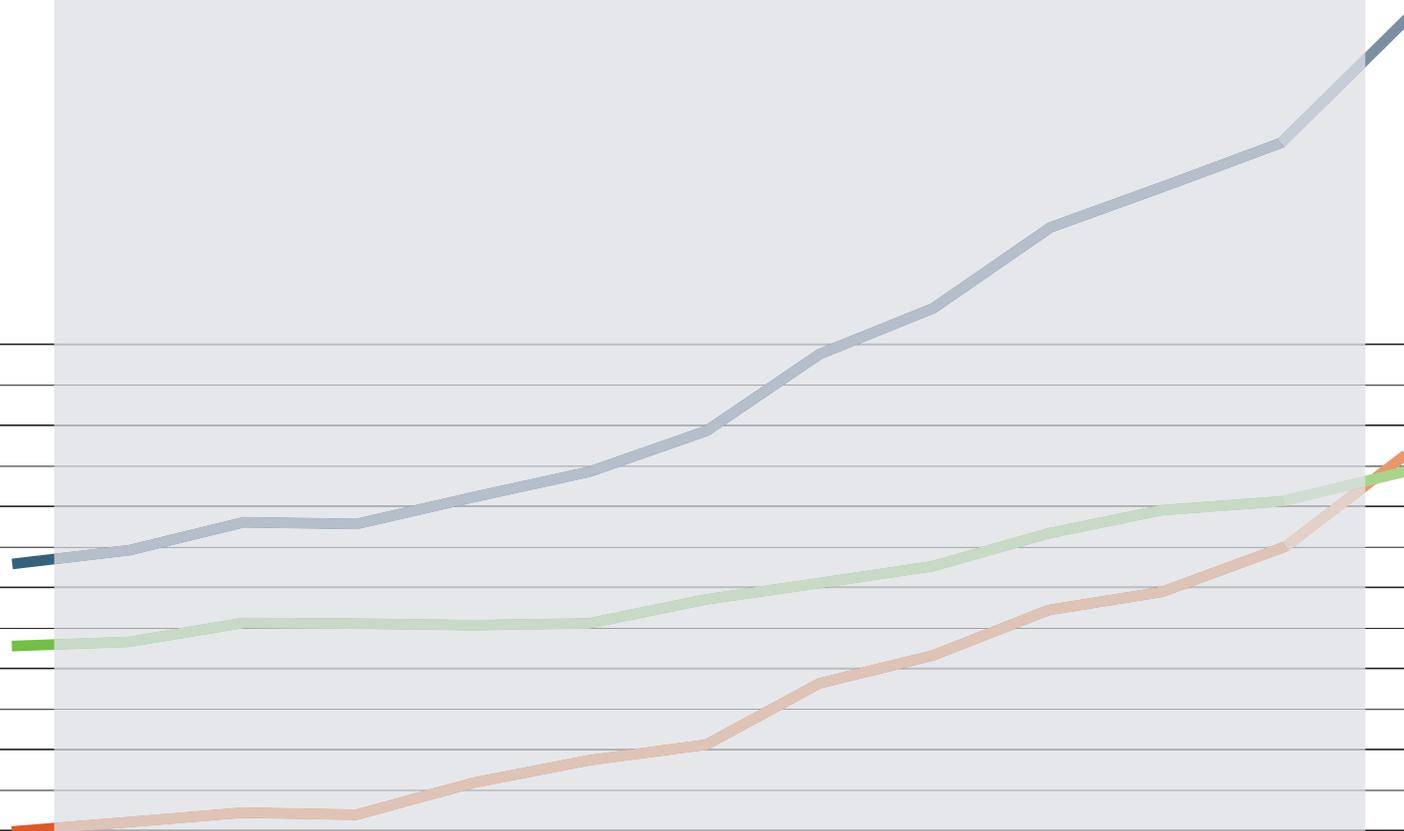


Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



Gastbeitrag von Michael Neitzel (InWIS Institut):
**Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens:
Mit der KlimaPlus-Förderung zur Klimaneutralität**

November 2021



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

© GdW 2021
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: 978-3-648-15985-9
Art.-Nr.: 06656-0013

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2021/2022

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Vorwort	5
1 Kurzfassung	7
2 Klimaschutz und Bezahlbarkeit des Wohnens: Mit der KlimaPlus-Förderung zur Klimaneutralität	11
3 Trends des Wohnungsangebotes	19
4 Trends der Wohnungsnachfrage	35
5 Situation auf den Wohnungsmärkten	49
6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Vermögens- und Finanzierungskennzahlen	61
7 Tabellenanhang	63

Vorwort

Wohnen war eines der großen Themen im diesjährigen Wahlkampf. Dabei gingen die Meinungen weit auseinander, wie auch das Ergebnis des Volkentscheids in Berlin zeigt. Der Wahlkampf ist vorbei, jetzt brauchen wir gemeinsam mit den künftigen Regierungsparteien endlich eine faktenorientierte und sachliche Diskussion über die echten Lösungen für mehr bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in Deutschland.

Wohnen und Bauen stehen mit den sehr anspruchsvollen Klimazielen, dem demografischen Wandel, dem Ausbau der digitalen Infrastruktur und dem Wohnungsmangel in Ballungsregionen vor nie da gewesenen Herausforderungen. Um sie zu lösen, ist eine starke Koalition mit Blick für die echten Lösungen gefragt: eine nachhaltige Bodenpolitik, eine starke soziale Wohnraumförderung und der politische Wille, den Wohnungsneubau voranzubringen.

So stellt etwa die Transformation zur Klimaneutralität bis 2045 selbst für engagiertere Wohnungsunternehmen eine immense Herausforderung dar: Ein Viertel mehr an CO₂-Einsparungen, ein Sechstel weniger Zeit, gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum erhalten und neu schaffen. Eine Herkulesaufgabe für eine Branche, die üblicherweise in 40-Jahres-Zyklen investiert. Sie kann nur mit fundierten und gut geplanten Klimastrategien bis 2045 gemeistert werden, die allerdings die Unternehmensentwicklung über Jahrzehnte maßgeblich beeinflussen. Michael Neitzel, Geschäftsführer vom InWIS-Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH, gibt in seinem Gastbeitrag in der vorliegenden Veröffentlichung wichtige Hinweise, wie eine KlimaPlus-Förderung zukünftig ausgestaltet sein müsste.

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.

Fundierte Daten und Fakten sind eine gute Grundlage für eine Neujustierung der wohnungswirtschaftlichen Diskussion: 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 eine informative Lektüre der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2021/2022".

Berlin, im November 2021



Axel Gedaschko

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

1 Kurzfassung

Wohnungsangebot

- Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 334 Mrd. EUR im Jahr 2020 steuerte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 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. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Immobilienfinanzierung und -planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von 20 %.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2020 um 3,3 % an. In der schrumpfenden Gesamtkonjunktur der Coronakrise erwiesen sich die Wohnungsbauinvestitionen als besonderer Stabilitätsanker. Mit einem Volumen von 239 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2020 gut 19 Mrd. EUR, im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6 %. Darunter rund 8,8 Mrd. EUR Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2021 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von insgesamt etwa 22 Mrd. EUR.
- Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2020 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 306.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 9 %. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stieg mit 5 % bzw. 4,5 % etwas geringer an. Insgesamt standen 151.000 der 2020 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung, was nahezu der Hälfte des Neubaus entspricht.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2020 knapp 32.000 neue Wohnungen. Das waren 4 % mehr als im Jahr zuvor. Für das Jahr 2021 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. 96 % der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2020 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 61 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 29 % des Bedarfs. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2020 im Vergleich zum Vorjahr erneut auf nur noch 23.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.
- Im Jahr 2020 wurden in Deutschland 368.600 Wohnungen genehmigt (+2,2 %). Im zweiten Jahr in Folge sind damit auch die Baugenehmigungen wieder auf Wachstumskurs.

Wohnungsnachfrage

- Im Zuge der Coronakrise ist die Bevölkerungszahl in Deutschland erstmals seit langem leicht gesunken. In den vergangenen neun Jahren war die Einwohnerzahl in Deutschland kontinuierlich gestiegen. Trotz des jüngsten Rückgangs leben heute etwa rund 2,9 Mio. Menschen mehr in Deutschland als noch 2010 (+3,6 %).
- Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2020 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 220.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2020 sind im Saldo jährlich 432.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Die Zuwanderung schutzsuchender Flüchtlinge ist im Jahr 2020 stark gesunken. Lediglich 122.000 Personen stellten einen Antrag auf Asyl. Das waren 26 % weniger Asylgesuche als im Vorjahr und der Wert liegt weit entfernt vom letzten Höchststand im Jahr 2015.
- Die Zahl der Studierenden kletterte im Wintersemester 2020/2021 nochmals um 57.800 auf ein neues Allzeithoch von 2,9 Mio. In 19 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 31 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2020 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2020 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 3,5 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 Bundesländer Sachsen-Anhalt (10,8 %), Sachsen (8,9 %) und Thüringen (8,8 %) weisen die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf.
- Insgesamt haben die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland seit 2018 wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote kletterte dort in den vergangenen zwei Jahren um 0,6 Prozentpunkte auf 8,6 %. Ende 2020 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 153.000 Wohnungen leer. Regional stellt sich die Leerstandsentwicklung problematischer dar.

Marktsituation

- 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 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 2020 bundesweit im Mittel um 1,4 % gestiegen. Damit hat sich die Bestandsmietenentwicklung im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert und bleibt moderat. Inserierte Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 2,7 % auf durchschnittlich 8,97 EUR/m². Damit beruhigte sich die Mietentwicklung auch in diesem Segment im Vergleich zu den Vorjahren weiter deutlich. Ein Erfolg der gestiegenen Bautätigkeit.
- 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 liegen 88 % der GdW-Angebote unter dem Preis, der im Mittel in Inseraten aufgerufen 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 2020 bei 5,98 EUR/m² und liegt damit etwa 16 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,09 EUR/m². Von 2019 auf 2020 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,1 % 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 78 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 30 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+36 %).
- Seit Jahresbeginn 2021 ist die allgemeine Preissteigerung in Deutschland auf ein Niveau von zuletzt 4,5 % gestiegen. Neben temporären Faktoren, wie die Rücknahme der Mehrwertsteuersenkungen, haben sich vor allem die Energiepreise verteuert. Die Preisentwicklung bei den Nettokaltmieten blieb hingegen konstant bei 1,4 %. Es ist davon auszugehen, dass die Preise für Öl und Gas sich auf mittlere Sicht auf dem jetzt erreichten hohen Level einpendeln werden.