen-Anhalt	632	12	620	620	0	0	47
Schleswig-Holstein	1.251	10	1.241	1.181	60	70	408
Thüringen	315	4	311	311	0	0	25
Deutschland	30.687	1.134	29.553	26.568	2.985	3.385	10.127
Alte Länder	22.081	985	21.096	18.543	2.553	2.953	7.782
Neue Länder	8.606	149	8.457	8.025	432	432	2.345
nach Rechtsformen							
Wohnungsbau- genossenschaften	9.058	281	8.777	8.412	365	418	1.699
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	21.292	843	20.449	18.009	2.440	2.777	8.333
Unternehmen anderer Rechtsformen	337	10	327	147	180	190	95
Wohnungsunternehmen insgesamt	30.687	1.134	29.553	26.568	2.985	3.385	10.127
nach Unternehmenssparten							
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	8.864	295	8.569	8.194	375	426	1.714
Kommunale Wohnungsunternehmen	16.422	745	15.677	14.440	1.237	1.496	7.443
Öffentliche Wohnungsunternehmen	3.816	11	3.805	2.742	1.063	1.074	444
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	1.129	74	1.055	785	270	344	254
Kirchliche Wohnungsunternehmen	16	0	16	16	0	0	0
Sonstige Wohnungsunternehmen	440	9	431	391	40	45	272
Wohnungsunternehmen insgesamt	30.687	1.134	29.553	26.568	2.985	3.385	10.127

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten
2010–2019

	fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon:		davon in		
		Ein- und Zwei- familienhäuser	Mehrfamilien- häuser	Mietwohnungen	Eigentums- wohnungen	
Alte Länder						
2010	9.782	766	9.016	7.445	1.571	
2011	11.786	858	10.928	8.325	2.603	
2012	10.471	924	9.547	7.380	2.167	
2013	11.231	752	10.479	8.584	1.895	
2014	12.025	695	11.330	9.549	1.781	
2015	13.386	432	12.954	11.447	1.507	
2016	15.708	651	15.057	13.480	1.577	
2017	18.182	562	17.620	15.394	2.226	
2018	18.576	874	17.702	16.340	1.362	
2019	22.081	985	21.096	18.543	2.553	
Neue Länder						
2010	1.222	47	1.175	1.163	12	
2011	1.512	82	1.430	1.397	33	
2012	1.639	216	1.423	1.413	10	
2013	1.805	232	1.573	1.504	69	
2014	2.704	97	2.607	2.607	0	
2015	3.996	23	3.973	3.947	26	
2016	4.286	51	4.235	4.226	9	
2017	5.692	90	5.602	5.597	5	
2018	6.258	77	6.181	6.040	141	
2019	8.606	149	8.457	8.025	432	
Deutschland insgesamt						
2010	11.004	813	10.191	8.608	1.583	
2011	13.298	940	12.358	9.722	2.636	
2012	12.110	1.140	10.970	8.793	2.177	
2013	13.036	984	12.052	10.088	1.964	
2014	14.729	792	13.937	12.156	1.781	
2015	17.382	455	16.927	15.394	1.533	
2016	19.994	702	19.292	17.706	1.586	
2017	23.874	652	23.222	20.991	2.231	
2018	24.834	951	23.883	22.380	1.503	
2019	30.687	1.134	29.553	26.568	2.985	

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Bautätigkeit
Anzahl der Wohnungen

	fertigestellte Wohnungen insgesamt	davon		
		in eigener Bauherrschaft	darunter: Sozial- wohnungen*	in Baubetreuung für fremde Dritte
Alte Länder				
2010	9.782	9.008	1.848	774
2011	11.786	9.931	2.449	1.855
2012	10.471	9.305	1.965	1.166
2013	11.231	10.502	1.681	729
2014	12.025	11.175	2.801	850
2015	13.386	12.797	3.189	589
2016	15.708	15.298	5.073	410
2017	18.182	17.102	5.700	1.080
2018	18.576	17.809	7.054	767
2019	22.081	21.199	7.782	882
Neue Länder				
2010	1.222	1.056	233	166
2011	1.512	1.472	178	40
2012	1.639	1.613	124	26
2013	1.805	1.779	159	26
2014	2.704	2.704	276	0
2015	3.996	3.993	481	3
2016	4.286	4.277	224	9
2017	5.692	5.692	488	0
2018	6.258	6.258	830	0
2019	8.606	8.552	2.345	54
Deutschland insgesamt				
2010	11.004	10.064	2.081	940
2011	13.298	11.403	2.627	1.895
2012	12.110	10.918	2.089	1.192
2013	13.036	12.281	1.840	755
2014	14.729	13.879	3.077	850
2015	17.382	16.790	3.670	592
2016	19.994	19.575	5.297	419
2017	23.874	22.794	6.188	1.080
2018	24.834	24.067	7.884	767
2019	30.687	29.751	10.127	936

* in eigener Bauherrschaft fertiggestellte, mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderte Wohnungen
Quelle: GdW-Jahresstatistik

7.2.3

Mietentwicklung, Betriebskosten, Leerstand

Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen

im Dezember 2019
Durchschnittswerte

	Wohnfläche je Mietwohnung in m ²	monatliche Sollmiete* (nettokalt) EUR/m ²	kalte Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* EUR/m ²	warme Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* EUR/m ²
nach Ländern				
Baden-Württemberg	67,7	6,64	1,33	1,18
Bayern	63,4	6,32	1,60	1,17
Berlin	62,7	6,11	1,72	0,93
Brandenburg	58,3	5,19	1,34	1,11
Bremen	60,2	5,86	1,69	1,00
Hamburg	62,4	6,73	1,69	1,05
Hessen	64,0	6,65	1,90	1,14
Mecklenburg-Vorpommern	56,4	5,31	1,35	1,10
Niedersachsen	62,7	5,70	1,63	1,12
Nordrhein-Westfalen	68,3	5,93	1,90	0,96
Rheinland-Pfalz	66,8	5,72	1,52	1,08
Saarland	63,6	5,30	1,85	1,85
Sachsen	58,1	5,11	1,20	1,04
Sachsen-Anhalt	57,6	5,03	1,27	1,12
Schleswig-Holstein	59,5	6,15	1,70	1,12
Thüringen	57,8	5,09	1,19	1,09
Deutschland	62,5	5,86	1,57	1,06
Alte Länder	65,3	6,20	1,71	1,08
Neue Länder	59,3	5,42	1,39	1,04
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	62,4	5,60	1,42	1,00
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	62,6	6,04	1,69	1,10
Unternehmen anderer Rechtsformen	62,8	5,79	1,50	1,23
Wohnungsunternehmen insgesamt	62,5	5,86	1,57	1,06
nach Unternehmenssparten				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	62,3	5,59	1,42	1,00
Kommunale Wohnungsunternehmen	60,9	5,85	1,63	1,10
Öffentliche Wohnungsunternehmen	64,0	6,33	1,87	1,26
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	66,6	6,65	1,99	1,10
Kirchliche Wohnungsunternehmen	65,1	6,51	1,57	1,03
Sonstige Wohnungsunternehmen	62,5	6,32	1,53	1,23
Wohnungsunternehmen insgesamt	62,5	5,86	1,57	1,06

* bezogen auf Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen
Die dargestellten Durchschnittsmieten sind eine kalkulatorische Größe
und berechnen sich aus der monatlich veranschlagten Sollmiete sowie
der entsprechenden Wohnfläche.

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Zeitvergleich 2010–2019

Durchschnittswerte

	monatliche Sollmiete* (nettokalt) EUR/m ²	kalte Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* EUR/m ²	warme Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* EUR/m ²
Alte Länder			
2010	5,05	1,46	1,11
2011	5,18	1,50	1,11
2012	5,28	1,50	1,10
2013	5,41	1,51	1,13
2014	5,54	1,54	1,14
2015	5,60	1,58	1,13
2016	5,78	1,60	1,10
2017	5,93	1,64	1,09
2018	6,03	1,67	1,10
2019	6,20	1,71	1,08
Neue Länder			
2010	4,60	1,22	1,05
2011	4,69	1,25	1,07
2012	4,76	1,26	1,07
2013	4,85	1,28	1,11
2014	4,95	1,31	1,12
2015	5,05	1,33	1,09
2016	5,12	1,34	1,10
2017	5,24	1,37	1,08
2018	5,33	1,37	1,06
2019	5,42	1,39	1,04
Deutschland			
2010	4,86	1,36	1,08
2011	4,96	1,39	1,09
2012	5,04	1,39	1,08
2013	5,15	1,41	1,12
2014	5,27	1,43	1,13
2015	5,36	1,47	1,11
2016	5,51	1,49	1,10
2017	5,64	1,53	1,09
2018	5,72	1,53	1,08
2019	5,86	1,57	1,06

* bezogen auf Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen

Die dargestellten Durchschnittsmieten sind eine kalkulatorische Größe und berechnen sich aus der monatlich veranschlagten Sollmiete sowie der entsprechenden Wohnfläche.

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Mietausfälle und Mietschulden
2019

	Mietausfälle		Mietschulden	
	in Mio. EUR	in % der Sollmiete	in Mio. EUR	in % der Sollmiete
nach Ländern				
Baden-Württemberg	38,2	2,7	19,7	1,4
Bayern	36,0	2,2	16,9	1,0
Berlin	91,1	2,9	46,6	1,5
Brandenburg	72,9	7,1	27,8	2,7
Bremen	5,6	2,2	4,4	1,7
Hamburg	23,0	1,7	11,2	0,8
Hessen	25,1	2,7	16,5	1,8
Mecklenburg-Vorpommern	45,9	5,8	17,3	2,2
Niedersachsen	21,8	2,6	12,3	1,6
Nordrhein-Westfalen	106,7	3,4	45,4	1,4
Rheinland-Pfalz	10,9	3,8	6,2	2,1
Saarland	2,8	7,2	3,9	9,8
Sachsen	146,3	9,6	27,0	1,8
Sachsen-Anhalt	107,5	12,5	27,9	3,2
Schleswig-Holstein	6,6	1,7	5,5	1,4
Thüringen	65,2	8,2	26,4	3,3
Deutschland	805,8	4,4	315,1	1,7
Alte Länder	276,9	2,7	142,1	1,4
Neue Länder	528,9	6,5	173,1	2,1
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	264,2	3,7	66,8	0,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	537,8	4,8	246,0	2,2
Unternehmen anderer Rechtsformen	3,8	3,4	2,3	1,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	805,8	4,4	315,1	1,7

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Ländern
am 31.12.2019

nach Ländern	Bewirtschafteter Wohnungsbestand		Leer stehende Wohnungen am 31.12.2018 insgesamt	davon:	
	Anzahl WE	Leerstandsquote* in %		leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	Anzahl WE	Anzahl WE
Baden-Württemberg	460.285	1,8	8.105	8.033	72
Bayern	525.596	1,7	9.094	8.263	831
Berlin	733.910	1,6	11.754	11.435	319
Brandenburg	315.931	7,6	24.058	23.004	1.054
Bremen	97.417	1,5	1.433	1.427	6
Hamburg	311.568	1,1	3.317	3.278	39
Hessen	331.874	1,7	5.720	5.344	376
Mecklenburg-Vorpommern	273.125	5,4	14.635	13.331	1.304
Niedersachsen	311.803	2,3	7.286	6.770	516
Nordrhein-Westfalen	1.132.158	2,5	28.620	26.908	1.712
Rheinland-Pfalz	90.971	2,3	2.103	1.970	133
Saarland	18.805	4,4	822	796	26
Sachsen	597.709	9,0	53.737	51.976	1.761
Sachsen-Anhalt	325.033	10,5	34.073	32.668	1.405
Schleswig-Holstein	205.949	1,4	2.961	2.845	116
Thüringen	262.971	8,4	21.963	21.272	691
Deutschland	5.995.105	3,8	229.681	219.320	10.361
Alte Länder	3.486.426	2,0	69.461	65.634	3.827
Neue Länder	2.508.679	6,4	160.220	153.686	6.534

* bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen
am 31.12.2019

nach Rechtsformen	Bewirt- schafteter Wohnungs- bestand	Leerstands- quote*	Leer stehende Wohnungen am 31.12.2018 insgesamt	davon:	
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	leer stehende eigene Wohnungen Anzahl WE	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen Anzahl WE
Alte Länder					
Wohnungsbau- genossenschaften	1.169.794	1,7	19.547	18.951	596
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.286.407	2,2	49.379	46.208	3.171
Unternehmen anderer Rechtsformen	30.225	1,8	535	475	60
Wohnungsunternehmen insgesamt	3.486.426	2,0	69.461	65.634	3.827
Neue Länder					
Wohnungsbau- genossenschaften	985.554	6,1	60.296	59.782	514
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.514.444	6,6	99.278	93.305	5.973
Unternehmen anderer Rechtsformen	8.681	7,4	646	599	47
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.508.679	6,4	160.220	153.686	6.534
Deutschland					
Wohnungsbau- genossenschaften	2.155.348	3,7	79.843	78.733	1.110
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3.800.851	3,9	148.657	139.513	9.144
Unternehmen anderer Rechtsformen	38.906	3,0	1.181	1.074	107
Wohnungsunternehmen insgesamt	5.995.105	3,8	229.681	219.320	10.361

* bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Leerstandsursachen der leer stehenden Wohnungen im eigenen Bestand
am 31.12.2019

am 31.12.2019 leer stehende Wohnungen im eigenen Bestand								
nach Ländern	insgesamt	davon wegen						
		Vermietungs-schwierigkeiten/mangelnder Nachfrage	Instandsetzung/Moder-nisierung	Unbe-wohn-barkeit infolge baulicher Mängel	geplan-tem Abriss/ Rückbau	Mieter-wechsel	geplan-tem Verkauf/ Veräuße-rung	sonstige Gründe
Baden-Württemberg	8.033	164	3.409	225	1.452	1.634	121	1.028
Bayern	8.263	508	3.175	387	1.756	1.738	67	632
Berlin	11.435	354	4.511	911	1	4.110	338	1.210
Brandenburg	23.004	8.422	4.284	2.085	3.091	4.223	253	646
Bremen	1.427	240	341	94	6	421	21	304
Hamburg	3.278	353	1.271	27	767	270	74	516
Hessen	5.344	194	1.776	227	159	1.994	157	837
Mecklenburg-Vorpommern	13.331	5.944	3.021	281	1.269	2.158	193	465
Niedersachsen	6.770	662	2.077	225	410	2.061	160	1.175
Nordrhein-Westfalen	26.908	1.889	6.808	774	2.581	4.831	663	9.362
Rheinland-Pfalz	1.970	300	743	191	83	524	89	40
Saarland	796	7	658	27	34	61	9	0
Sachsen	51.976	22.680	7.795	2.337	3.183	10.450	580	4.951
Sachsen-Anhalt	32.668	15.399	5.673	1.643	3.687	4.583	921	762
Schleswig-Holstein	2.845	211	713	86	840	403	8	584
Thüringen	21.272	7.766	4.187	1.426	2.496	4.747	397	253
Deutschland	219.320	65.093	50.442	10.946	21.815	44.208	4.051	22.765
Alte Länder	65.634	4.528	20.971	2.263	8.088	13.937	1.369	14.478
Neue Länder	153.686	60.565	29.471	8.683	13.727	30.271	2.682	8.287
nach Rechtsformen								
Wohnungsbau-genossenschaften	78.733	31.556	17.404	2.094	8.540	13.867	514	4.758
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	139.513	33.219	32.780	8.762	13.109	30.206	3.525	17.912
Unternehmen anderer Rechtsformen	1.074	318	258	90	166	135	12	95
Wohnungsunternehmen insgesamt	219.320	65.093	50.442	10.946	21.815	44.208	4.051	22.765

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Zahl leer stehender Wohnungen und der Leerstandsquote
2010–2019

	Bewirtschafteter Wohnungsbestand		Leerstandsquote in %	Leer stehende Wohnungen am 31.12. insgesamt		
	Anzahl WE	davon eigene Wohnungen Anzahl WE		Anzahl WE	davon leer stehende eigene Wohnungen Anzahl WE	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen Anzahl WE
Alte Länder						
2010	3.251.406	2.884.812	2,9	93.453	88.318	5.135
2011	3.270.704	2.892.078	2,7	89.251	84.305	4.946
2012	3.255.073	2.831.723	2,5	81.112	75.422	5.690
2013	3.276.324	2.848.568	2,3	74.859	70.128	4.731
2014	3.333.080	2.902.738	2,3	76.167	72.132	4.035
2015	3.350.975	2.920.804	1,9	62.896	59.086	3.810
2016	3.477.672	3.016.521	1,9	64.853	61.033	3.820
2017	3.552.253	3.088.370	1,7	58.771	56.756	2.015
2018	3.473.235	2.988.833	1,4	49.263	46.725	2.538
2019	3.486.426	3.001.350	2,0	69.461	65.634	3.827
Neue Länder						
2010	2.561.025	2.304.837	8,3	213.827	197.086	16.741
2011	2.522.606	2.281.765	8,0	201.179	185.764	15.415
2012	2.497.525	2.303.082	7,7	191.355	178.951	12.404
2013	2.436.404	2.260.535	7,4	180.154	168.711	11.443
2014	2.451.052	2.299.543	7,2	177.183	167.111	10.072
2015	2.486.305	2.339.008	6,8	168.443	159.019	9.424
2016	2.353.395	2.221.766	6,7	157.509	149.056	8.453
2017	2.344.121	2.211.804	6,5	152.481	145.192	7.289
2018	2.453.387	2.329.027	6,4	158.196	150.187	8.009
2019	2.508.679	2.376.259	6,4	160.220	153.686	6.534
Deutschland insgesamt						
2010	5.812.431	5.189.649	5,3	307.280	285.404	21.876
2011	5.793.310	5.173.843	5,0	290.430	270.069	20.361
2012	5.752.598	5.134.805	4,7	272.467	254.373	18.094
2013	5.712.728	5.109.103	4,5	255.013	238.839	16.174
2014	5.784.132	5.202.281	4,4	253.350	239.243	14.107
2015	5.837.280	5.259.812	4,0	231.339	218.105	13.234
2016	5.831.067	5.238.287	3,8	222.362	210.089	12.273
2017	5.896.374	5.300.174	3,6	211.252	201.948	9.304
2018	5.926.622	5.317.860	3,5	207.459	196.912	10.547
2019	5.995.105	5.377.609	3,8	229.681	219.320	10.361

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Abrisse bei den Unternehmen in den neuen Ländern 2019 sowie mittelfristig geplante Abrisse
am 31.12.2019

	Abrisse im Jahr 2019	geplante Abrisse in 2020	geplante Ab- risse ab 2021 – mittelfristig in den nächsten 5–6 Jahren
nach Ländern			
Berlin	0	0	0
Brandenburg	901	995	3.494
Mecklenburg-Vorpommern	198	127	1.194
Sachsen	381	947	2.509
Sachsen-Anhalt	632	1.059	3.270
Thüringen	328	340	2.462
Neue Länder	2.440	3.468	12.929
nach Rechtsformen			
Wohnungsbau- genossenschaften	971	900	4.054
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.463	2.542	8.875
Unternehmen anderer Rechtsformen	6	26	0
Neue Länder	2.440	3.468	12.929

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Abrisse von Wohnungen und Abgangsquote
2010–2019

	Deutschland					
	Anzahl WE	davon		Abgangsquote durch Abrisse*		
		Alte Länder	Neue Länder	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
	Anzahl WE	Anzahl WE	in %	in %	in %	
2010	16.984	3.332	13.652	0,3	0,1	0,6
2011	15.553	3.790	11.763	0,3	0,1	0,5
2012	15.202	5.342	9.860	0,3	0,2	0,4
2013	16.446	3.932	12.514	0,3	0,1	0,6
2014	10.678	5.275	5.403	0,2	0,2	0,2
2015	10.442	5.492	4.950	0,2	0,2	0,2
2016	9.814	3.604	6.210	0,2	0,1	0,3
2017	11.313	5.857	5.456	0,2	0,2	0,2
2018	8.234	4.337	3.897	0,2	0,1	0,2
2019	7.056	3.665	3.391	0,1	0,1	0,1

* Abgangsquote bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Fluktuation in den Wohnungsbeständen
2018 und 2019

	Jahr 2018			Jahr 2019		
	Mietvertrags- kündigungen insgesamt Anzahl	Fluktuations- rate (Mietvertrags- kündigungen in % der ver- mieteten WE)	darunter Vertrags- kündigun- gen durch den Mieter in %	Mietvertrags- kündigungen insgesamt Anzahl	Fluktuations- rate (Mietvertrags- kündigungen in % der ver- mieteten WE)	darunter Vertrags- kündigun- gen durch den Mieter in %
nach Ländern						
Baden-Württemberg	19.844	6,1	5,8	19.448	5,9	5,6
Bayern	24.279	6,2	5,8	24.082	5,4	5,2
Berlin	30.743	4,8	4,6	38.080	5,4	5,1
Brandenburg	25.710	8,9	8,4	25.296	9,1	8,6
Bremen	5.771	7,8	7,3	5.749	7,8	7,2
Hamburg	18.111	6,2	5,9	16.839	5,7	5,4
Hessen	14.773	5,4	5,2	13.281	4,6	4,5
Mecklenburg-Vorpommern	24.414	10,8	10,3	23.967	10,4	9,9
Niedersachsen	21.764	8,5	8,2	21.185	7,9	7,6
Nordrhein-Westfalen	60.721	6,0	5,7	59.475	5,9	5,6
Rheinland-Pfalz	5.531	8,5	7,8	6.084	7,5	7,0
Saarland	1.206	7,9	7,4	1.229	7,9	4,8
Sachsen	37.437	7,6	7,3	37.207	7,4	7,1
Sachsen-Anhalt	29.616	11,1	10,4	27.734	10,1	9,5
Schleswig-Holstein	9.281	7,4	7,1	9.087	7,2	7,0
Thüringen	23.205	10,2	9,6	23.130	10,2	9,6
Deutschland	352.406	7,1	6,7	351.873	6,8	6,5
Alte Länder	181.281	6,4	6,1	176.459	6,0	5,7
Neue Länder	171.125	8,0	7,6	175.414	7,9	7,5
nach Rechtsformen						
Wohnungsbau- genossenschaften	140.553	7,6	7,3	139.674	7,2	7,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	209.735	6,8	6,4	210.167	6,6	6,2
Unternehmen anderer Rechtsformen	2.118	7,5	7,1	2.032	6,6	6,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	352.406	7,1	6,7	351.873	6,8	6,5

Quelle: GdW-Jahresstatistik

7.2.4 Betriebliche Kennzahlen

Gesamtkapitalrentabilität

	durchschnittliche Gesamtkapitalrentabilität in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	2,9	3,2	3,2	3,3	3,2	3,2	3,0	3,1	3,0	2,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,2	3,1	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5	3,3	3,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,1	3,1	3,3	3,5	3,4	3,4	3,5	3,4	3,2	3,3
Neue Länder										
Genossenschaften	2,9	3,1	3,0	2,9	2,9	2,9	2,6	2,8	2,6	2,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,8	3,1	3,3	3,1	2,8	3,0	3,1	3,1	2,9	2,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,8	3,1	3,2	3,0	2,8	3,0	2,9	2,9	2,8	2,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	2,9	3,2	3,1	3,1	3,0	3,0	2,8	3,0	2,8	2,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,0	3,1	3,3	3,4	3,2	3,4	3,5	3,4	3,2	3,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,0	3,1	3,2	3,3	3,2	3,2	3,3	3,2	3,0	3,0

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Eigenmittelrentabilität

	durchschnittliche Eigenmittelrentabilität in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	3,5	3,9	3,9	4,4	4,2	4,4	4,4	4,7	4,6	4,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	5,3	5,4	5,7	6,2	6,1	6,6	6,9	7,0	6,5	7,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	4,5	4,7	4,9	5,5	5,4	5,8	6,1	6,2	5,7	6,5
Neue Länder										
Genossenschaften	1,5	1,9	2,3	1,9	2,0	2,8	2,0	2,7	2,5	2,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,5	1,8	2,7	2,7	2,5	3,9	3,6	3,6	3,5	3,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,5	1,9	2,5	2,3	2,2	3,4	2,7	3,1	3,0	3,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	2,4	2,9	3,0	3,1	3,0	3,6	3,2	3,7	3,6	3,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,6	3,8	4,4	4,7	4,7	5,6	6,0	5,9	5,3	5,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,0	3,3	3,8	4,0	3,9	4,8	5,0	4,9	4,5	5,0

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Return on Investment

	durchschnittlicher Return on Investment in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	1,2	1,4	1,4	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,4	1,4	1,7	2,0	2,0	2,2	2,4	2,4	2,1	2,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,3	1,4	1,6	1,8	1,8	2,0	2,2	2,2	2,0	2,4
Neue Länder										
Genossenschaften	0,5	0,9	0,9	1,0	1,0	1,2	1,0	1,4	1,3	1,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	0,6	0,7	1,1	1,0	0,9	1,3	1,4	1,4	1,4	1,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	0,5	0,8	1,0	1,0	0,9	1,3	1,2	1,4	1,4	1,7
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	0,8	1,1	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,6	1,6	1,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,1	1,1	1,4	1,6	1,6	1,9	2,2	2,1	1,9	2,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,0	1,1	1,3	1,5	1,5	1,7	1,9	1,9	1,8	2,1

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Anlagenintensität

	durchschnittliche Anlagenintensität in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	88,8	88,4	88,2	87,9	87,8	88,0	88,1	87,0	88,6	88,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	86,8	85,4	87,6	88,1	88,8	89,1	86,3	89,1	90,2	90,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	87,5	86,5	87,8	88,0	88,5	88,8	86,8	88,4	89,4	90,0
Neue Länder										
Genossenschaften	89,6	88,8	89,0	88,9	88,8	88,8	89,0	89,0	88,9	89,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	87,9	88,8	88,6	88,7	90,5	89,6	90,1	89,6	89,8	92,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	88,6	88,8	88,7	88,7	89,7	89,2	89,6	89,3	89,3	91,1
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	89,2	88,6	88,6	88,4	88,3	88,4	88,5	87,9	88,7	89,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	87,2	86,7	88,0	88,3	89,4	89,3	87,2	89,2	90,1	91,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	88,0	87,5	88,2	88,3	89,0	89,0	87,7	88,7	89,4	90,5

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Eigenmittelquote

	durchschnittliche Eigenmittelquote in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	36,3	36,6	36,9	37,4	38,0	38,9	37,8	38,8	39,8	40,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	27,0	26,8	30,3	31,4	32,4	33,7	34,9	33,9	34,5	34,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	30,3	30,2	32,7	33,4	34,3	35,3	35,7	35,4	36,2	36,5
Neue Länder										
Genossenschaften	43,1	44,3	45,7	46,7	47,7	48,9	50,0	51,1	52,6	53,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	33,5	33,9	35,0	36,8	38,0	38,6	39,9	40,6	41,2	43,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	37,7	38,5	39,6	40,9	42,4	42,9	44,9	45,7	46,6	46,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	39,7	40,4	41,2	41,8	42,6	43,5	43,1	44,3	45,3	45,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	29,6	29,6	32,2	33,6	34,5	35,4	36,1	35,8	36,5	38,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	33,5	33,7	35,7	36,7	37,6	38,3	38,4	39,0	39,8	40,9

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Anlagendeckungsgrad

	durchschnittlicher Anlagendeckungsgrad in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	98,5	100,0	100,3	99,7	98,1	97,7	96,2	97,0	96,4	96,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	95,9	97,3	99,0	100,5	99,9	98,8	100,4	96,8	97,3	96,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	96,8	98,2	99,5	100,2	99,3	98,4	99,2	96,8	97,0	96,8
Neue Länder										
Genossenschaften	103,6	103,8	103,8	103,6	103,4	102,5	102,1	102,7	103,1	101,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	98,4	99,9	100,4	101,0	100,0	100,1	99,7	100,7	101,1	101,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	100,7	101,6	101,9	102,1	101,5	101,1	100,9	101,7	102,1	101,4
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	101,0	101,8	102,0	101,6	100,7	99,9	98,8	99,6	99,3	99,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	96,9	98,3	100,3	100,7	100,0	99,3	100,2	97,9	98,4	98,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	98,5	99,7	101,0	101,0	100,2	99,5	99,7	98,5	98,8	98,9

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Langfristiger Verschuldungsgrad

	durchschnittlicher langfristiger Verschuldungsgrad in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	146,2	144,3	141,8	135,9	128,7	123,7	127,5	117,3	118,9	118,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	217,1	212,0	189,9	181,3	174,2	159,9	148,6	154,2	162,3	152,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	186,8	183,7	170,5	163,8	156,9	147,6	142,6	141,7	146,4	141,1
Neue Länder										
Genossenschaften	114,6	108,7	102,1	96,0	95,1	93,5	87,3	78,8	78,1	74,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	158,1	158,8	154,1	143,2	139,9	135,2	127,2	122,4	122,5	115,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	136,4	133,7	128,4	120,7	117,4	116,0	105,8	98,7	99,1	101,1
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	128,9	125,1	120,4	114,5	111,0	108,5	107,6	97,3	98,5	96,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	189,9	187,9	173,9	164,3	160,3	150,5	143,1	143,8	148,7	134,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	161,7	159,2	150,1	143,0	139,0	134,2	130,0	124,2	127,1	121,3

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Langfristiger Fremdkapitalanteil

	durchschnittlicher langfristiger Fremdkapitalanteil in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	52,9	52,4	52,1	50,5	48,4	47,6	47,7	45,6	46,7	47,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	59,0	56,6	57,3	57,1	56,4	54,1	52,2	52,3	54,5	53,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	56,8	55,2	55,4	54,8	53,6	52,1	51,0	50,2	51,8	51,4
Neue Länder										
Genossenschaften	49,6	48,1	46,9	45,0	44,9	43,2	42,6	40,3	40,1	38,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	54,0	55,6	54,0	52,8	52,8	51,9	50,4	49,7	50,1	49,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	52,1	52,4	51,0	49,5	49,3	48,2	46,6	45,1	45,4	46,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	51,3	50,3	49,6	47,9	46,7	45,6	46,2	43,2	43,8	43,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	56,9	56,2	55,9	55,3	55,1	53,3	54,6	51,5	53,2	51,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	54,7	54,0	53,5	52,5	51,9	50,6	51,4	48,4	49,6	49,3

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Fremdkapitalkostensatz

	durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5	3,3	3,0	2,7	2,6	2,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,4	3,3	3,2	3,2	3,0	2,9	2,7	2,2	2,3	2,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,4	3,4	3,3	3,3	3,2	3,0	2,8	2,3	2,4	2,2
Neue Länder										
Genossenschaften	4,8	4,7	4,7	4,6	4,4	4,2	4,0	3,6	3,5	3,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	4,6	4,4	4,2	4,2	4,0	3,6	3,6	3,2	3,0	2,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	4,7	4,5	4,4	4,3	4,2	3,8	3,8	3,4	3,2	2,6
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	4,2	4,2	4,1	4,0	4,0	3,7	3,5	3,1	3,0	2,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,8	3,8	3,6	3,6	3,4	3,1	2,9	2,5	2,5	2,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	4,0	3,9	3,8	3,8	3,6	3,3	3,1	2,7	2,7	2,4

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Mietenmultiplikator

	durchschnittlicher Mietenmultiplikator									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	7,3	7,3	7,4	7,5	7,5	7,6	7,8	7,9	7,9	8,1
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	8,6	8,6	8,4	8,4	9,5	10,4	10,2	9,4	9,6	10,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	8,1	8,1	8,0	8,0	8,7	9,4	9,4	8,9	9,0	9,6
Neue Länder										
Genossenschaften	9,7	9,5	9,4	9,2	9,1	8,9	8,8	8,8	8,6	8,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	10,0	10,0	10,0	10,1	9,5	9,7	9,2	9,0	9,0	9,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,8	9,8	9,7	9,7	9,3	9,3	9,0	8,9	8,8	9,0
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	8,3	8,3	8,3	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,2	9,2	9,1	9,0	9,5	10,2	9,9	9,3	9,4	10,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	8,8	8,8	8,7	8,7	9,0	9,4	9,2	8,9	8,9	9,4

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Tilgungskraft

	durchschnittliche Tilgungskraft									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	2,2	2,1	2,3	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,0	2,2	2,5	2,4	2,2	1,4	1,8	2,4	2,3	2,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,1	2,1	2,4	2,3	2,2	1,6	1,9	2,3	2,2	2,1
Neue Länder										
Genossenschaften	1,7	1,6	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,7	1,6	1,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,6	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,6	1,6	1,5	1,6	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	2,0	1,8	1,9	1,9	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,8	1,9	2,0	2,0	1,8	1,4	1,7	2,1	2,0	1,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,9	1,9	2,0	2,0	1,8	1,5	1,8	2,0	2,0	1,9

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Kapitaldienstdeckung

	durchschnittliche Kapitaldienstdeckung in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	29,0	30,3	30,1	30,3	30,4	30,1	28,9	27,8	27,2	27,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	38,2	34,8	34,6	32,3	32,3	35,5	32,8	28,1	27,3	30,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	34,5	33,0	32,8	31,6	31,6	33,3	31,2	28,1	27,3	29,5
Neue Länder										
Genossenschaften	44,2	43,6	43,1	42,3	41,7	40,0	39,1	37,7	35,9	36,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	47,9	49,3	48,3	48,0	44,9	43,9	43,2	41,4	39,6	39,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	46,2	46,9	46,0	45,5	43,4	42,1	41,2	39,6	37,8	38,2
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	35,7	36,1	35,8	35,5	35,3	34,4	33,3	32,1	30,8	31,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	42,1	40,6	40,0	38,5	37,0	38,7	36,1	32,1	31,1	33,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	39,4	38,8	38,2	37,3	36,3	36,8	34,9	32,1	31,0	32,9

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Zinsdeckung

	durchschnittliche Zinsdeckung in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	16,0	15,7	15,9	15,4	15,2	13,7	12,8	12,0	10,9	9,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	20,2	19,2	18,4	17,9	17,0	16,9	17,1	14,1	12,4	11,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	18,5	17,8	17,4	16,9	16,3	15,7	15,6	13,3	11,9	11,1
Neue Länder										
Genossenschaften	25,9	24,5	23,1	21,8	20,8	18,7	17,1	15,3	13,4	11,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	28,2	27,7	25,9	24,7	21,3	20,1	18,4	16,5	15,1	13,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	27,1	26,3	24,7	23,4	21,1	19,5	17,8	15,9	14,3	12,3
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	20,4	19,6	19,1	18,2	17,6	15,9	14,7	13,4	12,0	10,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	23,3	22,7	21,4	20,6	18,6	18,1	17,4	14,9	13,3	12,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	22,1	21,4	20,4	19,7	18,2	17,2	16,3	14,3	12,8	11,6

Quelle: GdW-Jahresstatistik

EBITDA bezogen auf das zu Verkehrswerten bewertete Anlagevermögen

EBITDA/Anlagevermögen zu Verkehrswerten in %										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	4,5	4,8	4,9	4,9	4,9	4,9	5,0	5,0	5,1	4,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	5,6	5,5	5,8	5,8	5,9	6,0	6,5	6,5	7,0	6,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	5,2	5,2	5,4	5,5	5,5	5,6	6,0	6,0	6,3	6,2
Neue Länder										
Genossenschaften	5,8	6,2	6,0	5,8	5,6	5,7	5,5	5,4	5,3	5,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	6,6	6,7	7,5	8,0	6,7	6,3	6,3	6,2	6,0	6,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	6,3	6,5	6,8	7,0	6,2	6,1	5,9	5,8	5,7	6,2
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	5,1	5,4	5,3	5,3	5,2	5,3	5,2	5,2	5,2	5,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	6,0	6,0	6,5	6,7	6,2	6,1	6,5	6,4	6,7	6,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	5,6	5,7	6,0	6,1	5,7	5,8	5,9	5,9	6,1	6,2

Quelle: GdW-Jahresstatistik

EBITDA bezogen auf langfristiges Fremdkapital (Annuität)

EBITDA/langfristiges Fremdkapital in %										
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	10,5	11,0	11,2	11,5	11,8	12,1	11,4	12,1	12,0	11,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	9,5	9,7	10,2	10,3	10,2	10,3	11,5	12,2	11,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,8	10,0	10,2	10,6	10,8	10,7	10,6	11,7	12,1	11,4
Neue Länder										
Genossenschaften	10,9	12,0	12,1	12,3	12,3	13,2	12,9	13,7	13,9	13,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	10,8	10,8	12,2	13,4	11,4	11,5	12,7	12,5	12,1	9,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	10,8	11,3	12,2	12,9	11,8	12,1	12,8	13,0	12,8	10,6
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	10,7	11,5	11,6	11,9	12,0	12,6	12,0	12,8	12,7	12,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	10,0	10,0	10,7	11,4	10,7	10,6	10,9	11,8	12,2	10,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	10,2	10,5	11,0	11,5	11,1	11,2	11,2	12,1	12,3	11,1

Quelle: GdW-Jahresstatistik

EBITDA bezogen auf eingesetztes Eigenkapital

	EBITDA/Eigenkapital in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	7,9	8,8	8,4	8,5	8,2	8,2	8,9	8,4	8,6	9,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	14,6	14,4	15,9	14,8	15,0	16,6	15,0	12,2	12,7	14,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,3	11,8	12,1	11,7	11,6	12,4	12,2	10,7	10,9	12,0
Neue Länder										
Genossenschaften	12,4	12,7	11,8	10,8	10,3	10,0	9,2	9,1	8,5	8,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	16,3	17,3	18,8	15,5	14,1	14,3	13,2	12,5	12,1	24,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	14,4	15,0	15,2	13,0	12,2	12,1	11,1	10,7	10,2	14,9
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	9,7	10,4	9,7	9,4	9,1	9,0	9,1	8,7	8,6	8,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	15,3	15,5	17,1	15,1	14,6	15,6	14,3	12,3	12,5	17,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	12,5	13,1	13,3	12,2	11,8	12,3	11,8	10,7	10,6	13,1

Quelle: GdW-Jahresstatistik

EBITDA bezogen auf Eigenmittel

	EBITDA/Eigenmittel in %									
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Alte Länder										
Genossenschaften	14,9	15,7	15,7	15,5	15,1	14,6	14,2	14,3	14,2	13,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	20,1	20,3	18,3	18,5	17,9	16,4	15,4	18,0	19,0	17,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	17,8	18,3	17,2	17,3	16,8	15,7	15,0	16,7	17,2	16,0
Neue Länder										
Genossenschaften	12,5	13,1	12,5	12,1	11,5	11,5	10,9	11,0	10,4	10,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	17,3	17,1	18,9	19,2	15,9	15,4	16,1	15,4	14,4	11,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	14,9	15,0	15,7	15,8	13,7	13,5	13,2	13,0	12,2	10,8
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	13,6	14,3	13,9	13,7	13,2	13,0	12,5	12,6	12,3	11,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	18,8	18,8	18,5	18,8	17,1	16,0	15,6	17,2	17,5	14,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	16,4	16,7	16,5	16,6	15,3	14,8	14,4	15,2	15,2	13,4

Quelle: GdW-Jahresstatistik



GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5501611
Telefax: +32 2 5035607

mail@gdw.de
www.gdw.de

ISBN: 9-783648-149607
Art.-Nr. 06656-0012

