

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



Schwerpunkt:
**Dramatische Entwicklung der Baupreise –
wird das Bauen unbezahlbar?**

November 2022



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

E-Mail: 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:
DCM Druck Meckenheim GmbH

© GdW 2022
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 Euro zu beziehen bei
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg
Telefon: 0180 5555691
Telefax: 0180 5050441
E-Mail: immobilien@haufe-lexware.com

ISBN: 978-3-648-16836-3
Art.-Nr.: 06656-0014

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Vorwort	5
1 Kurzfassung	7
2 Schwerpunkt: Dramatische Entwicklung der Baupreise – wird das Bauen unbezahlbar?	11
3 Trends des Wohnungsangebotes	17
4 Trends der Wohnungsnachfrage	31
5 Situation auf den Wohnungsmärkten	45
6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Kapitaldienstdeckung und Zinsdeckung	57
7 Tabellenanhang	59

Vorwort

Als Bundeskanzler Olaf Scholz in seiner Regierungserklärung unmittelbar nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine von einer geopolitischen Zeitenwende sprach, ist vielen Menschen bewusst geworden, dass in den kommenden Monaten, vielleicht Jahren, nichts mehr so sein wird, wie wir es über Jahrzehnte gewohnt waren. Aktuell beschäftigt Millionen Menschen die ernste Frage, ob unsere Energieversorgung sicher ist und womit sie im anbrechenden Winter rechnen müssen. Die Sorge ist groß, dass aus dieser Energiekrise auch eine gesamtgesellschaftliche Krise des Zusammenhalts wird. Die Zeit des Kleinklein ist vorbei, jetzt müssen schnell wirksame Lösungen her.

Gleiches gilt mit Blick auf die kommenden Wochen und Monate für das bezahlbare und klimaschonende Bauen. Denn der Mangel an Wohnraum lässt auch in der alles bestimmenden Energiekrise nicht nach, sondern verschärft sich in vielen Städten weiter. Durch Lieferengpässe, Material-, und Personal-mangel, Preisexplosionen, Zinsanstieg und das anhaltende Förderchaos steckt das bezahlbare Bauen nicht mehr nur in einem perfekten Sturm, sondern mittlerweile in einem Orkan.

Begonnene Wohnungsbauprojekte können nur noch mit großer Mühe fertiggestellt, neue Projekte müssen wegen der schlechten Rahmenbedingungen reihenweise abgesagt werden. Die Politik muss jetzt alle Hebel in Bewegung setzen und Druck machen, dass alle beeinflussbaren Hindernisse für bezahlbaren Wohnraum, die in Deutschland ohnehin schon vor der aktuellen Krise bestanden, so weit wie möglich beseitigt werden und endlich eine verlässliche Förderpolitik geschaffen wird. Ansonsten werden die von der Regierung angestrebten 400.000 neuen Wohnungen jährlich nicht nur in den kommenden Jahren, sondern auch danach nicht zu schaffen sein.

Die vorliegenden "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends" greifen diese aktuellen Tendenzen auf und legen erneut einen fachkundigen 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, die hier mit relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends in Bezug gesetzt werden. Einen Schwerpunkt bildet in diesem Jahr die dramatische Baukostenentwicklung, die immer mehr zur einer Rechnung mit zahlreichen Unbekannten wird.

Ich wünsche Ihnen in diesem Sinne eine informative Lektüre der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2022/2023".

Berlin, im November 2022



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

1 Kurzfassung

Wohnungsangebot

- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2021 einen Wertschöpfungsbeitrag von 346 Mrd. Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Finanzierung und Planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von gut 19 %.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2021 nur leicht um 0,7 %. Lieferkettenprobleme und Materialmangel, gepaart mit einer enormen Kostensteigerung bei Bau- und Energieprodukten, bremsten die Baukonjunktur deutlich. Mit einem Volumen von 256 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2021 gut 20 Mrd. Euro; im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 7,5 %. Darunter knapp 10 Mrd. Euro in den Wohnungsneubau; ein Rekordhoch. Für das Jahr 2022 rechnen die GdW-Unternehmen mit einer spürbaren Eintrübung des Investitionsklimas. Die Investitionen dürften dann bei 19,3 Mrd. Euro liegen.
- Die Zahl der neu gebauten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren wieder zurück. Sie sank um 4,2 % auf rund 293.000 Einheiten. Besonders stark nahm die Zahl neu gebauter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (-8,7%) ab. Der Mietwohnungsneubau schrumpfte um 4,7 %, während sich das Eigentumswohnungssegment relativ gut behaupten konnte (-2,1%).
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2021 knapp 29.000 neue Wohnungen. Auch hier ein Rückgang zum Vorjahr. Für das Jahr 2022 planen die Unternehmen die Fertigstellung von 26.000 Wohnungen. Durch Materialmängel, Lieferengpässe und Kostensteigerungen gerät der Wohnungsneubau zunehmend in schwieriges Fahrwasser.
- Im Jahr 2021 wurde in Deutschland der Neubau von 381.000 Wohnungen genehmigt (+3,3 %). Im Gegensatz zu den Fertigstellungen sind die Baugenehmigungen damit bisher noch auf Wachstumskurs.
- Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsneubau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsneubau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.
- Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

Wohnungsnachfrage

- Im Jahr 2021 ist die Bevölkerungszahl in Deutschland leicht um 0,1 % beziehungsweise 82.000 Personen gewachsen. Im Jahr davor war bedingt durch den Corona-Lockdown erstmals seit langem ein Rückgang zu verzeichnen. Heute leben rund 3 Mio. Menschen mehr in Deutschland als noch 2010.
- Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 329.000 Personen. Fast so viel wie vor der Corona-Krise. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2021 sind im Saldo jährlich 424.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Die Zahl der Studierenden erreichte im Wintersemester 2021/2022 ein neues Allzeit-Hoch von 2,9 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stieg sie allerdings nur noch geringfügig um rund 4.000 Personen. In 20 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 34 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2021 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 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 3,6 Mio. Einwohnern.
- Jüngst lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler 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 Außenwanderung, 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 (11,2 %), Sachsen und Thüringen (jeweils 9 %) weisen bei den GdW-Unternehmen 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 vier Jahren um 0,7 Prozentpunkte auf 8,7 %. Ende 2021 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 155.000 Wohnungen leer.

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 vom GdW prognostizierte jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht. Ganz zu Schweigen von den Neubauzielen der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen im Jahr.
- Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit um 1,3 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt. Inserierte Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 Euro/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt. Ein Erfolg der gestiegenen Bautätigkeit.
- Mit einer Sondererhebung wurde 2021 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Wiedervermietungsmiten bei den Unternehmen des GdW liegen im Mittel 27 % unter dem Durchschnitt der Neuvertragsmiten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bei Erstvermietungen von Neubauten liegen GdW-Unternehmen um 21 % unter dem Niveau der Onlineportale.
- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag im Jahr 2021 bei 6,09 Euro/m² und liegt damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,18 Euro/m². Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 % 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 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmen. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %).
- Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

2 Schwerpunkt: Dramatische Entwicklung der Baupreise – wird das Bauen unbezahlbar?

Kurz gefasst:

Die Auswirkungen der Pandemie und des Angriffs Russlands auf die Ukraine stellen auch die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Ob teure Roh- und Baustoffe, Lieferengpässe, steigende Kreditzinsen, die Inflation oder der Fachkräftemangel – die Turbulenzen in der Bau- bzw. Wohnungswirtschaft nehmen zu. Die Kosten neuer Bauvorhaben sind somit sowohl für auftraggebende Wohnungsunternehmen als auch für viele ausführende Baufirmen und Handwerker kaum kalkulierbar.

Der Wohnungsbau ist derzeit mit Preisentwicklungen konfrontiert, wie es sie in den letzten Jahrzehnten nicht gegeben hat. Der Baupreisindex verzeichnet den höchsten Anstieg seit 1970. Baustoffe wie Beton oder Stahl sind, wenn überhaupt, nur mit großen Verzögerungen lieferbar. Kosten sind kaum mehr planbar. Die Kapazitäten von Bauindustrie, -gewerbe und -handwerk bleiben unverändert knapp und zusätzlich hat die Europäische Zentralbank angesichts der steigenden Inflation die Zinswende vollzogen. Die Jahre der anhaltenden Niedrigzinsphase und einer lockeren Geldpolitik sind bis auf weiteres vorbei.

Auswirkungen von Coronakrise und Krieg in der Ukraine potenzieren sich gegenseitig

Schon während der Coronakrise hat die Wohnungswirtschaft einen deutlichen Anstieg der Baukosten wahrgenommen. Seit circa zwei Jahren hat die Dynamik der Baukostenentwicklung spürbar Fahrt aufgenommen. Mit dem Ausbruch des russischen Krieges gegen die Ukraine und der damit verbundenen Energieknappheit sowie stark nach oben schnellenden Energiepreisen, hat sich diese Entwicklung noch stark beschleunigt. In den letzten sechs Monaten sind die Baupreise exponentiell gestiegen – einzelne Baustoffpreise sind förmlich explodiert und Baumaterialien teilweise schwer verfügbar.

Beton- und Tischlerarbeiten zogen im Preis besonders stark an

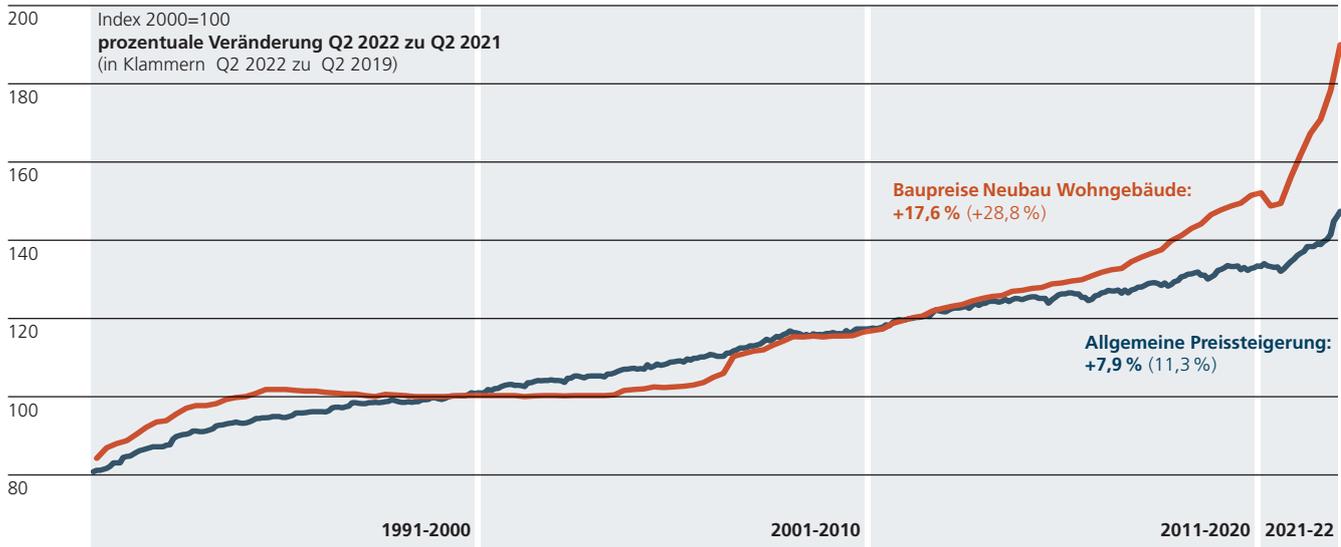
Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sind die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland zwischen dem 2. Quartal 2021 und dem 2. Quartal 2022 um 17,6 % gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit Mai 1970. Damals war es ein Plus von 18,9 % gegenüber Mai 1969. Im 1. Quartal 2022 waren die Preise im Vorjahresvergleich um 14,3 % gestiegen.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen dabei leicht stärker. So legten sie im 2. Quartal 2022 im Vorjahresvergleich um 18,6 % zu. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber Mai 2021 um 23,0 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,8 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,4 %, Erdarbeiten waren 14,8 % teurer als im 2. Quartal 2021. Zimmer- und Holzbauarbeiten kosteten 15,6 % mehr als ein Jahr zuvor.

Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im 2. Quartal gegenüber dem Vorjahr um 16,8 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 19,3 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 16,6 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen um 16,2 %. Die Preise für Metallbauarbeiten erhöhten sich um 23,6 %

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

Indexwerte (2015=100)



Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI und Baupreisindex, eigene Berechnung 1.Quartal. 2000=100.

Preise für einzelne Baustoffe stiegen so stark wie noch nie seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949

Gründe für die gestiegenen Kosten sind unter anderem begrenzte Lieferkapazitäten der Hersteller von Baustoffen und -materialien infolge der guten Auftragslage in der Baubranche im In- und Ausland sowie der nach der Coronakrise weltweit anziehenden Nachfrage in der Industrie, z. B. im Automobilsektor. Gleichzeitig wurden im Rahmen der Corona-Pandemie von den Herstellern, aufgrund fehlender Arbeitskräfte sowie jahrelang stagnierender Preise, Überkapazitäten abgebaut und Investitionen zurückgefahren. Die steigenden Energiepreise und der Ausbruch des Ukraine-Krieges verschärfen die Versorgungsproblematik weiter.

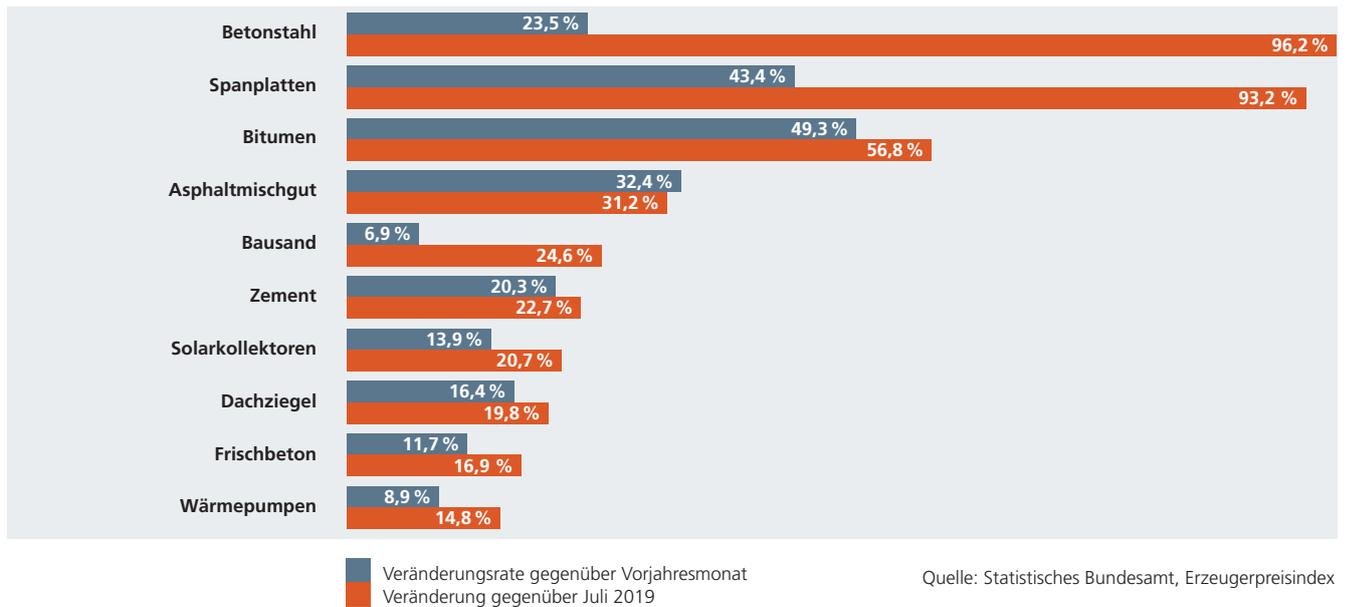
Des Weiteren sind nach wie vor Lieferketten unterbrochen, zusätzlich herrschen Container- und Hafenpersonal-mangel sowie ein Stau von Frachtschiffen und überfüllte Depots in einzelnen Häfen, zuletzt auch hervorgerufen durch vereinzelte Streiks des Hafenpersonals. Auch wird wieder vermehrt über „Hamsterkäufe“ zur Vorbeugung gegen weitere Preissteigerungen berichtet, welche die Nachfrage und somit die Preise erhöhen.

Der Erzeugerpreisindex gewerblicher Produkte insgesamt legte bis Juli 2022 um 37,2 % gegenüber 2021 zu. Angesichts der geopolitischen Krisensituation wurden die ohnehin schon historisch hohen Preise für gewerbliche Produkte des Jahres 2021 nochmals deutlich übertroffen, was den Bau und die energetische Modernisierung von bezahlbarem Wohnraum weiter erschwert. Ein derartig hoher Anstieg der Erzeugerpreise gegenüber dem Vorjahresmonat wurde seit Beginn der Erhebung im Jahr 1949 nicht gemessen. Im Juni 2022 hatte die Veränderungsrate bei +32,7 % und im Mai bei +33,6 % gelegen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind die Preise für etliche Baustoffe im Jahresdurchschnitt noch stärker gestiegen. Besonders betroffen sind hiervon Holz, Stahl, Bitumen und sämtliche Bereiche der Bauchemie – wie Dämmmaterial und Abdichtungen. Selbst einfache Baumaterialien wie Spanplatten haben sich jüngst durch Lieferengpässe und Energiepreisteigerungen infolge des Ukraine-Kriegs im Jahresvergleich um 43 % verteuert. Innerhalb der vergangenen drei Jahre haben die Preise für Betonstahl sogar um 96 %, für Roheisen und Ferrolegierungen um 80 % und für Kupfer um 36 % angezogen.

Erzeugerpreisentwicklung ausgewählter Baustoffe im Juli 2022

Veränderung in %



Die Energiepreise waren im Juli 2022 im Durchschnitt 105 % höher als im Vorjahresmonat. Allein gegenüber Juni 2022 stiegen diese Preise um 14,7 %. Den höchsten Einfluss auf die Veränderungsrate gegenüber dem Vorjahr bei Energie hatte Erdgas mit einem Plus gegenüber Juli 2021 von 163,8 % und elektrischer Strom mit +125,4 %. Insbesondere Rohstoffe, die auf den Baustellen, aber auch zur Herstellung von Bauprodukten benötigt werden, haben sich deutlich verteuert. Erdöl um 67 % und Bitumen aus Erdöl um 57 %. Tondachziegel, deren Herstellung sehr energieintensiv und von Gas abhängig ist, werden sich bis Jahresende voraussichtlich um 30 % bis 40 % im Jahresvergleich verteuern.

Lieferengpässe bremsen auch den Zubau bei Photovoltaik und Batteriespeichern. Durch die stark steigende Wärmepumpennachfrage kommt es auch hier zu Preissprüngen (+14,8 % im Vorjahresvergleich). Ein Ende der Engpässe und Preissteigerungen ist zurzeit auch noch nicht absehbar: Bauunternehmen berichten nach wie vor von Problemen durch den Krieg in der Ukraine. Dies sind insbesondere Lieferengpässe und Preissteigerungen bei Baumaterial - teilweise geben Lieferanten nur noch tagesaktuelle Preise oder machen sogar überhaupt keine Preiszusagen mehr.

Hohe Unsicherheit über das Ausmaß weiterer Preisanstiege dürfte auch ein wichtiger Grund dafür sein, dass die Auftragsstornierungen im Wohnungsbau seit Kriegsausbruch spürbar zugenommen und Erhebungen des ifo-Instituts in München zufolge im Mai 2022 einen neuen historischen Höchstwert erreicht haben (15,8 %). Immer noch werden viele Projekte gestrichen. Der Anteil der betroffenen Unternehmen lag im Juli 2022 bei 11,5 %, nach 12,3 % im Vormonat. Preiskalkulationen für Wohnungsbauprojekte können sich innerhalb weniger Tage deutlich erhöhen.

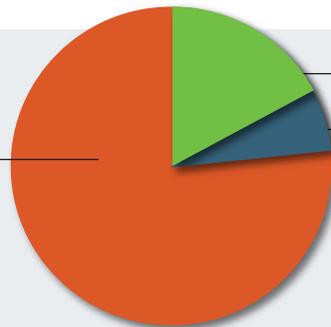
Wohnungswirtschaft muss geplante Bauprojekte verschieben oder ganz aufgeben

Wie eine aktuelle, bundesweite Umfrage unter den im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW organisierten Unternehmen belegt, wirken sich die anhaltende Krisensituation durch den Ukraine-Krieg, die Lieferkettenprobleme infolge der Corona-Pandemie und die enormen Kostensteigerungen bei Bau- und Energieprodukten massiv auf den bezahlbaren Wohnungsbau aus. Gestörte Lieferketten und Materialengpässe sind deutlich auf den Baustellen zu spüren. Im ersten Halbjahr 2022 gaben bereits 77 % der befragten Unternehmen an, dass es auf den Baustellen zu deutlichen Verzögerungen komme, die angesichts der derzeitigen Preisentwicklung weitere Kostensteigerungen nach sich ziehen würden.

Verzögerungen auf den Baustellen durch Materialengpässe und Lieferkettenschwierigkeiten

Kommt es derzeit aufgrund von Materialengpässen/Schwierigkeiten in den Lieferketten zu Verzögerungen auf den Baustellen Ihres Unternehmens?

Ja 76,8 %



Nein 17,2 %

Nicht zu beurteilen / keine Angabe 6,0 %

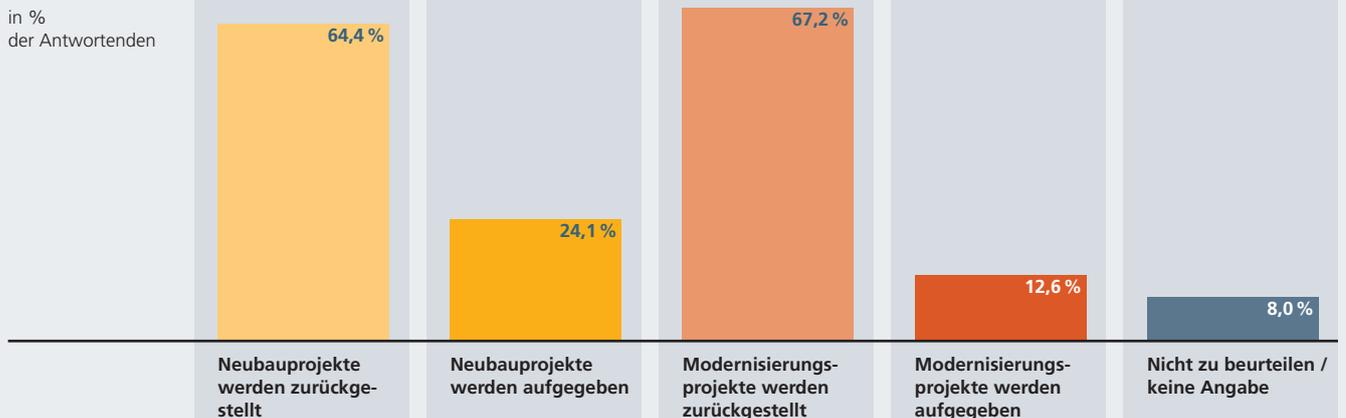
Quelle: Eigene Erhebung

Die gegenwärtige Kostenentwicklung hat fatale Folgen für die weitere Investitionsplanung der Wohnungsunternehmen. Fast zwei Drittel (64 %) der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland müssen Neubauprojekte zurückstellen, fast ein Viertel (24 %) sieht sich gezwungen, den geplanten Bau neuer Mehrfamilienhäuser komplett aufzugeben. Ähnlich dramatisch ist die Lage bei Modernisierungsprojekten: Mehr als zwei Drittel (67 %) der Wohnungsunternehmen müssen den klimaschonenden und altersgerechten Umbau ihrer Wohnungen auf Eis legen, rund 13 % müssen ihn ganz aufgeben.

Auswirkungen anhaltender Preissteigerung auf geplante Bauvorhaben

Welche Auswirkungen sind auf die geplanten Neubau- und Modernisierungsvorhaben Ihres Unternehmens zu erwarten, falls sich die Preisdynamik der vergangenen Monate weiter fortsetzt? (Mehrfachnennung möglich)

in %
der Antwortenden

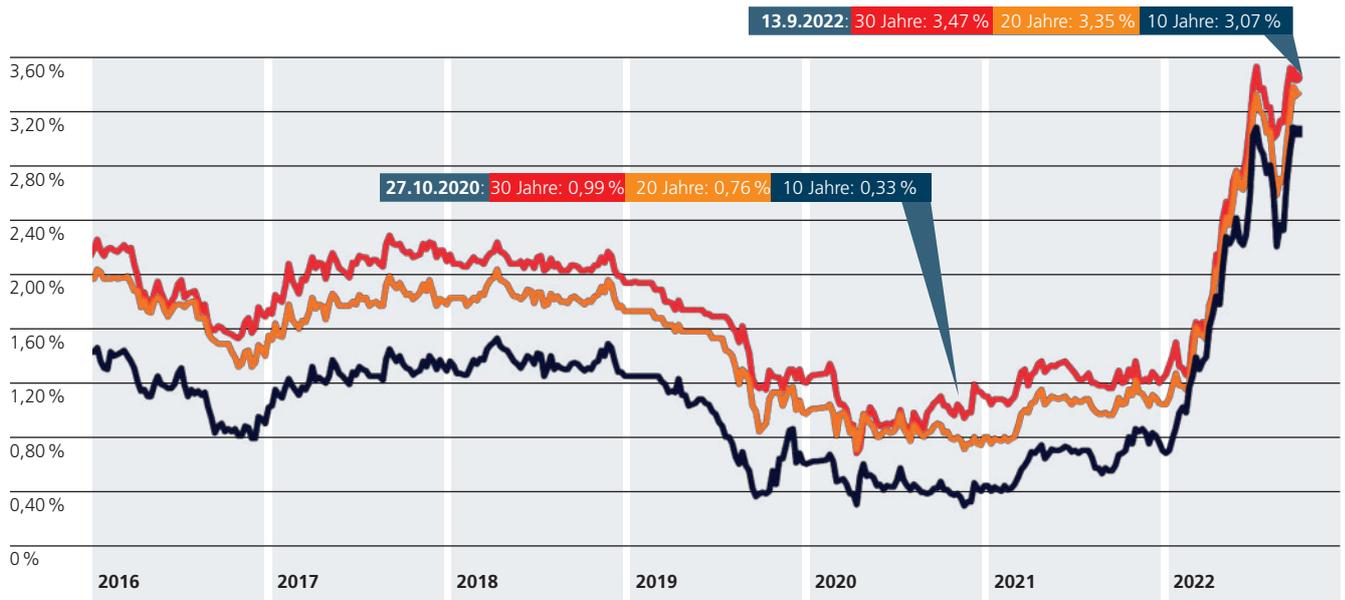


Quelle: Eigene Erhebung.

Zinswende gefährdet Baukonjunktur

Die Europäische Zentralbank hat die Zinswende im Juli 2022 eingeleitet und dabei ihre drei Hauptsätze um jeweils 0,5 Prozentpunkte angehoben. Der Einlagenzins wurde dabei auf 0 % erhöht. Banken müssen seitdem keine Strafzinsen mehr zahlen, wenn sie kurzfristig bei der Notenbank überschüssiges Geld parken. In einem zweiten Schritt hob sie die drei wichtigsten Sätze sogar um jeweils 0,75 Prozentpunkte an - die kräftigste Anhebung seit Einführung des Euro-Bargelds 2002. Angesichts der nach wie vor hohen Inflation sind weitere Zinserhöhungen zu erwarten.

Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung



Quelle: Dr. Klein Wowi Finanz AG

Bis Anfang September 2022 sind die Zinsen für langfristige Wohnungsbaukredite vom historischen Tiefstand der Vorjahre (rund 1 %) auf über 3 % gestiegen. Die Finanzierungskosten haben sich also in kurzer Zeit verdreifacht. Damit erreichen die Refinanzierungssätze ein in den vergangenen zehn Jahren nicht erreichtes Niveau. Insgesamt ist im Jahresverlauf von weiteren Zinserhöhungen auszugehen und deshalb mit einer weiteren Verschärfung der Finanzierungsbedingungen von Neubauvorhaben zu rechnen.

Zinsentwicklung und Baukostensteigerungen machen preisgünstigen Wohnungsbau unmöglich

Die Zinsentwicklung hat dramatische Auswirkungen auf die Gesamtfinanzierung von Neubauvorhaben. Dazu kommen die dargestellten Baukostensteigerungen. Auswirkung beider Effekte hat der GdW im Rahmen eines vollständigen Finanzplanes für den Neubau eines branchentypischen Mehrfamilienhauses durchgerechnet.

Im Rahmen dieser dynamischen Betrachtung werden alle mit einer Investition verbundenen Zahlungen explizit in einem Finanzplan aufgeführt. Dadurch unterscheidet sich der vollständige Finanzplan von statischen Investitionsrechnungen.

Die momentanen Baupreissteigerungen haben demnach folgende Auswirkungen: Ein Anstieg der Bauwerkskosten um ein Drittel bedeutet bei sonst gleichen Bedingungen eine Steigerung der Nettokaltmiete von 10,62 Euro/m² auf 13,73 Euro/m², also einen Mietanstieg um gut 3 Euro/m².

Die derzeitige Zinsentwicklung hat ebenso gravierende Auswirkung auf die Gesamtkosten eines Bauprojektes: Zinssteigerung des Zinssatzes mit zehnjähriger Bindungsfrist von rund 2 Prozentpunkten und eine Steigerung des Zinssatzes für die Anschlussfinanzierung von 3 Prozentpunkten führt bei sonst gleichen Bedingungen zu einer Steigerung der Nettokaltmiete von bisher 10,62 Euro/m² auf 13,62 Euro/m².

Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten und das Mietniveau von Neubau im Mietwohnungsbau

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung bis Mitte 2022	Auswirkung Zinsänderung bis Mitte 2022	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung bis Mitte 2022
Miete nettokalt pro m ² Wfl.:	10,62 €	13,73 € (+29 %)	13,62 € (+28 %)	16,87 € (+59 %)
Grund und Boden [Bodenrichtwert €/m ²]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil am Gesamtkosten	25%	20%	25%	20%
Baukosten GEG [€/m ²]	2.978	3.978	2.978	3.978
Gesamt [€/m ²]	3.978	4.978	3.978	4.978
Grund und Boden [€]	1.582.000	1.582.000	1.582.000	1.582.000
Baukosten [€]	4.711.196	6.293.196	4.711.196	6.293.196
Absolut [€]	6.293.196	7.875.196	6.293.196	7.875.196
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3%	3%
Anschlusszinssatz	2%	2%	5%	5%
Mietsteigerung p. a.	1,0%	1,0%	1,0%	1,0%
Rendite [%]	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%

Quelle: Eigene Berechnung; WE = Wohneinheit, GEG = Gebäudeenergiegesetz, Wfl. = Wohnfläche, m² = Quadratmeter

Beide Effekte zusammen genommen führen zu einer Steigerung der notwendigen Nettokaltmiete von 10,62 Euro/m² auf 16,87 Euro/m². Dies entspricht einer prozentualen Steigerung der notwendigen Anfangsmiete im Neubau um 59 %.

Angesichts dieser Rahmenbedingungen gerät der Wohnungsneubau, allem voran im preisgünstigen Segment, nicht nur in ein schwieriges Fahrwasser sondern bildlich gesprochen in einen perfekten Sturm. Es wird einige Zeit bedürfen bis das sogenannte magische Viereck – bestehend aus Hypothekenzinsen, Mieten, Baupreisen und Förderung – wieder einigermaßen im Lot ist und Wohnungsbauvorhaben sowie die damit verbundenen gesellschaftlichen Ziele im Neubau, in der energetischen Sanierung und im altengerechten Umbau des bestehenden Wohnungsbestandes wieder deutlich Fahrt aufnehmen können.

3 Trends des Wohnungsangebotes

Kurz gefasst:

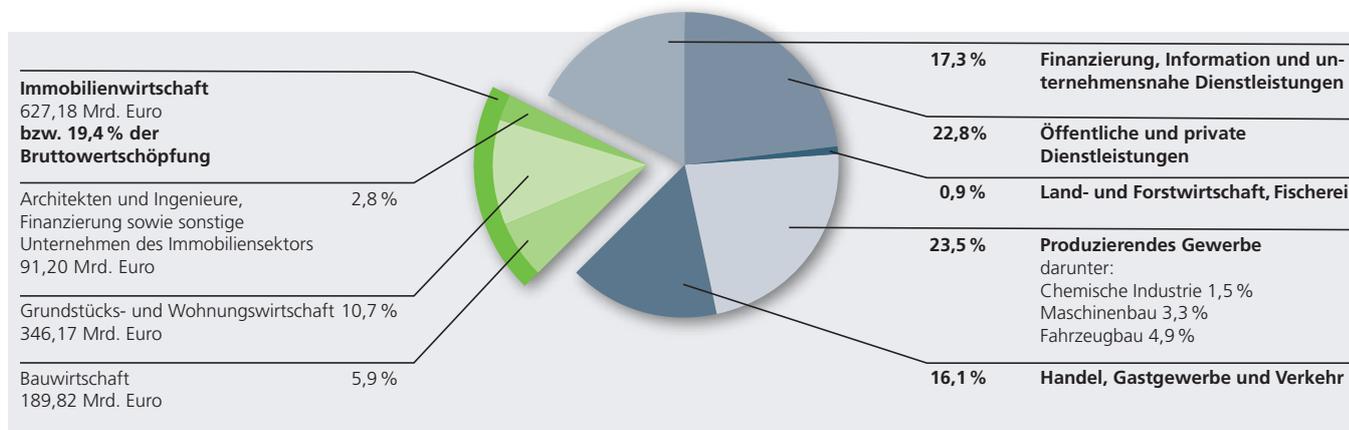
Die Wohnungsbauinvestitionen in Neubau und Bestand in Deutschland sind 2021 um 0,7 % gestiegen. Über alle Bausparten stagnierten die Bauinvestitionen sogar erstmals seit langem. Gestörte globale Lieferketten, Rohstoff- und Materialmangel beeinträchtigten die Arbeit auf den Baustellen und ließen zugleich die Baupreise deutlich ansteigen. Im Neubau wurden 2021 rund 293.000 Wohnungen fertiggestellt. Etwa 4,2 % weniger als im Jahr zuvor. Die GdW-Unternehmen haben 2021 rund 31 % aller neuen Mietwohnungen gebaut. Insgesamt errichteten sie 29.000 Wohnungen. Für das Jahr 2022 planen die GdW-Unternehmen ein Neubauvolumen von rund 26.000 Einheiten. Die Investitionen der GdW-Familie kletterten 2021 auf über 20 Mrd. Euro (+7,5 %). Für das Jahr 2022 erwarten die Unternehmen eine Trendwende bei den Investitionen: Sie dürfte um 5,7 % auf dann nur noch 19,3 Mrd. Euro sinken. Bundesweit liegt der Neubau trotz Belegung weiterhin deutlich unter dem Bedarf. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen pro Jahr dürfte auch in den kommenden Jahren deutlich verfehlt werden.

Die Immobilienwirtschaft – wichtiger Wirtschaftszweig und Wachstumsgarant

Mit über 627 Mrd. Euro trug die Immobilienwirtschaft 2021 gut 19 % zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland bei. Die Branche ist damit wesentlich größer als der Fahrzeugbau, dessen Wertschöpfung 2019 bei 153 Mrd. Euro lag, übertrifft deutlich die Wertschöpfung von Handel, Gastgewerbe und Verkehr (520 Mrd. Euro) und ist nahezu ebenbürtig mit dem gesamten verarbeitenden Gewerbe (652 Mrd. Euro). Die Immobilienwirtschaft ist dabei stärker und komplexer mit der Volkswirtschaft verwoben.

Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft in weiterer Abgrenzung

(Bauwirtschaft, Finanzierung, Vermietung, Vermittlung, Verwaltung und Unternehmensdienstleistungen)
Anteile 2020 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

Die Geschäftsaktivitäten reichen von der Immobilienbewirtschaftung bis zur Vermittlung, Finanzierung, Planung und zum Bau von Wohngebäuden 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.

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.¹

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 2021 rund 346 Mrd. Euro erwirtschaftet. Damit steht allein die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft für 10,7 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland und zählt deshalb zu den größten Branchen. Aufschlussreich ist hier ein Blick auf einzelne bekannte Branchen. Der Maschinen- und der Fahrzeugbau etwa tragen lediglich 3,3 % bzw. 4,9 % 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 rund 10,4 %.

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.

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft legte 2021 wieder zu

Die Wertschöpfung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft legte im Jahr 2021 wieder zu, nachdem sie im Coronajahr 2020 leicht geschrumpft war und im Vorjahresvergleich 0,4 % eingebüßt hatte. Der neuerliche Anstieg im Jahr 2021 lag bei 0,9 % und erreichte damit die durchschnittliche Wachstumsrate der Wohnungsbranche in den vergangenen Jahrzehnten. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade hierin liegt ihre stabilisierende Bedeutung für die Gesamtwirtschaft.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Trotz der andauernden Pandemiesituation und zunehmender Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft aber nach dem Einbruch im Jahr 2020 erholen. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war im Jahr 2021 nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 2,6 % höher als 2020.

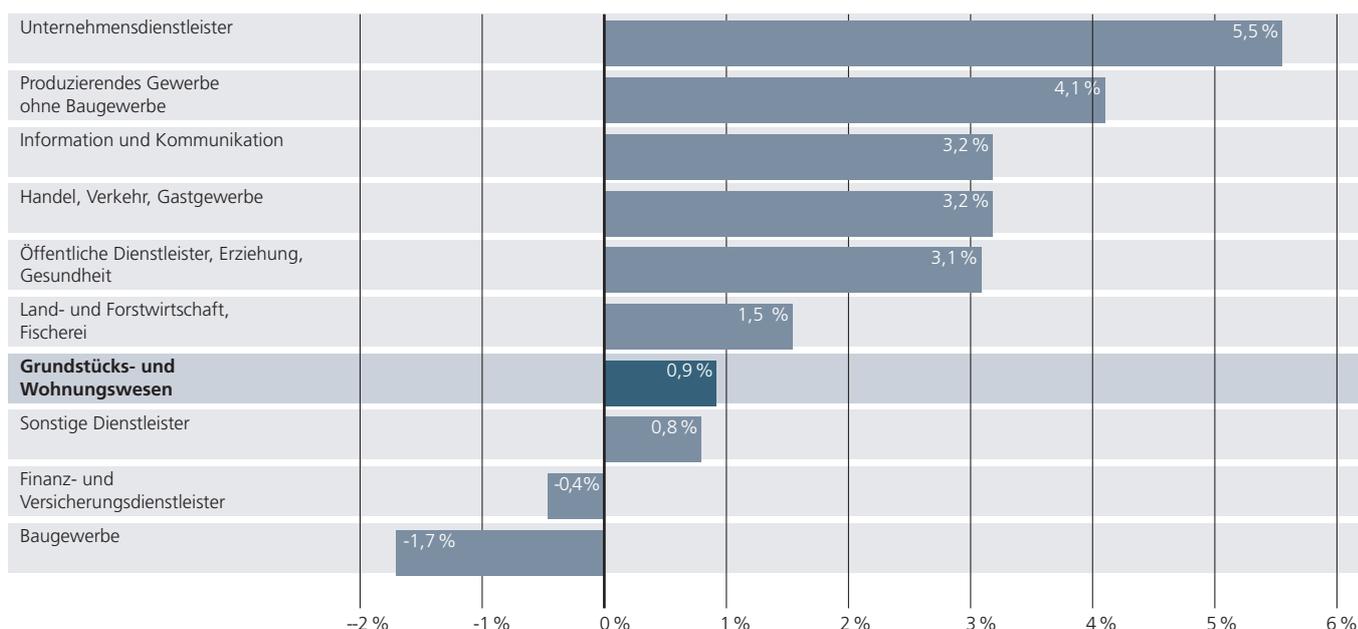
¹ IW und IREIBS (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2107, Studie im Auftrag von gif, DV, BID und Haus & Grund. Berlin.

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Produzierendem Gewerbe (+4,1 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,5 %). Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,2 %) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu.

Lediglich im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 deutlich zurück (-1,7 %). Lieferschwierigkeiten und spürbare Preiserhöhungen bei Baumaterialien bremsten die Investitionsbereitschaft in Immobilien bereits deutlich vor dem Ausbruch des Krieges in der Ukraine. Seither hat sich der Preisdruck weiter verschärft und steigende Zinsen sorgen zudem für wachsende Finanzierungskosten von Immobilienprojekten.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2021

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Rechenstand Mai 2022

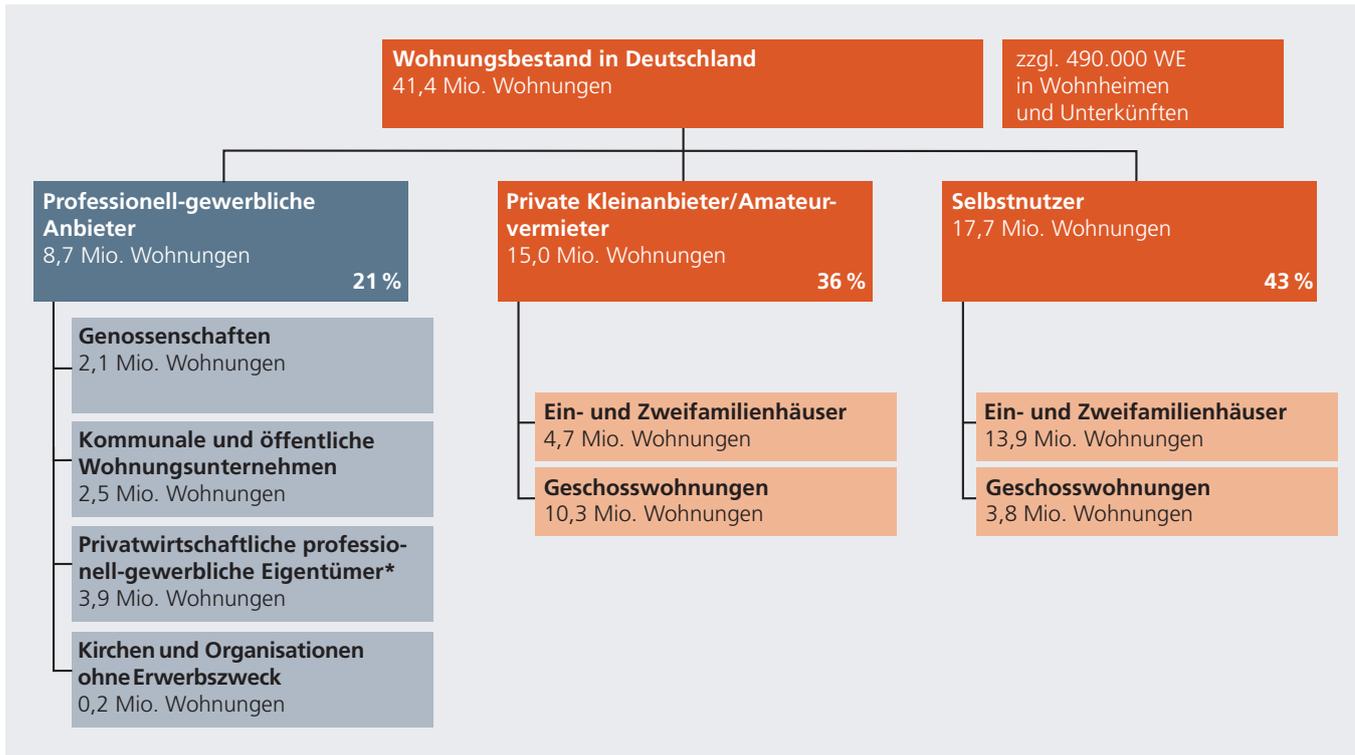
Etwa 37% der Mietwohnungen bei professionell-gewerblichen Anbietern

Deutschland verfügt über einen sehr großen und gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Im Gegensatz zu Großbritannien oder den USA gibt es in Deutschland keinen Subprime-Markt, weil hierzulande Haushalte mit finanziellen Problemen keine teuren Kredite in Anspruch nehmen müssen, um sich ihre Wohnwünsche erfüllen zu können. Sie finden auf dem Mietwohnungsmarkt attraktive Alternativen zum Eigenheim.

Im europäischen Vergleich charakterisiert sich der deutsche Wohnungsmarkt durch einen hohen und relativ stabilen Anteil von Mietwohnungen. Nur in der Schweiz liegt der Anteil von Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbe-

stand 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.

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zusatzerhebung Mikrozensus 2018



*Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen, Immobilienfonds, sonstige Kapitalgesellschaften

Quelle: Mikrozensus 2018, Zusatzerhebung zur Wohnsituation, Veröffentlichung der Ergebnisse Oktober 2019 sowie GdW-Jahresstatistik 2018

Private, nichtinstitutionelle 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 professionell-gewerbliche 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.

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.

Bausektor verliert seine treibende Kraft, Wohnungsbau noch stabil

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nicht mehr zu und erreichten preisbereinigt in etwa das Niveau des Vorjahres. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen. Eine Folge der weltweiten Pandemie sind gestörte globale Lieferketten, die sich durch Transportschwierigkeiten und steigende Transportkosten auch auf die Produktion von Baustoffen auswirkten. Erschwerend kam in vielen Bereichen ein Rohstoff- und Materialmangel hinzu. Entsprechend sind auch die Baupreise stark gestiegen.

Der Wohnungsbau entwickelte sich mit einer Wachstumsrate von 0,7 % wie in den Vorjahren besser als die anderen Baubereiche. Er konnte allerdings nicht mehr an die Dynamik der drei vorangegangenen Jahre anknüpfen, in denen die Wachstumsrate bei durchschnittlich 2,6 % gelegen hatte. Sowohl im öffentlichen Bau (-1,4 %) als auch im gewerblichen Bau (-0,8 %) wurde 2021 weniger investiert als im Vorjahr. Zusammengefasst ging der Nichtwohnungsbau um 1 % zurück.

In absoluten Zahlen erreichten die Investitionen in Wohn- und Nichtwohngebäude (inkl. Tiefbau) 2021 insgesamt 412 Mrd. Euro, knapp 12 % der wirtschaftlichen Gesamtleistung und knapp 53 % der gesamten Bruttoanlageinvestitionen. Von den Bauinvestitionen entfallen etwa 62 % auf Wohnbauten. Damit stand allein der Wohnungsbau für ein Investitionsvolumen von 256 Mrd. Euro.

Krieg gegen die Ukraine belastet die Wohnungsbaukonjunktur schwer

Der Überfall Russlands auf die Ukraine ist nicht nur eine militärische und geopolitische Zäsur. Er verändert auch die wirtschaftliche Lage in Deutschland. Das betrifft sowohl die kurzfristige Konjunkturentwicklung als auch die mittelfristigen Aussichten für Wachstum und Wohlstand. Die bislang erwartete konjunkturelle Erholung wird geschwächt. Es droht Stagflation, also eine Kombination aus schwachem Wachstum und hoher Inflation.

Bis zum russischen Überfall auf die Ukraine gingen die Konjunkturprognosen davon aus, dass im Sommer 2022 ein Aufschwung zu erwarten sei. Der Krieg in der Ukraine hat die Konjunkturaussichten nun erheblich verdüstert. Die schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit anhaltender Corona-Pandemie, gestörten Lieferketten und steigenden Preisen schlagen sich deutlich in der konjunkturellen Entwicklung nieder und bremsen im Jahresverlauf 2022 die Erholung nach dem Corona-Einbruch von 2020 erneut deutlich aus. Im 1. Quartal 2022 war die deutsche Wirtschaft noch gewachsen (+0,8 %). Für das 2. Quartal vermeldete das Statistische Bundesamt bereits eine Stagnation (0,0 %).

Der Wohnungsbau gerät dabei 2022 und 2023 in schwieriges Fahrwasser. Eine Umfrage bei den vom GdW vertretenen Unternehmen im Mai 2022 verdeutlicht die zunehmenden Schwierigkeiten: Fast zwei Drittel (64 %) der sozial orientierten Wohnungsunternehmen in Deutschland müssen Neubaulprojekte zurückstellen, fast ein Viertel (24 %) sieht sich gezwungen, den geplanten Bau neuer Mehrfamilienhäuser komplett aufzugeben. Ähnlich dramatisch ist die Lage bei Modernisierungsprojekten: Mehr als zwei Drittel (67 %) der Wohnungsunternehmen müssen den klimaschonenden und altersgerechten Umbau ihrer Wohnungen auf Eis legen, rund 13 % müssen ihn ganz aufgeben. Hintergrund sind Lieferkettenprobleme und Materialmangel auf den Baustellen gepaart mit einer enormen Kostensteigerung bei

Bau- und Energieprodukten. Im 2. Quartal sind die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden um 17,6 % gestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit den frühen 1970er-Jahren.

Außerdem hat der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung Wohnbauinvestoren verunsichert. Bei den Genehmigungen von Einfamilienhäusern zeigte sich im ersten Halbjahr 2022 ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte. Hinzu kommt die Zinsentwicklung mit dramatischen Auswirkungen auf die Gesamtfinanzierung von Investitionsvorhaben.

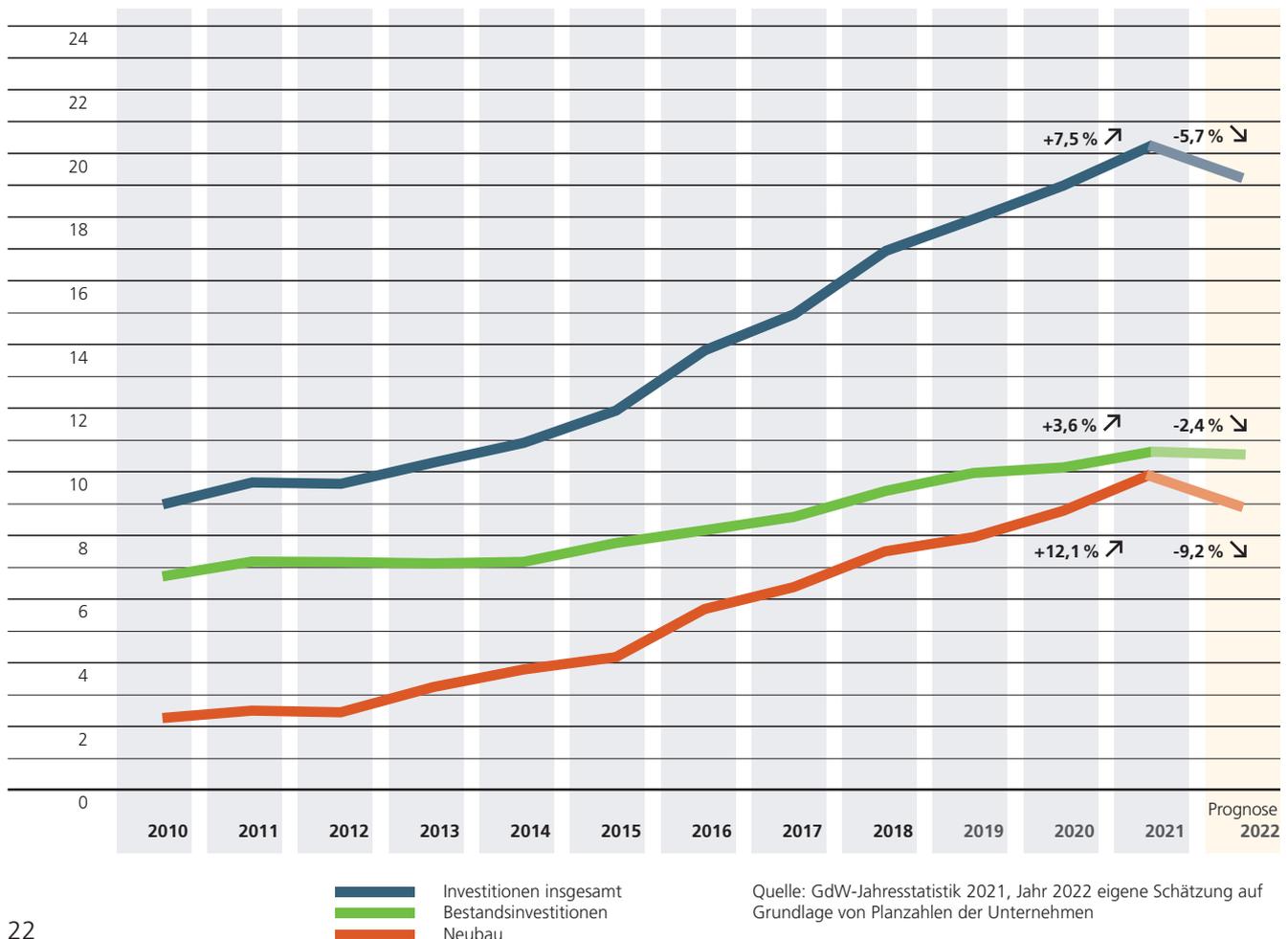
Insgesamt rechnen die Institute für 2022 nur mit einem schwachen Zuwachs der Wohnbauinvestitionen, was vor allem mit Antizipationseffekten der sich vermutlich weiter verschlechternden Finanzierungsbedingungen begründet wird. Bei allen begonnenen Projekten, für die noch Material verfügbar ist, wird versucht werden diese zügig fertig zu bauen. Im Jahr 2023 wird sich die Dynamik dann weiter abschwächen, was hauptsächlich an den erwarteten Auftragsrückgängen sowie den steigenden Finanzierungskosten liegt.

GdW-Wohnungsunternehmen waren 2021 erneut Neubaumotor: Rekordinvestitionen von 20,4 Mrd. Euro

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2021 mit rund 20,4 Mrd. Euro etwa 7,5 % mehr als

Entwicklung der Investitionsleistungen 2010–2022

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen
in Milliarden Euro



im Vorjahr und damit erneut eine Rekordsumme in den Neubau und die Bewirtschaftung bezahlbarer Wohnungen investiert. Einmal mehr erwiesen sich die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und seinen Regionalverbänden auch in Zeiten der Coronakrise als wichtige Stütze der wirtschaftlichen Dynamik in Deutschland. Im Vergleich zum Zuwachs um 7,5 % bei den GdW-Unternehmen stiegen die Wohnungsbauinvestitionen in der Gesamtwirtschaft nominal um 9,2 %. Im Jahr 2020 hatte der Anstieg bei den GdW-Unternehmen noch deutlich über der allgemeinen Entwicklung gelegen. Auch hier ein Hinweis, dass die Bautätigkeit der Unternehmen im preisgünstigen Mietwohnungssegment zunehmend unter Druck gerät. Die GdW-Unternehmen haben dennoch im vergangenen Jahr damit täglich rund 56 Mio. Euro für den Neubau und Erhalt ihrer Wohnungen eingesetzt.

Bei den Neubauinvestitionen ist für 2021 nochmals ein Rekordhoch zu verzeichnen: Die GdW-Unternehmen investierten 2021 rund 9,9 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 12,1 % und damit rund 1 Mrd. Euro mehr als im Vorjahr. Mit rund 10,6 Mrd. Euro flossen im Jahr 2020 etwa 54 % der Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Die Unternehmen haben damit ihre Wohnungen und Gebäude modernisiert und instandgehalten. Damit sind die Investitionen in bestehende und neue Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gestiegen und zwar um rund 3,6 %.

Trotz bisher hoher Investitionen sind die Zukunftsaussichten für das bezahlbare Wohnen im Sinkflug. Für das Jahr 2022 erwarten die Unternehmen eine Trendwende bei den Investitionen. Für 2022 wird erstmals seit langem auf Basis von Planzahlen der Unternehmen mit einem Rückgang der Gesamtinvestitionen der Unternehmen um 5,7 % auf dann nur noch 19,3 Mrd. Euro gerechnet. Insbesondere die Neubauinvestitionen werden um fast 1 Mrd. Euro auf dann nur noch 9 Mrd. Euro sinken. Das ist ein Rückgang um 9,2 %. Auch die Bestandsinvestitionen werden leicht um 2,4 % zurückgehen.

Baufertigstellungen in Deutschland waren 2021 erstmals seit langem wieder rückläufig

Im Jahr 2021 wurden in Deutschland 293.393 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 4,2 % oder 12.983 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Nachdem im Jahr 2020 erstmals mehr als 300.000 neue Wohnungen entstanden waren, fiel die Zahl im Jahr 2021 wieder auf das Niveau des Jahres 2019 (2020: 306.376 neue Wohnungen; 2019: 293.002). Der vor zehn Jahren begonnene jährliche Anstieg der Zahl fertiggestellter Wohnungen setzte sich damit 2021 nicht weiter fort.

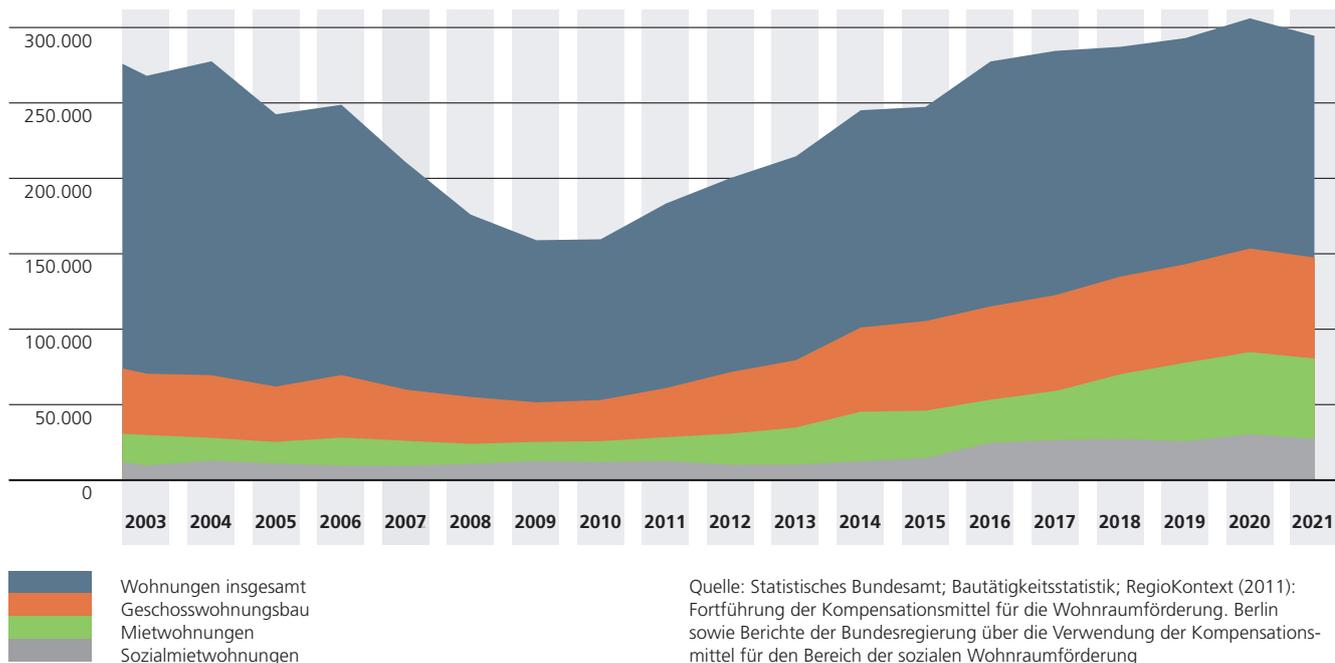
Von den insgesamt 293.393 im Jahr 2021 fertig gestellten Wohnungen waren 256.352 Neubauwohnungen in Wohngebäuden, das waren 4,6 % weniger als im Jahr zuvor. Insbesondere im Segment der Einfamilienhäuser fiel der Einbruch stark aus. Hier wurden nur noch rund 78.000 Wohnungen gebaut, was einem Rückgang um 10,4 % entsprach. Die Zahl neu gebauter Wohnungen in Zweifamilienhäusern sank um 1,7 %.

Auch der Geschosswohnungsbau war rückläufig. So wurden 2021 4,7 % weniger Mietwohnungen gebaut als ein Jahr zuvor. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sank um 2,1 %. Mit rund 81.000 Wohneinheiten entstehen zurzeit immer noch deutlich mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen (67.000 WE).

Wohnungsneubau insgesamt 2003–2021

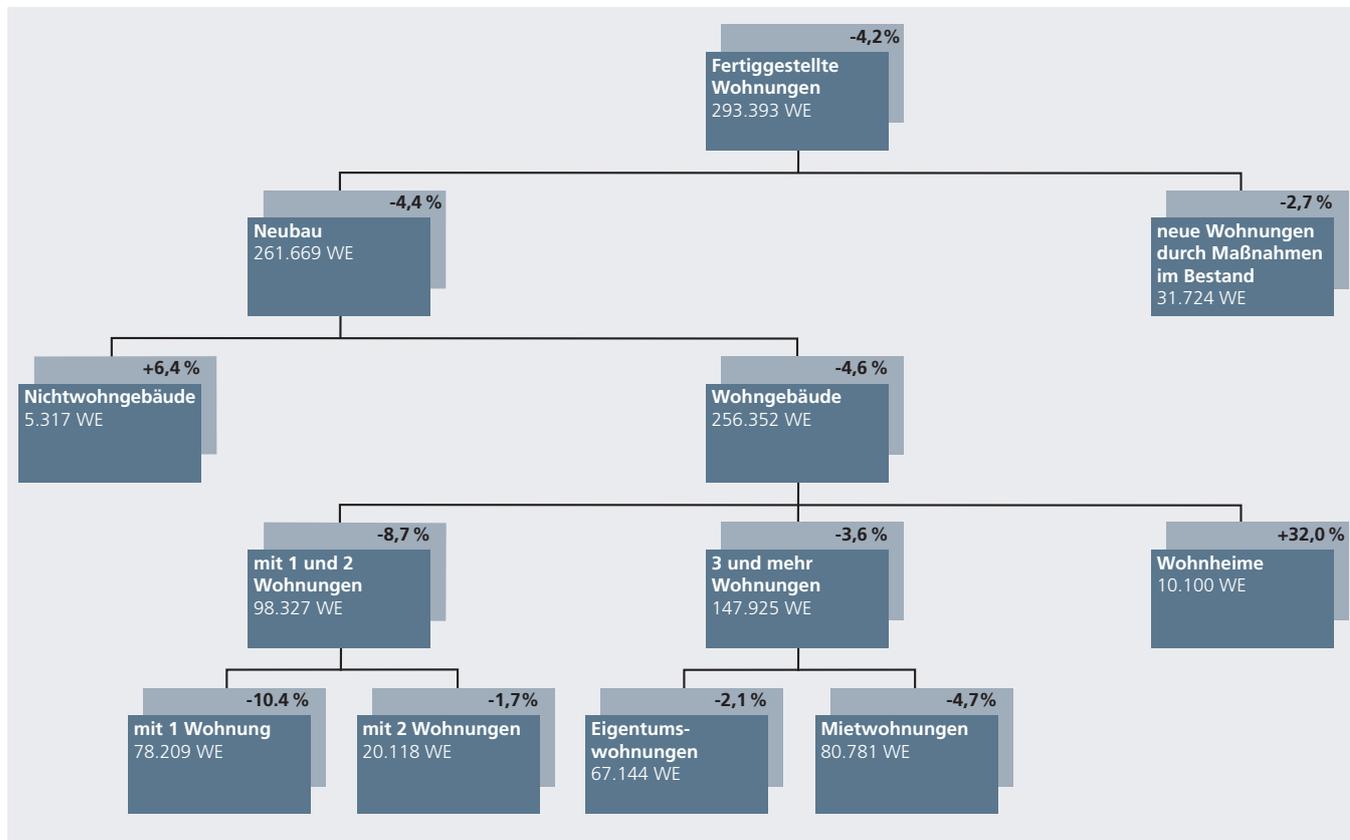
darunter Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen und sozialer Wohnungsbau

Wohneinheiten



Wohnungsneubau 2021 nach der Gebäudeart

Anzahl Wohneinheiten und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen stieg im Jahr 2021 mit 380.736 um 3,3 % gegenüber dem Vorjahr. Im Gegensatz zu den Baufertigstellungen war hier noch kein rückläufiger Trend zu beobachten. Allerdings deutet sich im ersten Halbjahr 2022 ein leicht rückläufiger Trend auch bei den Baugenehmigungen an, der hauptsächlich durch einen starken Rückgang beim Einfamilienhausbau gespeist wird. Der Geschosswohnungsbau zeigt dagegen weiter eine aufwärts gerichtete Tendenz bei den Genehmigungszahlen.

Weiterhin ist die Zahl neu genehmigter Wohnungen deutlich höher als die Zahl der Baufertigstellungen. Dies führte im Jahr 2021 nunmehr zu einem Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen von insgesamt 846.467 Wohnungen (+67.035 gegenüber 2020). Der seit 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs beschleunigte sich somit im Jahr 2021. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1996 (922.343) nicht mehr gegeben.

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. 2021 machten rund 20.000 erloschene Baugenehmigungen lediglich 5,3 % 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.

Aktuell deutet die starke Zunahme des Bauüberhangs aber vor allem auf angebotsseitige Störungen hin, die Unternehmen und Bauherren daran hindern, ihre Vorhaben zeitnah zu realisieren. Hier dürften Lieferengpässe und Rohstoffknappheit, deutliche Preissteigerungen als Folge einer erhöhten Nachfrage nach Baustoffen im In- und Ausland sowie die hohe Auslastung beziehungsweise Personalknappheit im Baugewerbe eine maßgebliche Rolle spielen.

GdW-Unternehmen bauten nur noch 29.000 neue Wohnungen

Trotz hoher und steigender Neubauinvestitionen haben die GdW-Unternehmen 2021 erstmals seit Jahren weniger Wohnungen neu gebaut als im Vorjahr. Die Zahl der Fertigstellungen sank um 10 % auf knapp 29.000 Wohnungen. Im Jahr 2020 hatten die Fertigstellungen noch bei 32.000 Wohnungen gelegen. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen im GdW, die bundesweit rund 30 % aller Mietwohnungen bewirtschaften, 32 % aller neuen Mietwohnungen gebaut.

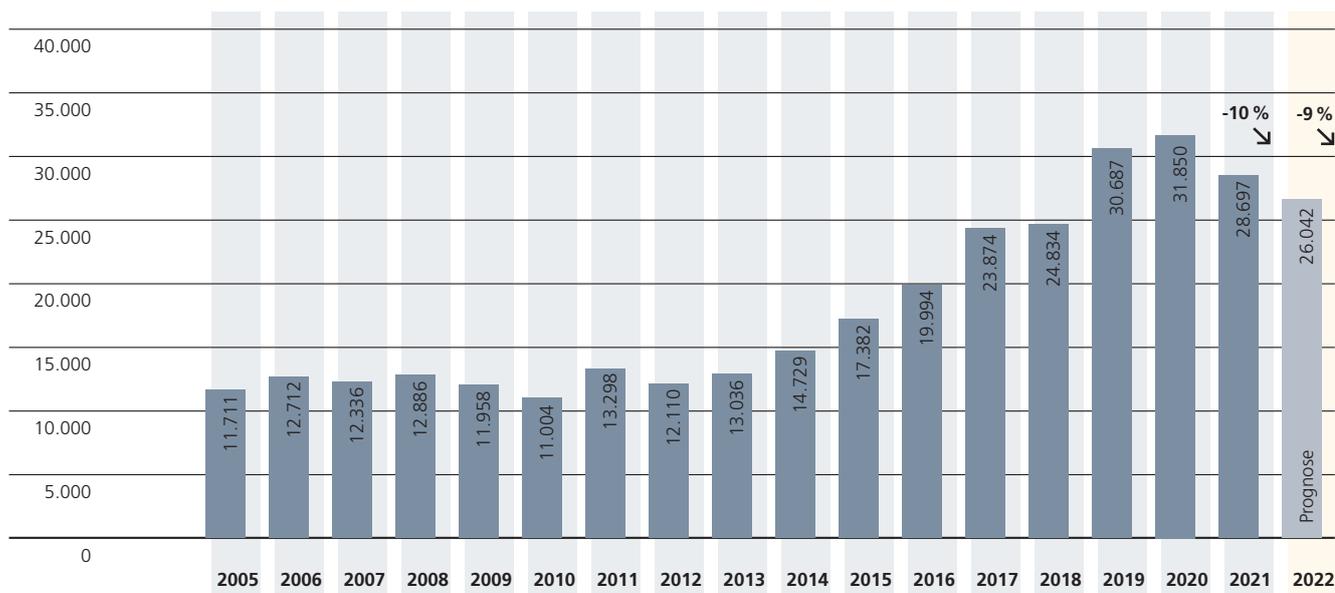
Die massiv steigenden Baukosten führen dazu, dass die Wohnungsunternehmen mit der gleichen Investitionssumme immer weniger Wohnungen errichten können. Insgesamt haben sich die Neubauinvestitionen bei den GdW-Unternehmen von 2010 bis 2021 mehr als vervierfacht. Die Zahl der damit fertiggestellten Wohneinheiten konnte allerdings nicht einmal verdreifacht werden und liegt lediglich beim einem Faktor von 2,9. Mit dem Investitionsbetrag, mit dem man 2010 noch 100 Wohnungen bauen konnte, brachte man 2021 nur noch 59 Wohnungen auf den Weg.

Für das Jahr 2022 wird sich der Rückgang fortsetzen. Die GdW-Unternehmen planen die Fertigstellung von rund 26.000 Wohnungen. Das wäre der niedrigste Wert seit 2018 und ein Minus von nochmals 9 % gegenüber dem Vorjahr.

Fertiggestellte Wohnungen 2005–2022

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

Wohnungen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2022 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Wohnungsbauziele der Regierungskoalition werden so bald nicht erreicht - Neubau weiterhin unter Bedarf

Ein Blick auf die tatsächlich fertiggestellten Wohnungen zeigt: Obwohl aufgrund des Zuwanderungssaldos eigentlich insgesamt 320.000 neue Wohnungen pro Jahr gebraucht würden, wurden 2021 nur 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Das sind 92 % des eigentlichen Bedarfs. Damit wurde der bestehende Neubaubedarf wie schon in den Vorjahren nicht erreicht.

Wohnungsbau in einer Größenordnung von 320.000 Wohnungen pro Jahr ist erforderlich, um erstens bei einer jährlichen Nettozuwanderung von 300.000 Personen den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und zweitens zusätzlich das bis Ende 2021 aufgelaufene Wohnungsdefizit² abzubauen.

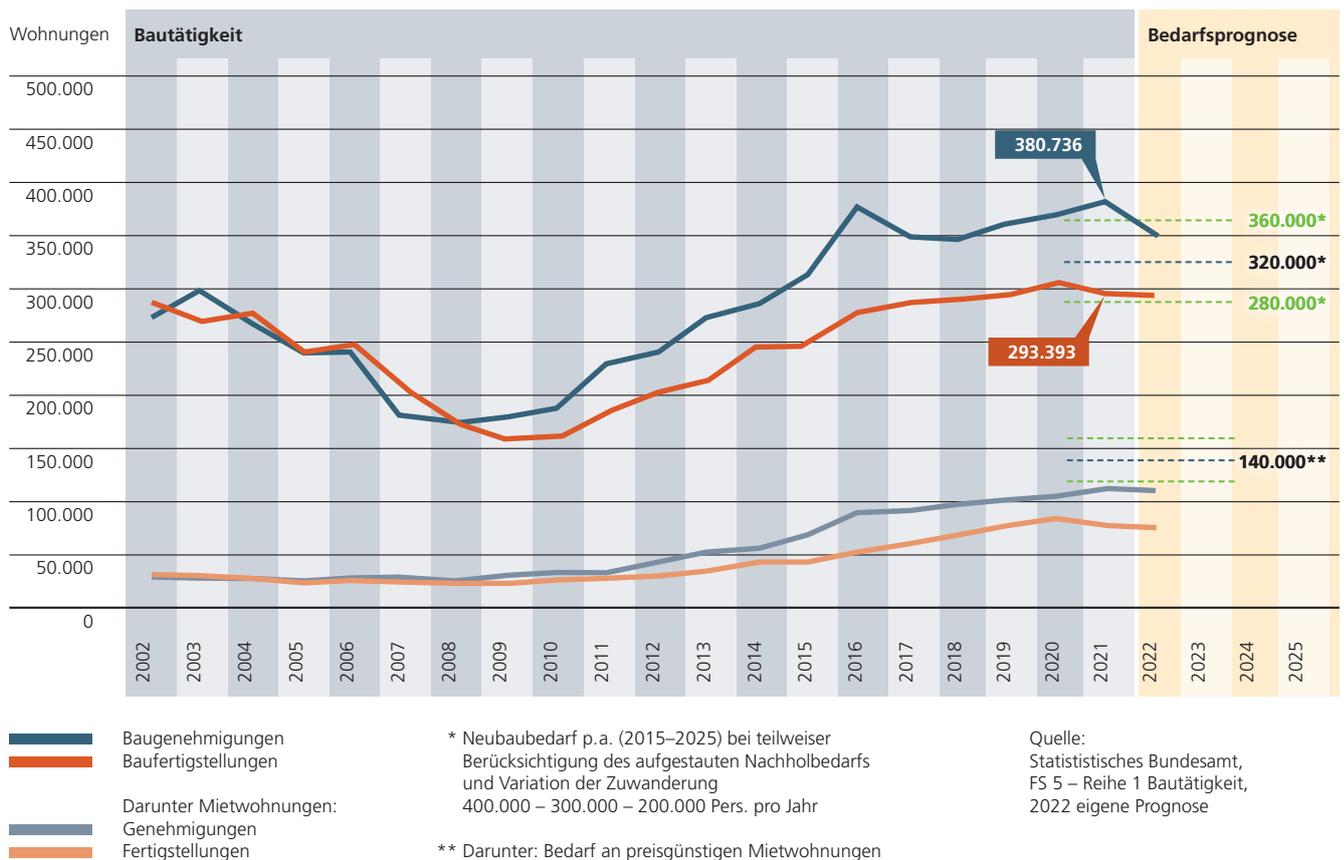
In den zurückliegenden Jahren (2010–2021) wurden in Deutschland schlicht zu wenige Wohnungen gebaut – nämlich durchschnittlich nur 250.000 pro Jahr. Dadurch hat sich ein Nachholbedarf beim Wohnungsneubau insbesondere in Metropolen und Universitätsstädten ergeben. Aufsummiert über zwölf Jahre ergibt sich ein kumuliertes Defizit von 840.000 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 künftigen Wohnungsbedarf nur ein Drittel dieses rechnerischen Nachholbedarfs ein.

² Für 2015 wurde dabei von einem Nettozuzug von 1,1 Mio. Personen ("normale" Arbeitsmigration und Flüchtlinge) ausgegangen.

Derzeitige Bautätigkeit und zukünftiger Wohnungsbedarf bis 2025

Fertigstellungen und Baugenehmigungen seit 2002



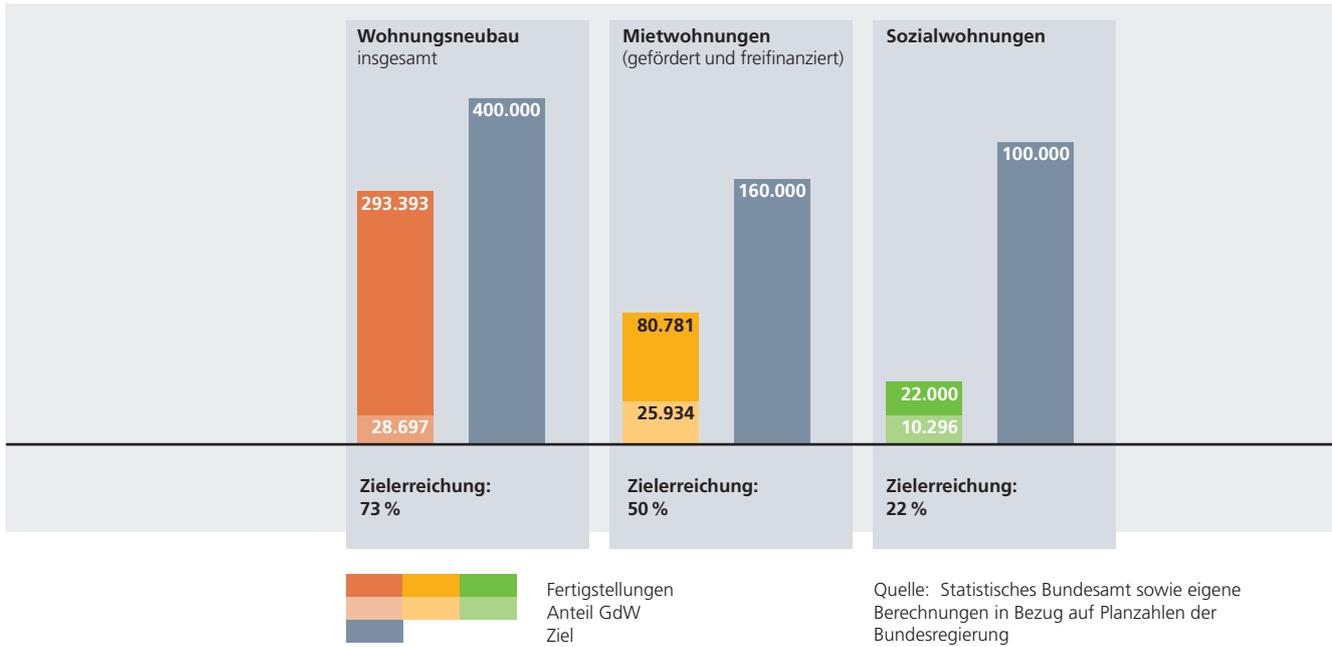
Liegt der Zuwanderungssaldo niedriger, sinkt auch der Bedarf. Bei einem Zuwanderungsplus von nur noch 200.000 Personen läge der jährliche Bedarf lediglich bei 280.000 Wohnungen, was in etwa der Höhe der Fertigstellungen im Jahr 2018 entspricht.

Im Koalitionsvertrag sind deutlich ambitioniertere Wohnungsbauziele gesetzt worden, um die Nachfragesituation auf den angespannten Wohnungsmärkten zu entschärfen. Das bundesweite Neubauziel der Regierung, 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr zu errichten, wird vorerst Makulatur bleiben. 2021 wurden insgesamt nur 293.000 neue Wohnungen fertiggestellt, das sind 73 % des Zielwertes.

Deutlich schlechter sieht es bei den Mietwohnungen aus. Hier sind statt der benötigten 160.000 Wohnungen – davon 100.000 Sozialwohnungen und 60.000 preisgünstige Wohnungen – am Ende lediglich rund 81.000 und damit nur 50 % des eigentlichen Bedarfs fertiggestellt worden. Dabei ist, aufgrund der nicht vorhandenen Daten, noch nicht berücksichtigt, ob die gebauten Mietwohnungen tatsächlich dem Segment der preisgünstigen Wohnungen zuzurechnen sind. Im geförderten sozialen Wohnungsbau sind sogar nur 22 % der benötigten Wohnungen errichtet worden.

Wohnungsbau 2021

Bilanz zwischen Ziel und Realität

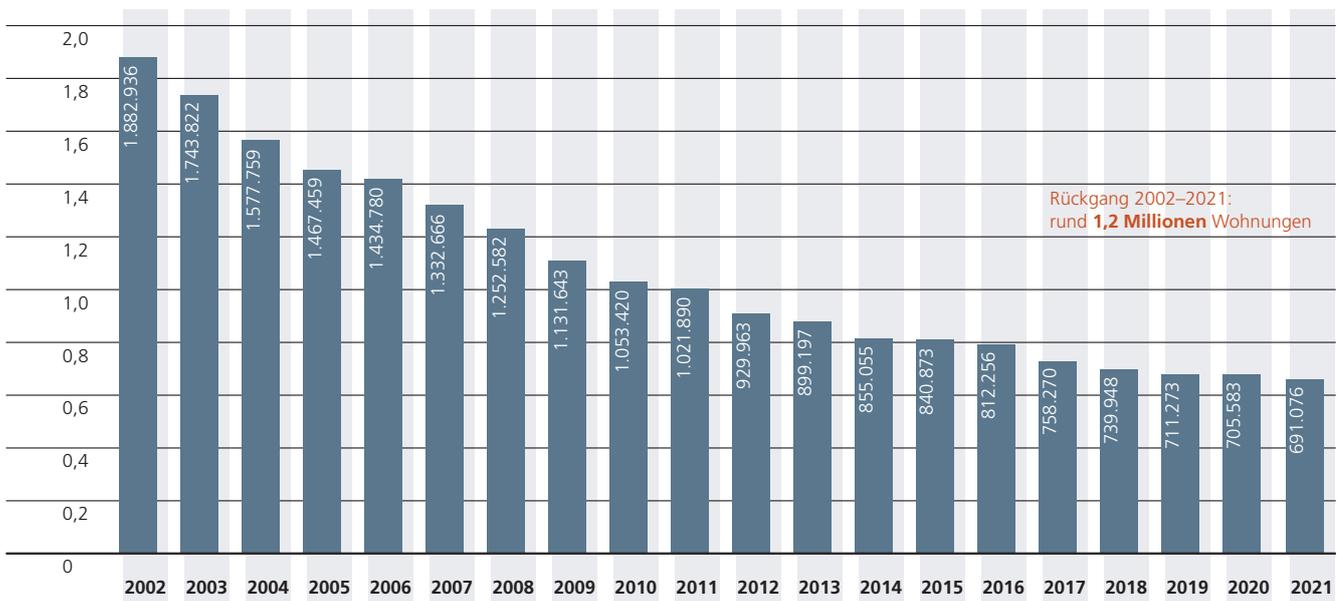


Sozialer Wohnungsbau unter Druck: Zahl der geförderten Mietwohnungen im Neubau seit 2019 rückläufig

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 2021 nach den letzten offiziellen Daten auf nur noch rund 1,09 Mio. Dies entspricht einer Quote von gut 4 % des gesamten Mietwoh-

Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung bei den Unternehmen im GdW

Millionen Wohnungen



Gesamtbestand 2021 schätzungsweise rd. 1,09 Mio. WE im Vergleich zu 2,57 Mio. WE in 2002. Unternehmen im GdW bewirtschaften rund 65 % der Sozialwohnungen in Deutschland.

Quelle: GdW-Jahresstatistik

nungsbestandes in Deutschland. Im Laufe des Jahres 2020 waren nach letzten Zahlen der Bundesländer 56.000 Mietwohnungen aus der Mietpreis- und Belegungsbindung ausgeschieden. Dies sind in etwa doppelt so viele wie im gleichen Jahr durch neu geschaffene Sozialmietwohnungen hinzukamen. Der Neubau reicht folglich noch nicht aus um den Trend des Abschmelzens der Sozialwohnungsbestände umzukehren. Allerdings hat sich der Verlust an Sozialwohnungen in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt.

Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Im Jahr 2021 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt 691.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung – rund 14.000 Wohnungen weniger als noch 2020. Damit hat sich der Rückgang, der im Mittel der vergangenen fünf Jahre bei 24.000 Wohnungen pro Jahr lag, weiter verlangsamt. Die gut 10.000 Wohnungen, die von GdW-Unternehmen im Jahr 2021 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.

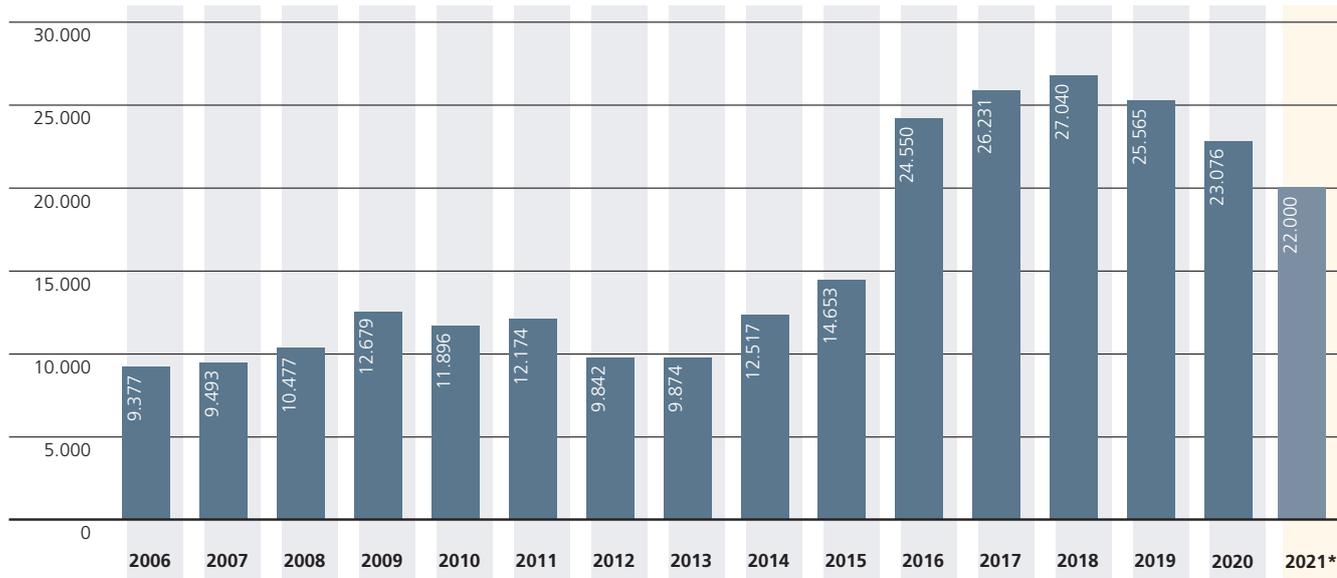
Voraussichtlich 22.000 neue Sozialwohnungen wurden 2021 nach ersten Schätzungen der Länder gebaut – und damit nochmals weniger als 2020. Seit 2019 sinkt die Zahl neu gebauter sozialer Mietwohnungen wieder. Zuvor war sie durch ein deutliches Aufstocken der zur Verfügung stehenden Mittel auf bis zu 27.000 Wohnungen pro Jahr gestiegen. In den Programmjahren 2020 und 2021 wurden diese Mittel allerdings um ein Drittel gekürzt.

Im Jahr 2020 wurden in den Bundesländern rund 23.100 Sozialmietwohnungen neu gebaut. Dies entspricht einem Minus von 2.500 Wohneinheiten bzw. knapp 10 % gegenüber dem Vorjahr. Bereits 2019 war die Zahl neu gebauter Sozialwohnungen gefallen. Weniger Sozialwohnungen wurden 2020 vor allem in Bayern gebaut. Hier verringerte sich die Zahl der geförderten Wohnungen um ein Viertel. Auch in der Mehrheit der übrigen Bundesländer ging die Zahl der neu gebauten Sozialmietwohnungen zurück. Herausstechen vor allem die Rückgänge in Baden-Württemberg (-918), Hamburg (-908) und Hessen (-612). In Bremen, im Saarland und in Sachsen-Anhalt wurden 2020 keine Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau neu gebaut.

Gestiegen sind dagegen die Förderzahlen im Mietwohnungsneubau in Berlin (+1.986), Rheinland-Pfalz (+463) und Brandenburg (+452). In allen drei Bundesländern erreichte der soziale Mietwohnungsneubau 2020 damit den Höchststand der letzten 15 Jahre. Gemessen an der Bevölkerungszahl zum Jahresende 2020 baute Hamburg mit 1.427 Wohneinheiten pro Million Einwohner die meisten Sozialwohnungen, gefolgt von Berlin mit 1.027 neuen Sozialwohnungen je Million Einwohner. Detaillierte Zahlen zum Ergebnis der sozialen Wohnungsbauförderung im Jahr 2021 haben die Bundesländer bisher noch nicht veröffentlicht.

Neubau von Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau in Deutschland

Anzahl Wohneinheiten



Quelle: Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2019, sowie BT-Drucksache 20/1824, *2021 vorläufige Schätzung aufgrund der zur Verfügung stehenden Finanzmittel

In den Jahren 2022 bis 2026 beabsichtigt die Bundesregierung den sozialen Wohnungsbau der Länder entsprechend ihres Neubauziels von 100.000 Sozialwohnungen pro Jahr deutlich stärker mit einer Summe von insgesamt 14,5 Mrd. Euro zu fördern. Bereits für das Programmjahr 2022 stehen dann schon 2 Mrd. Euro zur Verfügung, doppelt so viel wie in den Jahren 2020 und 2021. Im Jahr 2023 sollen es 2,5 Mrd. Euro sein, 2024 dann 3 Mrd. Euro und 2025 und 2026 jeweils 3,5 Mrd. Euro. Ob dieser Betrag tatsächlich ausreicht, um das angestrebte Neubauziel zu erreichen, kann angesichts der steigenden Baukosten und der Förderergebnisse der Vergangenheit zu Recht in Zweifel gezogen werden.

4 Trends der Wohnungsnachfrage

Kurz gefasst:

Nach leichten Rückgängen im Coronajahr 2020 nimmt die Einwohnerzahl Deutschlands wieder zu. 2021 lebten rund 3 Mio. Menschen mehr in Deutschland als noch im Jahr 2010. Ausschlaggebend für die Bevölkerungszuwächse waren Wanderungsgewinne vor allem aus dem europäischen Ausland. Der Wanderungssaldo der Fort- und Zuzüge betrug 2021 rund 329.000 Personen und hat sich damit wieder dem Niveau der Jahre vor der Coronakrise angenähert. Im langjährigen Mittel der vergangenen zwölf Jahre lag die Nettozuwanderung bei 424.000 Personen. Neben der Zuwanderung von außen verstärkt die ausbildungs- und arbeitsmarktorientierte Binnenwanderung die regionale Wohnungsnachfrage. Sie wird vor allem von den Jüngeren getragen. Rund drei Viertel der Umzüge über eine Gemeindegrenze in Deutschland waren in den letzten Jahren Binnenwanderungen. Regional schlagen sich die Wanderungsprozesse sehr unterschiedlich nieder. Lediglich 266 der 401 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben in den vergangenen elf Jahren an Einwohnern hinzugewonnen. Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Ballungsräume verlieren an Bevölkerung. Regional verschärfen sich so die Disparitäten. Seit 2014 lässt sich in den Wanderungsverflechtungen der Großstädte eine Trendumkehr ablesen. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern verlieren im Kontext der Binnenwanderung zunehmend Einwohner an die umliegenden Kreise.

Bevölkerung Deutschlands im Jahr 2021 leicht gewachsen

Nachdem die Bevölkerungszahl in Deutschland im Vorjahr erstmals seit vielen Jahren leicht zurückgegangen war (-12.000 Personen), ist sie im Jahr 2021 um 0,1 % beziehungsweise 82.000 Personen gestiegen. Zum Jahresende 2021 lebten gut 83,2 Millionen Personen in Deutschland und damit mehr als vor dem Ausbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2019.

Diese Entwicklung ist vor allem auf einen Anstieg der Nettozuwanderung zurückzuführen. Diese ist im Jahr 2021 nach vorläufigen Ergebnissen auf 329.000 gewachsen (2020: 220.000) und liegt damit auf dem Niveau wie vor Ausbruch der Corona-Pandemie (2019: 327.000). Obwohl 2021 der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten weiter auf 228.000 anstieg (2020: 212.000), konnte die gestiegene Nettozuwanderung das Geburtendefizit vollständig ausgleichen.

Die steigende Bevölkerungszahl des vergangenen Jahrzehnts hat die Wohnungsnachfrage seit 2011 insbesondere in den Großstädten nach oben getrieben. Die jährliche Zunahme verlangsamte sich allerdings nach dem zuwanderungsbedingten Rekordzuwachs im Jahr 2015 (+978.000 bzw. +1,2 %). Der Zuwanderungssaldo des Jahres 2021 entspricht dabei in etwa dem Niveau des Jahres 2012. Insgesamt leben in Deutschland heute rund 3 Mio. Menschen mehr als noch 2010 (+3,7 %).

Seit der russischen Invasion in die Ukraine sind Millionen Menschen auf der Flucht. Der Krieg in der Ukraine wird das Migrationsgeschehen auch in

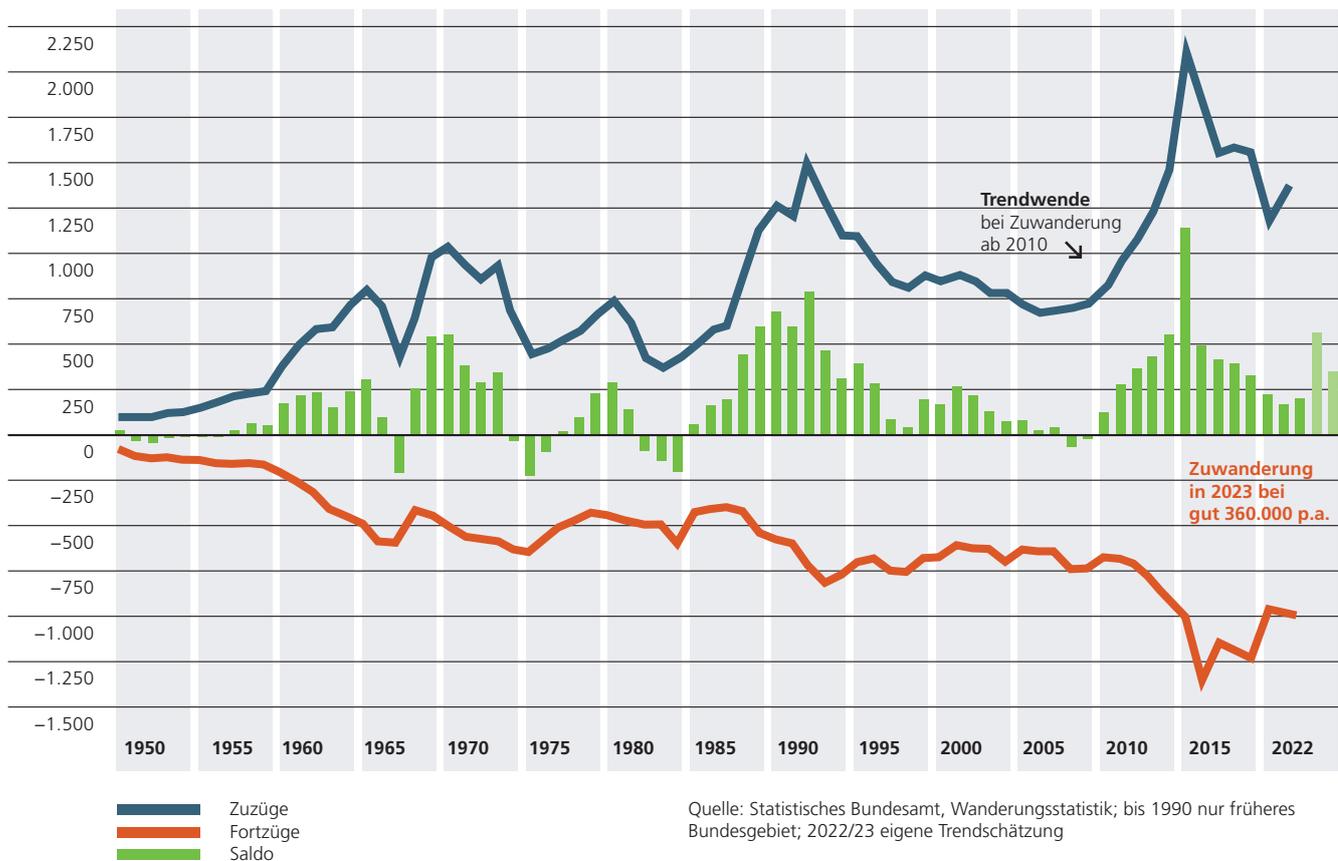
Deutschland sehr wahrscheinlich nachhaltig beeinflussen. Wie viele Menschen aus der Ukraine über welchen Zeitraum ihr Land verlassen werden, kann nicht belastbar prognostiziert werden. Nach Angaben des UN-Flüchtlingskommissariats (UNHCR) sind aktuell 6 Millionen Menschen aus der Ukraine als Geflüchtete in Europa erfasst.³ Die Fluchtmigration konzentriert sich dabei auf die unmittelbaren Nachbarstaaten, insbesondere Polen und andere europäische Staaten, wie Deutschland, die Tschechische Republik oder die Türkei.

In Deutschland sind nach Angaben des Bundesinnenministeriums, zwischen Ende Februar und dem 16. Juli 2022, rund 910.000 Personen aus der Ukraine im Ausländerzentralregister erfasst worden. Die tatsächliche Zahl könnte aber deutlich abweichen. Zum einen werden nicht alle Personen unmittelbar nach ihrer Einreise registriert. Zum anderen können Personen beispielsweise bereits weitergereist oder in die Ukraine zurückgekehrt sein. Im ersten Halbjahr 2022 stammten rund zwei Drittel der Zuzüge nach Deutschland aus der Ukraine. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass der Zuwanderungssaldo im Jahr 2022, bedingt durch Fluchtmigration aus der Ukraine, bei rund 600.000 liegen könnte und ab 2023 dürfte er sich wieder bei gut 360.000 Personen pro Jahr einpendeln.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1950–2022/23

in 1.000 Personen



³ UNHCR (2022): Operational Data Portal: Ukraine Refugee Situation. In: unhcr.org, zuletzt aktualisiert am 19.07.2022, <https://data2.unhcr.org/en/situations/ukraine> (abgerufen am 25.07.2022).

2021: Bevölkerungszahl Westdeutschlands gewachsen, im Osten erneut rückläufig

Die Bevölkerungsentwicklung verlief auch 2021 regional unterschiedlich: Absolut stieg die Bevölkerungszahl in Bayern mit +37.000 Personen am stärksten, gefolgt von Niedersachsen (+24.000) und Baden-Württemberg (+22.000). Prozentual hatten Schleswig-Holstein und Berlin (jeweils +0,4 %) die höchsten Zuwächse. Bevölkerungsverluste gab es jedoch in Bremen, Thüringen, Sachsen-Anhalt, Sachsen, dem Saarland und Nordrhein-Westfalen.

Insgesamt verzeichneten die westdeutschen Bundesländer (ohne Berlin) einen Bevölkerungszuwachs von 98.000 Personen auf 67,1 Mio. Dieser Zuwachs fiel zwar deutlich höher aus als im Jahr 2020 (+24.000), lag jedoch weiterhin unter dem Niveau vor Ausbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2019 (+144.000).

In Ostdeutschland (ohne Berlin) nahm die Bevölkerungszahl weiter um 30.000 ab und betrug am Jahresende 12,5 Mio.

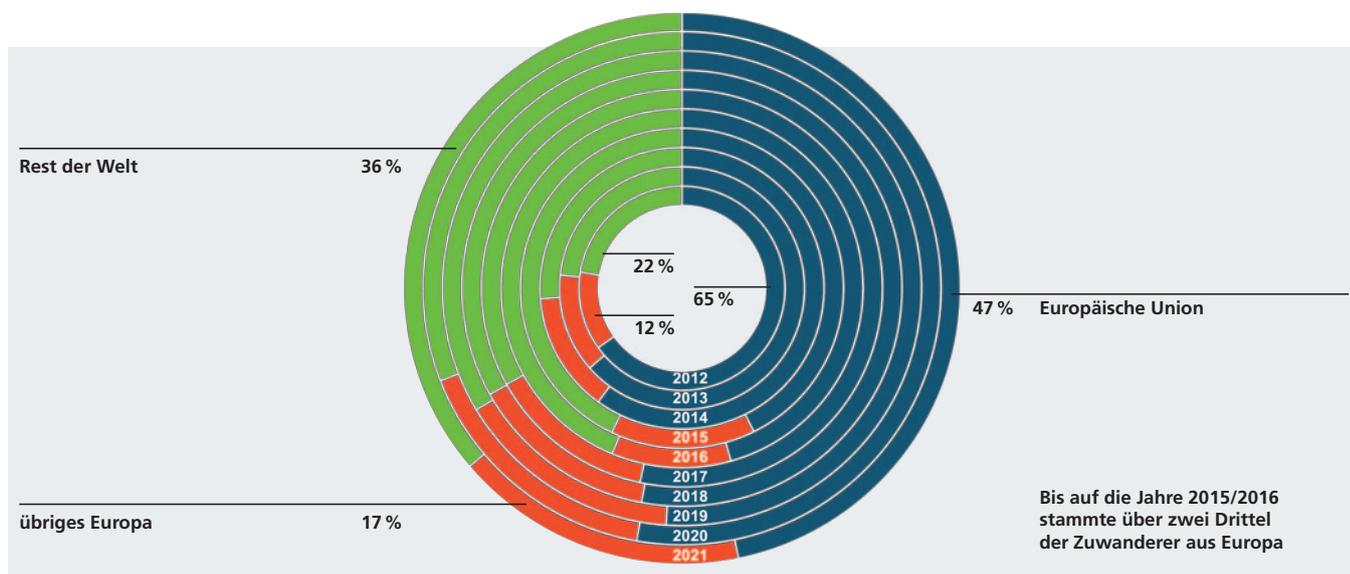
Migration 2021: 329.000 Personen mehr zu- als abgewandert

Im zweiten Corona-Jahr 2021 sind rund 329.000 Personen mehr nach Deutschland zugezogen als aus Deutschland fortgezogen. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem es rund 220.000 mehr Zu- als Fortzüge gab, fiel der Wanderungsüberschuss 2021 damit deutlich höher aus.

Insgesamt gab es im Jahr 2021 rund 1.323.000 Zuzüge und 994.000 Fortzüge über die Grenzen Deutschlands. Damit waren im Jahr 2021 rund 12 % mehr Personen zu- und 3 % mehr fortgezogen als 2020. Im Vergleich zu 2019 lagen die Wanderungen 2021 aber noch unter dem Niveau von vor der Corona-Pandemie: So war die Zahl der Zuzüge 2021 um 15 % und die Zahl der Fortzüge um 19 % geringer als 2019. Die Zunahme der Außenwanderung gegenüber 2020 ist vor allem auf die Zuwanderung ausländischer Personen zurückzuführen.

Zuzüge nach Deutschland nach Herkunftsgebiet

nach ausgewählten Großregionen 2012–2021



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik, Fachserie 1 – Reihe 1.2; bis 2019 EU-28 incl. Großbritannien, ab 2020 EU-27

Die Aufnahme von Flüchtlingen eingerechnet, sind im Mittel der Jahre 2010 bis 2021 im Saldo fast 424.000 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. In den vergangenen drei Jahren hat sich der durchschnittliche Zuwanderungssaldo auf einen Wert von 292.000 verringert, liegt aber im historischen Vergleich damit immer noch auf einem hohen Niveau.

Eindeutig dominieren bei der Zuwanderung Herkunftsgebiete innerhalb der Europäischen Union, die einen Anteil von 47 % aller Zugewanderten ausmachen. Darüber hinaus entfallen fast zwei Drittel der Zuwanderung auf Europa. Nur in den Jahren 2015 und 2016, in denen die Migration stark von den Fluchtbewegungen aus Kriegs- und Krisenländern bestimmt wurde, erreichte die Migration aus Ländern außerhalb Europas Anteilswerte von 43 % bzw. 44 %. Im Jahr 2021 erreichte sie einen Anteil von 36 %.

Die Migration nach Deutschland trägt dazu bei, dass das Erwerbspersonenpotenzial trotz der demografischen Alterung aktuell steigt. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bedingt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu ins Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg wird das Erwerbspersonenpotenzial im Jahr 2022 - den demografischen Effekt isoliert betrachtet - um 390.000 Personen zurückgehen.⁴ Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland bislang von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Zahl der Studierenden erreicht Allzeithoch

An deutschen Hochschulen waren im Wintersemester 2021/2022 so viele Studierende wie noch nie eingeschrieben. Nach ersten vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes waren 2,9 Mio. Studierende an einer deutschen Hochschule immatrikuliert. Im Vergleich zum Wintersemester 2020/2021 erhöhte sich die Zahl der Studierenden allerdings nur geringfügig um rund 4.000 Personen. In den vergangenen 20 Jahren ist die Zahl der Studierenden allerdings stark um mehr als eine Million angewachsen. Einen Rückgang der Studierendenzahl in einem Wintersemester hatte es zuletzt 2007/2008 gegeben.

Ungeachtet der hohen Gesamtzahl an Studierenden ist die Zahl der Studienanfänger an deutschen Hochschulen 2021 zum vierten Mal in Folge gesunken. 2021 waren es rund 4 % weniger als im Studienjahr 2020. Bereits im ersten Jahr der Corona-Pandemie war die Zahl der Studienanfänger ähnlich stark gesunken.

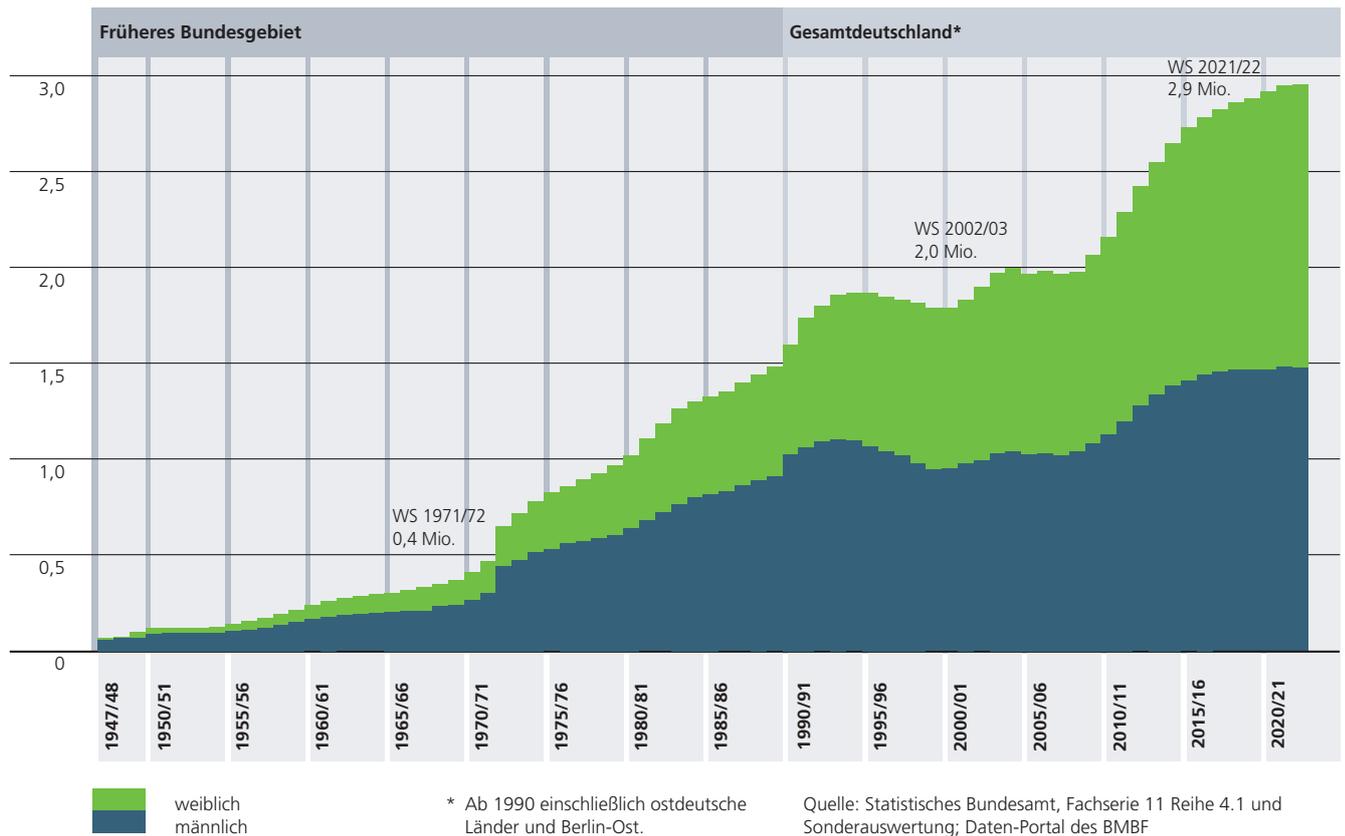
Bei den deutschen und den ausländischen Erstimmatrikulierten verlief die jüngste Entwicklung unterschiedlich. Die Zahl der ausländischen Studierenden im ersten Hochschulsemester sank im Studienjahr 2020 zunächst pandemiebedingt um 20 % und stieg zum Studienjahr 2021 wieder um 15 % auf 115.400 an. Die Zahl der deutschen Studienanfänger hingegen stieg von 383.300 im Studienjahr 2019 zunächst weiter auf 389.800 im ersten Coronajahr 2020 an. Im Studienjahr 2021 ging die Zahl der deutschen Studienanfänger gegenüber dem Vorjahr um rund 9 % auf 356.200 zurück. Die demografische Entwicklung in Deutschland wirkt sich zunehmend auf Hochschulzugänge aus. So ist zwischen 2019 und 2021 auch die Altersgruppe

⁴ IAB (2022): IAB-Prognose 2022: Konjunkturaufschwung ausgebrems, IAB-Kurzbericht 7|2022. Nürnberg.

Studierende (Wintersemester 1947/1948–2021/2022)

nach Geschlecht

in Millionen



der 17- bis 22-Jährigen, aus der derzeit rund drei Viertel der Studienanfänger kommen, um 4 % geschrumpft.

In den Universitätsstädten führen die hohen Studentenzahlen bereits seit einigen Jahren zu Anspannung 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 (WG) 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 11 Studierende. Trotz eines fast komplett online abgehaltenen Sommersemesters 2020, scheint sich die Angebotssituation insbesondere für kleine oder WG-geeignete, preisgünstige Wohnungen in den Hochschulstandorten bisher nicht wesentlich entspannt zu haben.

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 hatten 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 2003 noch jeder dritte Befragte an, allein oder mit Partner(in) in einer Mietwohnung zu leben, war es 2018 nur noch ein Viertel.⁵

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

Die Bevölkerung in Deutschland wächst regional selektiv und ungleichgewichtig

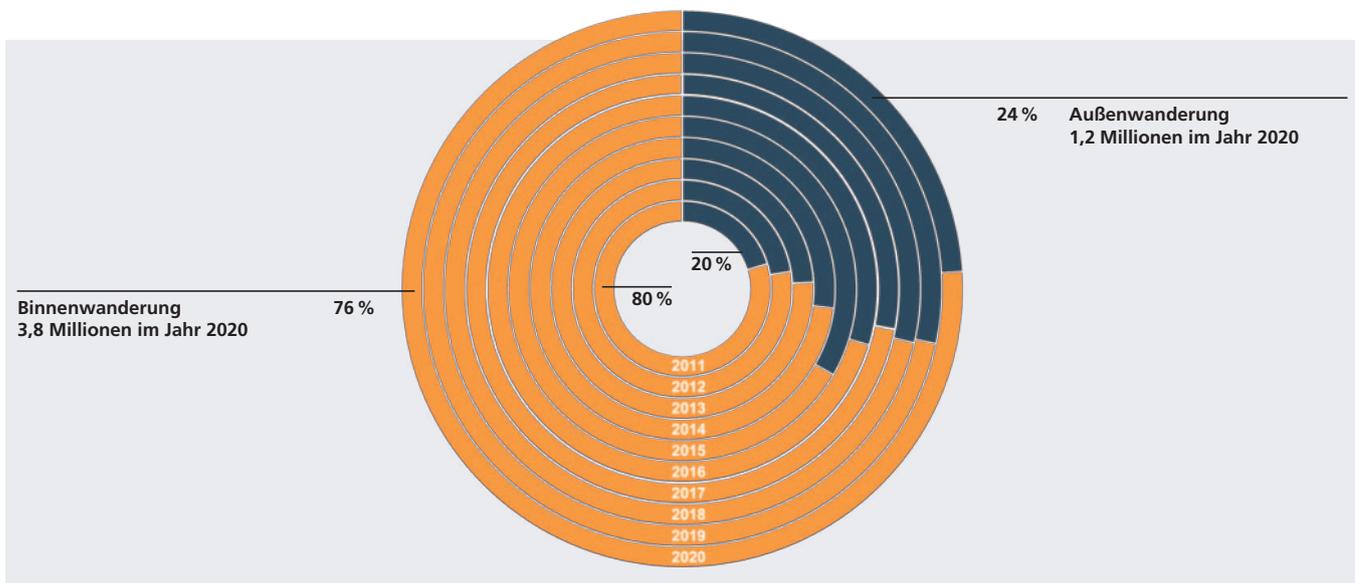
Neun Jahre lang hat die Bevölkerungszahl in Deutschland zugenommen. Mit Beginn der Coronakrise schien dieser Trend zunächst gestoppt. Die Bevölkerungszahl war erstmals seit langen wieder rückläufig. Doch bereits 2021 scheint die Bevölkerungsentwicklung im Zusammenhang mit dem Abflauen der Coronakrise und den durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Flüchtlingsbewegungen auf den alten Wachstumspfad zurückgekehrt. Dennoch bestehen große und eher wachsende Unsicherheiten bezüglich der künftigen Entwicklung. Auch in der Vergangenheit haben allerdings bei weitem nicht alle Regionen in gleicher Weise von der langjährigen Wachstumsphase profitiert. Die regionale Bevölkerungsentwicklung ist 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 bis drei Viertel der Umzugsbewegungen über die Gemeindegrenze in Deutschland waren in den zurückliegenden Jahren 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 Schrumpfsregionen altert die Bevölkerung stärker, in Wachstumsregionen verjüngt sie sich.

Wanderungsdimensionen in Deutschland

Vergleich Binnenwanderung/Außenwanderung

Zuzüge über die Gemeindegrenze in Deutschland 2011–2020



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik, Fachserie 1 – Reihe 1.2

Im Jahr 2021 hat die Bevölkerung in 236 Kreisen zugenommen, in 131 Kreisen abgenommen und ist in 33 Kreisen nahezu konstant geblieben. Dabei haben die kreisfreien Großstädte in ihrer Gesamtheit erneut leicht an Einwohnern verloren. Nach einem Rückgang von 36.000 Personen im Jahr 2020 betrug der Verlust 2021 allerdings nur gut 5.000 Personen. Alle übrigen Gebietstypen gewannen leicht an Einwohnern. Allen voran konnten die städtischen Kreise am stärksten zulegen (+0,2%).

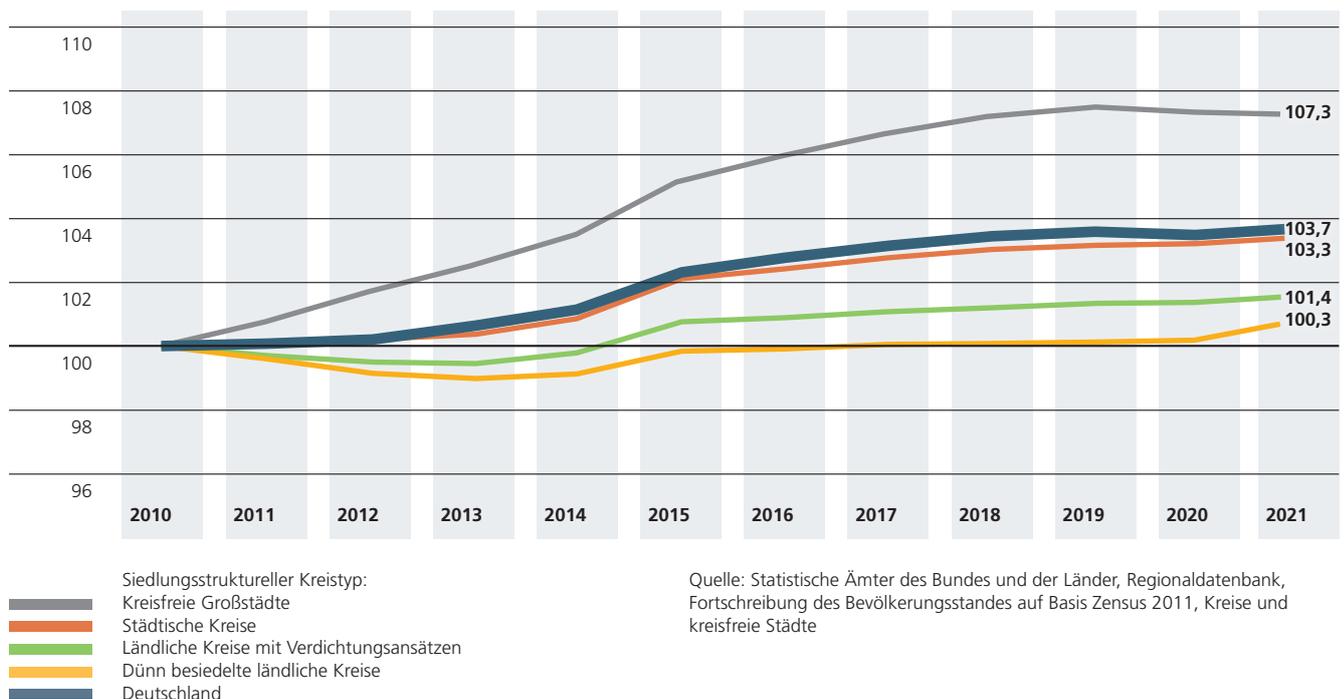
Betrachtet man den längeren Zeitraum der letzten 11 Jahre, sind andere Entwicklungsmuster zu erkennen: 266 der 401 Kreise⁶ und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2021 an Bevölkerung gewonnen. Besonders stark fällt das Wachstum in den Großstädten und deren Umland aus. Der ländliche Raum verzeichnet bereits seit dem Jahr 2000 rückläufige Bevölkerungszahlen. Zuletzt hat sich dieser Einwohnerverlust dank der hohen Zuwanderung nach Deutschland allerdings auch hier abgeschwächt. Einige ländliche Räume verzeichneten in den letzten Jahren wieder mehr Einwohner. Dünn besiedelte Landkreise abseits der Ballungsräume verlieren dagegen weiter deutlich an Bevölkerung.

Insgesamt haben die wachsenden Kreise in Deutschland zwischen 2010 und 2021 rund 3,6 Mio. Einwohner hinzugewonnen. Allein 1,7 Mio. davon entfielen auf die 66 kreisfreien Großstädte. Das entspricht einem Anstieg von 7,3 %. Zum Vergleich: Ein Jahrzehnt zuvor, zwischen 2000 und 2010, betrug das Plus der kreisfreien Großstädte lediglich 243.000 Einwohner. Abgesehen von wenigen Ausnahmen im Ruhrgebiet verzeichneten alle kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2021 einen Einwohnerzuwachs. Gemessen an ihrer Einwohnerzahl wuchsen insbesondere Leipzig (+19,9 %), Potsdam (+17,7 %), Offenbach a. M. (+16,2 %), Frankfurt a. M. (+14,1 %) Regensburg (+13,5 %) sowie Darmstadt und Münster (je +12,9 %) kräftig.

In absoluten Zahlen sticht der Zuwachs von Berlin hervor, das zwischen 2010 und 2021 um 385.000 Einwohner zulegte, gefolgt von München (+147.000 Einwohner) und Hamburg (+144.000). Sehr stark legte die Einwohnerzahl auch im Umland der sieben größten deutschen Städte zu. Spitzenreiter sind die an München angrenzenden Landkreise Landshut (+16 %), Ebersberg (+14 %), Dachau und Pfaffenhofen (jeweils +12 %) sowie Freising und Erding (je +11 %).

Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen unterschiedlicher Struktur 2010–2020

Indexwerte 2010 = 100



⁶ Ab 2021 gehört die ehemals kreisfreie Stadt Eisenach zum Wartburgkreis. Damit reduziert sich die Zahl der Kreise auf 400.

Etwas mehr als die Hälfte der ländlichen Kreise in Deutschland verzeichnete zwischen 2010 und 2021 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 (-11,2 %), Salzlandkreis (-10,3 %) und Anhalt-Bitterfeld (-10,1 %) in Sachsen-Anhalt sowie im Kreis Saalfeld-Rudolstadt (-11,3 %) in Thüringen zurück. Auch in ländlichen Kreisen Westdeutschlands schrumpfte die Bevölkerung, wenngleich nicht so stark. Beispielhaft dafür stehen die Landkreise Hof (-6 %) und Kronach (-5,8 %) in Bayern, Holzminden in Niedersachsen (-5,5 %) und Kreis Kusel in Rheinland-Pfalz (-4,4 %).

Die ungleiche regionale Entwicklung hat schwerwiegende Folgen. In den boomenden Großstädten und wachsenden Großstadtregionen 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.

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 Zuzug aus dem Ausland.

Im Gegenzug verlassen aber mittlerweile mehr Menschen die großen Städte in die Umlandgemeinden als von dort zuziehen. Schon seit einigen Jahren sind 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. Diese Tendenz hat sich bis heute fortgesetzt. Durch die Coronakrise und der mit ihr verbundenen "Entdeckung" des mobilen Arbeitens in den eigenen vier Wänden scheint der Trend zum Wohnen im Umland der großen Metropolen weiter gestärkt worden sein. Im Jahr 2020 verloren die kreisfreien Großstädte im Saldo rund 87.000 Personen durch Umzüge, die in andere Gemeinden Deutschlands führten, zumeist in das unmittelbare Umland. Im Jahr zuvor hatte der Binnenwanderungsverlust der Großstädte noch bei 61.000 Personen gelegen.

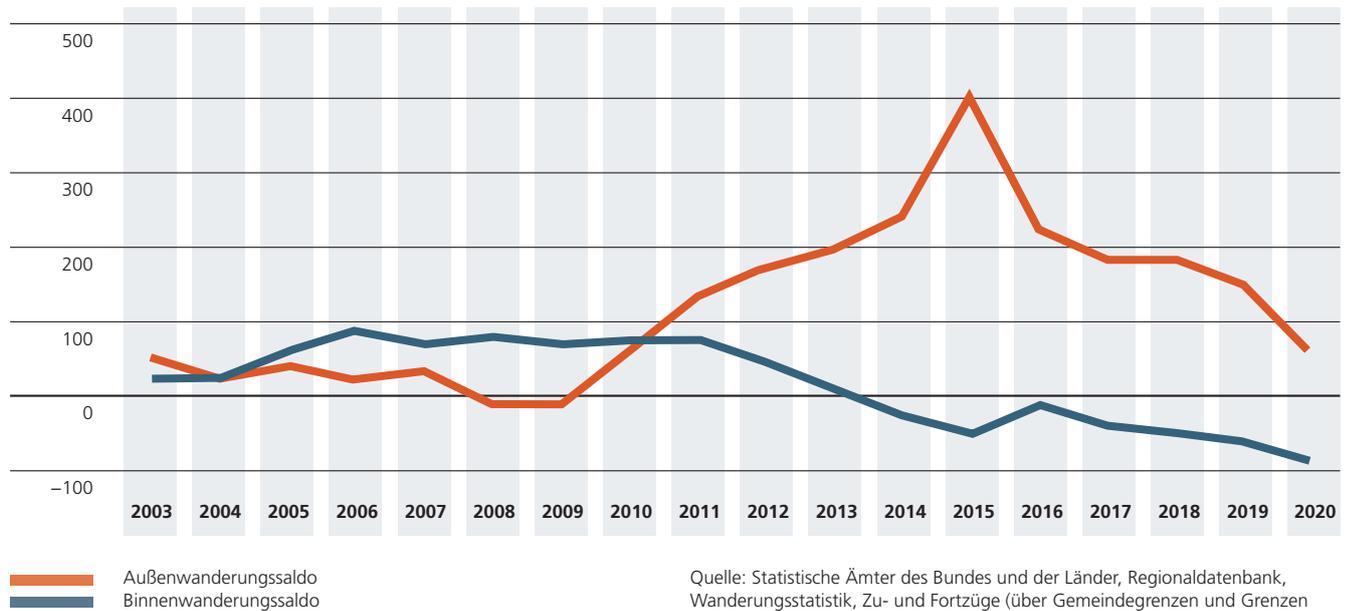
Im Coronajahr 2020 hat auch die Außenwanderung in die Großstädte drastisch abgenommen. Mit einem Saldo von rund 66.000 Personen konnten die Gewinne durch Zuzüge aus dem Ausland in der Summe die Binnenwanderungsverluste der Großstädte erstmal seit vielen Jahren nicht mehr ausgleichen. Die Zahl der Einwohner in Großstädten ging 2020 also zurück. Dieser Rückgang ist allerdings zu großen Teilen auf die Maßnahmen während der Coronakrise zurückzuführen, die die Freizügigkeit, vor allem während des Jahres 2020, deutlich einschränkten. Die Zuwanderung aus dem Ausland in die Großstädte hat sich in dieser Zeit mehr als halbiert.

Bereits 2021 hat die Zuwanderung aus dem Ausland wieder an das Niveau von vor der Coronakrise anknüpfen können. Obwohl noch keine regionalen Auswertungen der Wanderungsbewegungen veröffentlicht sind, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Trend zur Reurbanisierung der

großen Städte aufgrund der anhaltenden Zuwanderung aus dem Ausland fortsetzt. Dabei gilt, wie bereits vor dem Einschnitt der Coronakrise, dass die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender in den Großstädten immer knapper werden. 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 Außenzuwanderung profitierten, nimmt die Bedeutung der Suburbanisierung offenbar wieder zu. Die Städte wachsen weiter und zugleich wächst ihr Umland. 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 2003–2020

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 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 19 Jahre. Auch 2020 blieb die Familienabwanderung mit einem Saldo von -119.000 weiterhin hoch. Offenbar hat der Wunsch nach dem Eigenheim mit Garten am Stadtrand oder im Umland in Konkurrenz zu urbanen Innenstadtlagen wieder stärker an Attraktivität gewonnen.

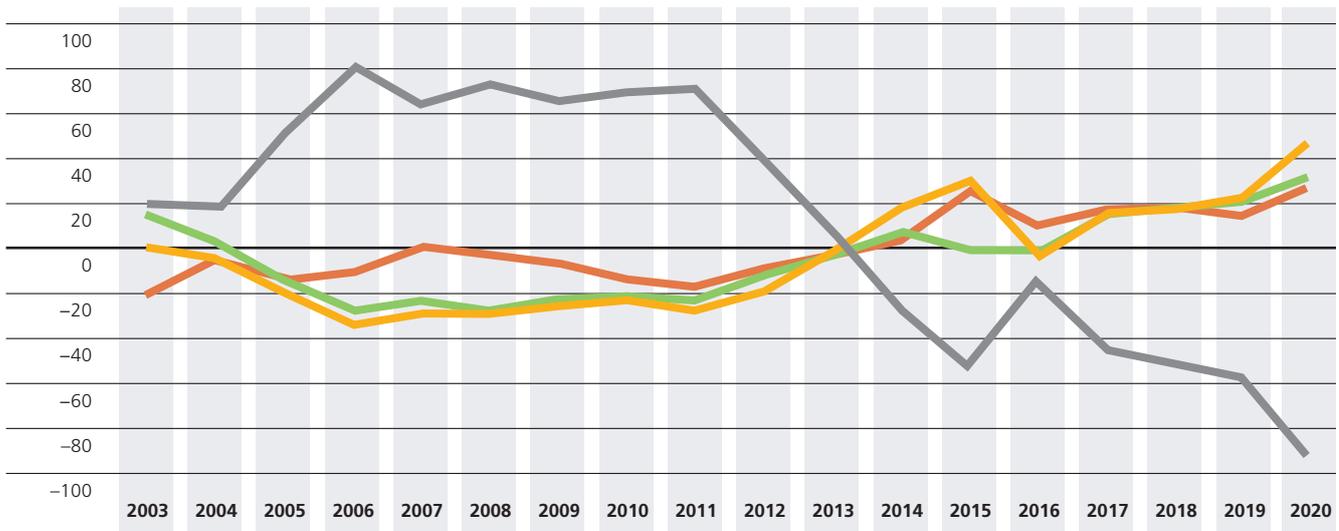
Bei den Bildungs- und Berufseinstiegswanderungen der Altersgruppe der 18- bis 30-Jährigen kann bezogen auf die Großstädte noch nicht von einer Umkehr des Wanderungsverhaltens gesprochen werden. Allerdings haben sich auch in dieser Altersgruppe die hohen Binnenwanderungsgewinne der Jahre 2005 bis 2011 etwas abgeflacht. Im Jahr 2019 lag das Zuwanderungs-

plus der Großstädte in dieser Altersgruppe bei rund 73.000 Personen, 2020 waren es dann etwa 54.000. Auch die Außenwanderung dieser Altersgruppe aus dem Ausland in die Großstädte ist weiterhin hoch, abgesehen vom Jahr 2020, in dem sich auch in dieser Altersgruppe die Außenwanderung mehr als halbiert hat.

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 bei der Binnenwanderung im Durchschnitt sogar mehr Zu- als Fortzüge verzeichnen.

Binnenwanderungssalden nach Kreisstrukturtypen in Deutschland 2003–2020

Saldo in 1.000 Personen



- Kreisfreie Großstädte
- Städtische Kreise
- Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
- Dünn besiedelte ländliche Kreise

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Regionaldatenbank, Wanderungsstatistik, Zu- und Fortzüge (über Gemeindegrenzen und Grenzen des Bundesgebiets)

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Räumen zu

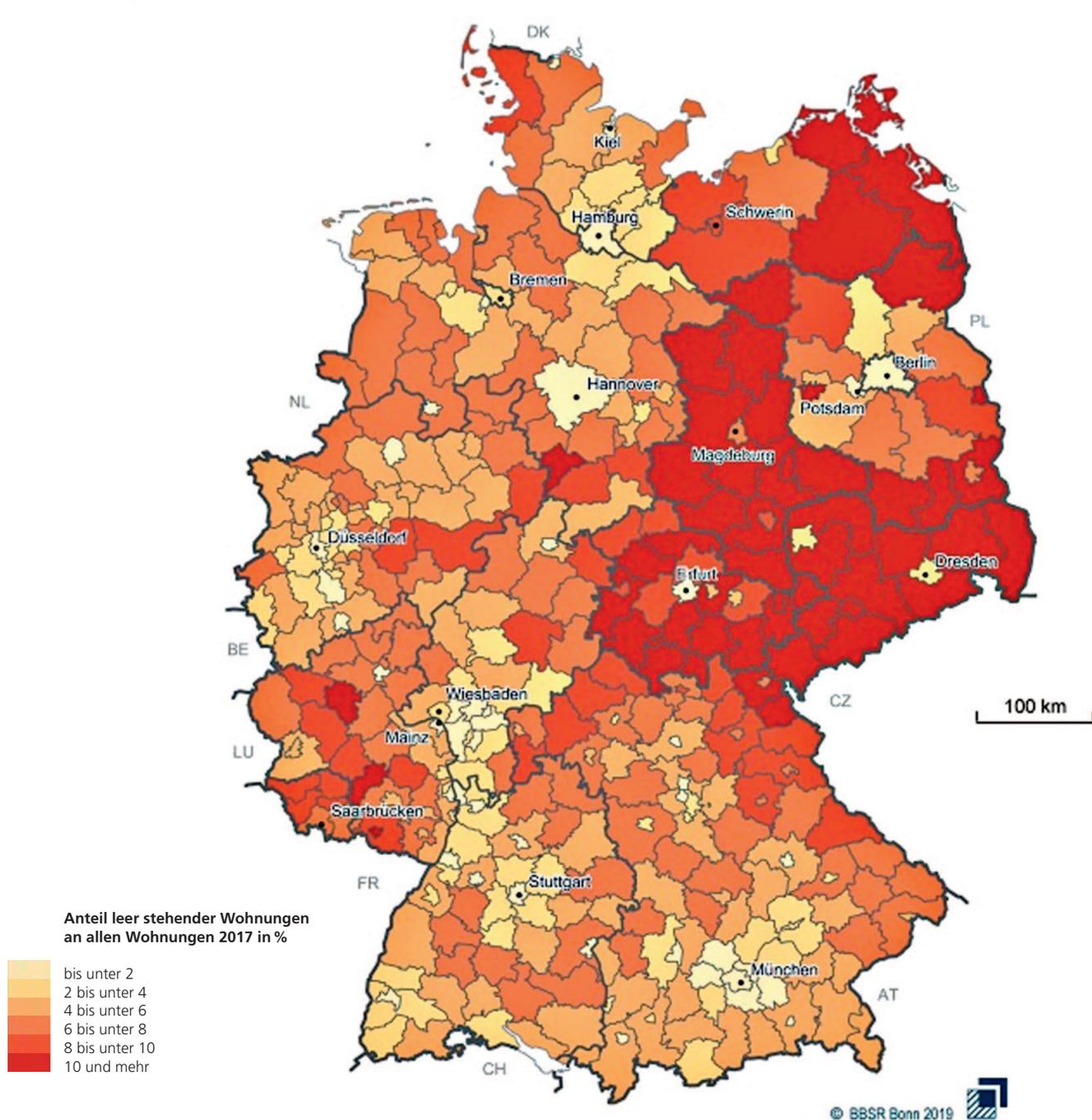
Wohnungsleerstände sind in vielen Städten und Regionen Deutschlands trotz des jüngst zu beobachtenden Bevölkerungswachstums in den Ballungsräumen ein ernst zu nehmendes Problem – sowohl für die Kommunen und betroffenen Quartiere als auch für die Gebäudeeigentümer. In immer mehr Regionen Deutschlands 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.

Amtliche Referenzwerte für den Wohnungsleerstand in Deutschland liefern die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2011, der letzten flächendeckenden und vollzähligen Erfassung aller Gebäude mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften sowie der darin befindlichen Wohnungen. Demnach standen am 9. Mai 2011 rund 1,7 Mio. Wohnungen 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 standen 630.000 Wohneinheiten leer, 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 Zensuserhebung 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 Bevölkerungsverlusten. Bundesweit standen 2017 demnach schätzungsweise 5,2 % aller Wohnungen leer. Das entspricht 2,1 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 Länder 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, Dresden, Erfurt, Halle, Jena, Leipzig, Magdeburg, Potsdam, Rostock sowie die kreisfreien Städte Cottbus und Weimar. 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.

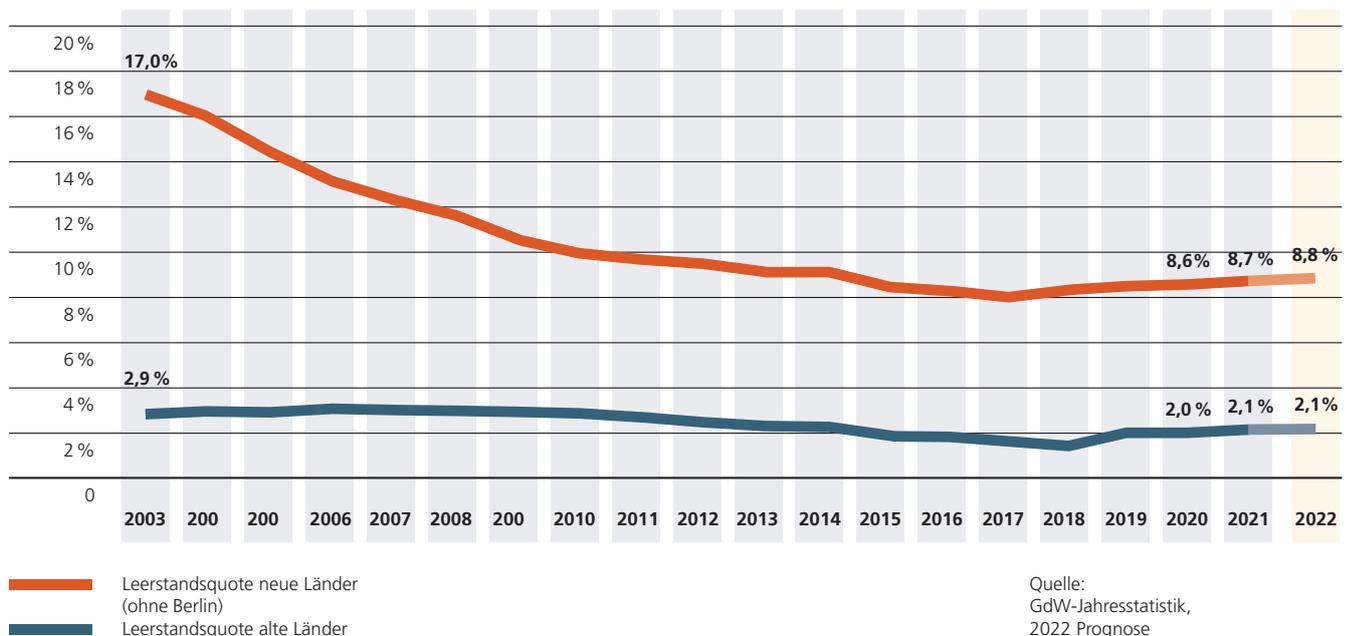
GdW-Unternehmen in schrumpfenden Gebieten mit zunehmendem Leerstand konfrontiert

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 drei Jahren deutet sich allerdings eine leichte Trendwende an. Die Leerstandsquote bei den ostdeutschen Unternehmen ist im Jahr 2018 erstmals seit 18 Jahren wieder angestiegen. Dieser Trend setzte sich auch in den Folgejahren fort. So liegt die Leerstandsquote in den neuen Ländern (ohne Berlin) mittlerweile bei 8,7 % und damit um 0,7 Prozentpunkte höher als noch vor vier Jahren. Insgesamt standen damit bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) Ende 2021 rund 155.000 Wohnungen leer. Für 2022 erwartet der GdW einen weiteren Anstieg der Leerstandsquote bei seinen Unternehmen in den neuen Ländern von 8,7 % auf 8,8 %.

Wohnungsleerstand in Ost und West 2003–2022

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

Leerstandsquote in %



Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 11,2 % bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist der Leerstand in Sachsen-Anhalt erneut leicht gestiegen. Damit standen in Sachsen-Anhalt Ende 2021 rund 36.000 Wohnungen leer. Der zweithöchste Wohnungsleerstand ist in Sachsen und Thüringen zu verzeichnen (jeweils 9 %). Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 5,6 %.

In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 5,3 % den höchsten Wert. Hamburg und Schleswig-Holstein haben mit 1,2 % die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Insgesamt lag die durchschnittliche Leerstandsquote in den westdeutschen Bundesländern bei 2,1 %. Auch 2022 dürfte der Leerstand in Westdeutschland nahezu unverändert bei einem sehr niedrigen Niveau von 2,1 % liegen.

Trotz des niedrigen Durchschnittsniveaus sind bei GdW-Unternehmen in strukturschwachen Gebieten der alten Bundesländer auch zweistellige Leerstandsrate zu verzeichnen. Dazu zählen beispielsweise der Kreis Pirmasens in der Westpfalz, der Kreis Merzig-Wadern im Saarland, der Kreis Birkenfeld in Rheinhessen-Nahe oder der Kreis Bad Dürkheim in der Rheinpfalz. Die Abwanderung aus diesen strukturschwachen Gebieten verringert die Wohnungsnachfrage und erhöht das Problem von Wohnungsleerständen. Es ist davon auszugehen, dass der Leerstand in den nächsten zehn Jahren in den Schrumpfungsräumen der alten Länder noch weiter zunehmen wird.

Es bleibt deshalb wichtig, das Umland und die ländlichen Räume als Entlastungsräume für die angespannten Wohnungsmärkte und als Haltepole für strukturschwächere Kommunen zu stärken. Dabei haben die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Sicherung und der Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur eine besondere Bedeutung.

5 Situation auf den Wohnungsmärkten

Kurz gefasst:

Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen sind 2021 um 1,3 % angestiegen. Dieser Anstieg lag, wie in vielen Jahren zuvor, deutlich unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Die in Inseraten aufgerufenen Angebotsmieten für Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen sind deutschlandweit um 3,5 % gewachsen. In einigen Metropolen zeigt sich dabei eine rückläufige oder stagnierende Entwicklung der Wiedervermietungs-mieten. Im Durchschnitt erreichten die Wiedervermietungs-mieten ein Niveau von 9,29 Euro/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 deutschlandweit um 27 % unter den für den jeweiligen Markt veröffentlichten Angebotsmieten aus Inseraten liegen. Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen über alle Mietverhältnisse lag 2021 bei 6,09 Euro/m². Damit liegt die GdW-Miete um 1,09 Euro/m² unter der durchschnittlichen Bestandsmiete aller Mietwohnungen in Deutschland. Nach wie vor steigen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 190 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 32 %. Bedingt durch den mit dem Ukraine-krieg einhergehenden Energiemangel drohen am aktuellen Rand weitere massive Preissteigerungen bei den warmen Betriebskosten.

Wohnungsbau in attraktiven Ballungszentren und wachsenden Regionen reicht noch 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 Markt-konstellation 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 elf Jahren einen durchschnittlichen Wert von rund 424.000 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 Mietensteigerungen. Die großen Metropolen heben sich hier noch einmal von anderen Städten ab. Unter den sieben größten Metropolen Deutschlands zeigte Berlin bisher den höchsten Anstieg der inserierten Angebotsmieten. Zwischen 2010 und 2021 kletterte hier der Preis bei

Wohnungsinsparaten um 92 % in die Höhe. Unter den Metropolen folgen mit etwas Abstand München (70 %), Stuttgart (67 %) sowie Frankfurt a. M (56 %). Neben den Hotspots sind die inserierten Mietpreise aber auch in einer Reihe kleinerer Großstädte wie Kaufbeuren, Heilbronn, Kempten (Allgäu), Memmingen, Schwabach und Passau seit Anfang 2010 um 70 % und mehr gestiegen.

Die Bestandsmieten haben sich im Vergleich zu den Neu- und Wiedervermietungsmieten 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 von einem "Lock-in-Effekt", da die Mietbelastung bei jedem Wohnungswechsel sehr deutlich steigen würde.

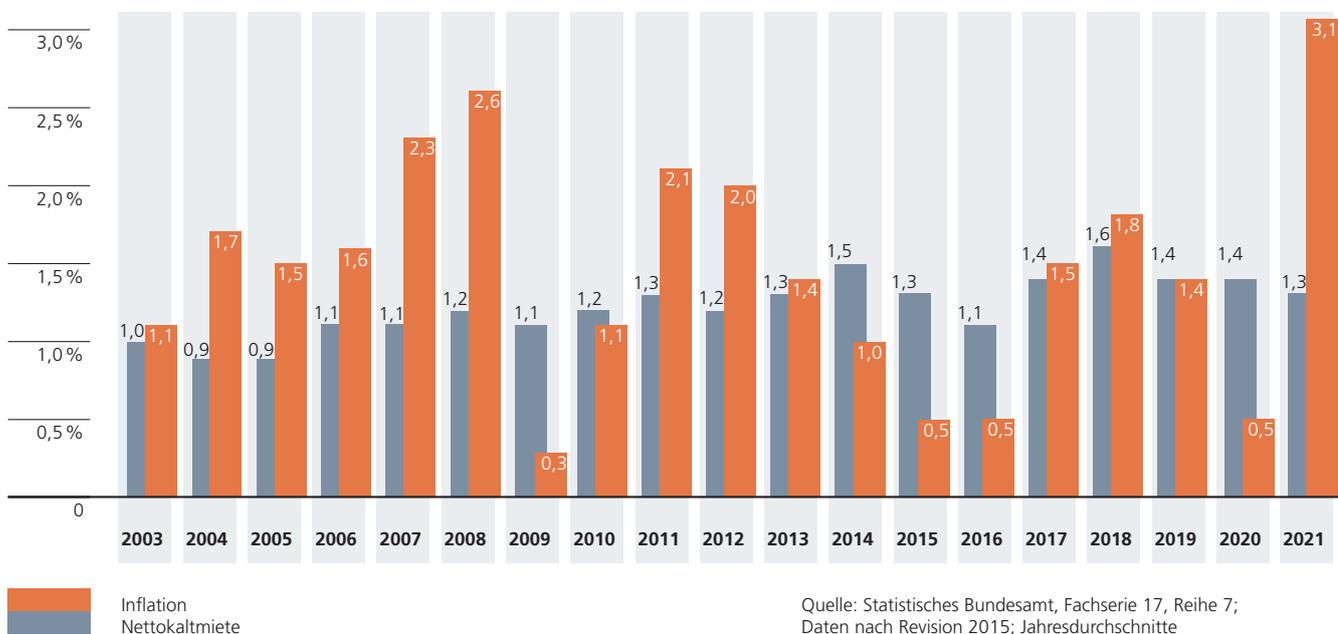
Auf lange Sicht: Bestandsmieten steigen sogar geringer als die Inflation

Die jährlichen Steigerungsraten des Nettokaltmietenindex des Statistischen Bundesamtes, der im Wesentlichen die Entwicklung der Bestandsmieten abbildet, lagen im Zeitraum von 2016 bis 2021 zwischen 1,1 % und 1,6 %. Im Jahr 2021 erfolgte ein Anstieg um 1,3 %. Damit lag die Mietentwicklung im Bestand in Anbetracht der bereits 2021 deutlich gestiegenen Inflation spürbar unter der allgemeinen Teuerungsrate.

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2003–2021

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex

Veränderung zum Vorjahr in %



Lediglich in fünf 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 2021 nur um 29 % gestiegen, während die allgemeine Preissteigerung bei 37 % lag. Inflationsbereinigt sind die Bestandsmieten in den vergangenen 20 Jahren im bundesweiten Durchschnitt damit sogar gesunken.

Wiedervermietungsrenten in Inseraten steigen nicht mehr so stark

Wohnungsengpässe und ein immer noch nicht ausreichender Wohnungsneubau in Kommunen mit starker Nachfrage sorgen zwar für hohe Angebotsrenten. Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 ist in den vergangenen drei Jahren eine spürbare Dämpfung des Wachstums, insbesondere bei den Wiedervermietungsrenten, zu erkennen. So sind die Angebotsrenten inserierter Wohnungen bei Wiedervermietung im Jahr 2020 nur noch um 2,7 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. 2021 betrug der Anstieg zum Vorjahr sogar nur noch um 3,5 %. Zum Vergleich: Im Jahr 2018 waren die Wiedervermietungsrenten noch um 5,4 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegen.

Durchschnittliche inserierte Wiedervermietungsrenten in Deutschland 2010 – 2021

Wiedervermietungsrenten nettokalt in Euro/m²

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Deutschland	6,20	6,40	6,54	6,81	7,05	7,30	7,63	8,00	8,44	8,74	8,97	9,29
große kreisfreie Großstädte	7,23	7,59	7,89	8,30	8,72	9,07	9,55	10,17	10,89	11,28	11,47	10,63
kleine und mittlere kreisfreie Großstädte	6,09	6,28	6,41	6,70	6,89	7,14	7,41	7,70	8,06	8,29	8,52	8,90
städtische Kreise	6,11	6,22	6,29	6,51	6,71	6,98	7,29	7,58	7,95	8,27	8,58	7,18
ländliche Kreise	5,17	5,28	5,35	5,48	5,63	5,73	5,94	6,19	6,43	6,66	6,84	7,00

Veränderung der Angebotsrenten zum Vorjahr in %

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Deutschland	-	3,1	2,3	4,0	3,6	3,5	4,5	4,9	5,4	3,6	2,7	3,5
große kreisfreie Großstädte	-	4,9	4,0	5,2	5,0	4,0	5,3	6,5	7,1	3,5	1,8	3,2
kleine und mittlere kreisfreie Großstädte	-	3,1	2,1	4,4	2,9	3,6	3,8	4,0	4,6	2,9	2,8	3,7
städtische Kreise	-	1,8	1,2	3,5	3,0	4,0	4,5	4,0	4,9	4,0	3,8	3,4
ländliche Kreise	-	2,2	1,3	2,4	2,7	1,8	3,7	4,2	3,8	3,6	2,7	4,5

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Am deutlichsten wurde die Mietpreisdynamik in den größten deutschen Städten gebrochen. Mit einem Anstieg von 3,2 % wiesen sie erstmals seit langem die geringste Preissteigerung aller Raumtypen auf. Erstmals stiegen dagegen die Wiedervermietungsrenten im ländlichen Raum deutlich über dem Durchschnitt an (4,5 %). Während in München, Stuttgart und Düsseldorf die Angebotsrenten für wiedervermietete Wohnungen stagnierten und diese sich in Frankfurt a. M. sogar um 3 % verringerten, verzeichnete Hamburg nur noch ein Plus von 3 %, nach knapp 5 % im Jahr 2020. Die größten Städte haben in den letzten zehn Jahren ihr Wohnungsangebot erheblich ausgeweitet. Damit stehen Angebot und Nachfrage in einem günstigeren Verhältnis. Hinzu kommt, dass in den letzten zwei Jahren, vor allem aber 2020, pandemiebedingt deutlich weniger Menschen in die größten Städte gezogen sind. Auch diese geringere Zuwanderung reduzierte die Nachfrage nach Mietwohnungen.

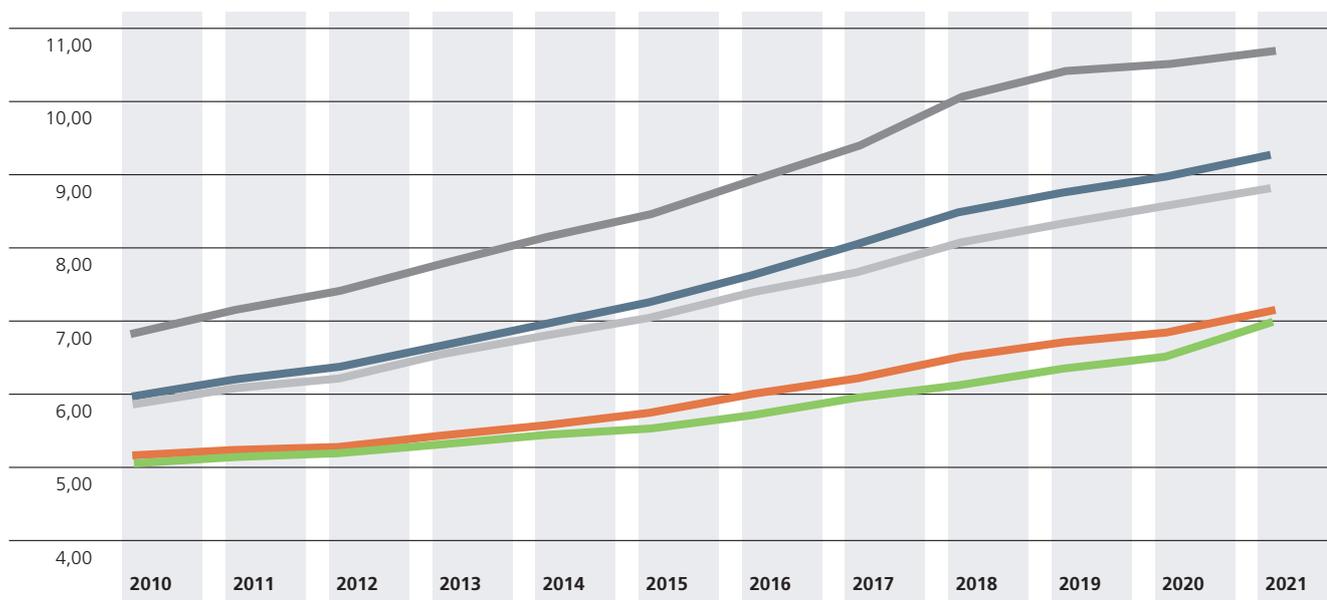
Wegen der Sondersituation mit Einführung (Januar 2020) und Aufhebung (März 2021) des Mietendeckels in Berlin zeigen die Berechnungen der Wiedervermietungsrenten in der Bundeshauptstadt für 2021 einen Anstieg um 6,8 % - nach einem Rückgang von 2,7 % im Vorjahr. Diese Entwicklungen lassen sich wegen der regulatorischen Eingriffe jedoch nicht als Marktentwicklungen interpretieren.

Die Schere zwischen teuren und günstigen Regionen ist weiterhin groß: Die Liste der kreisfreien Städte und Landkreise mit den höchsten Wiedervermietungsrenten führt die Stadt München (18,92 Euro/m²) an, gefolgt von den Landkreisen München (15,60 Euro/m²), Starnberg (14,20 Euro/m²) und Fürstentfeldbruck (14,16 Euro/m²) sowie den Städten Stuttgart (14,33 Euro/m²) und Frankfurt am Main (14,01 Euro/m²). Am Ende der Liste stehen die Landkreise Vogtlandkreis (4,81 Euro/m²), Greiz (4,99 Euro/m²) und Görlitz (5,08 Euro/m²).

Wiedervermietungsrenten nach Regionstyp

Angebotsrenten aus Inseraten, Wiedervermietung ohne Erstvermietung Neubau nettokalt je Jahr

Euro/m²



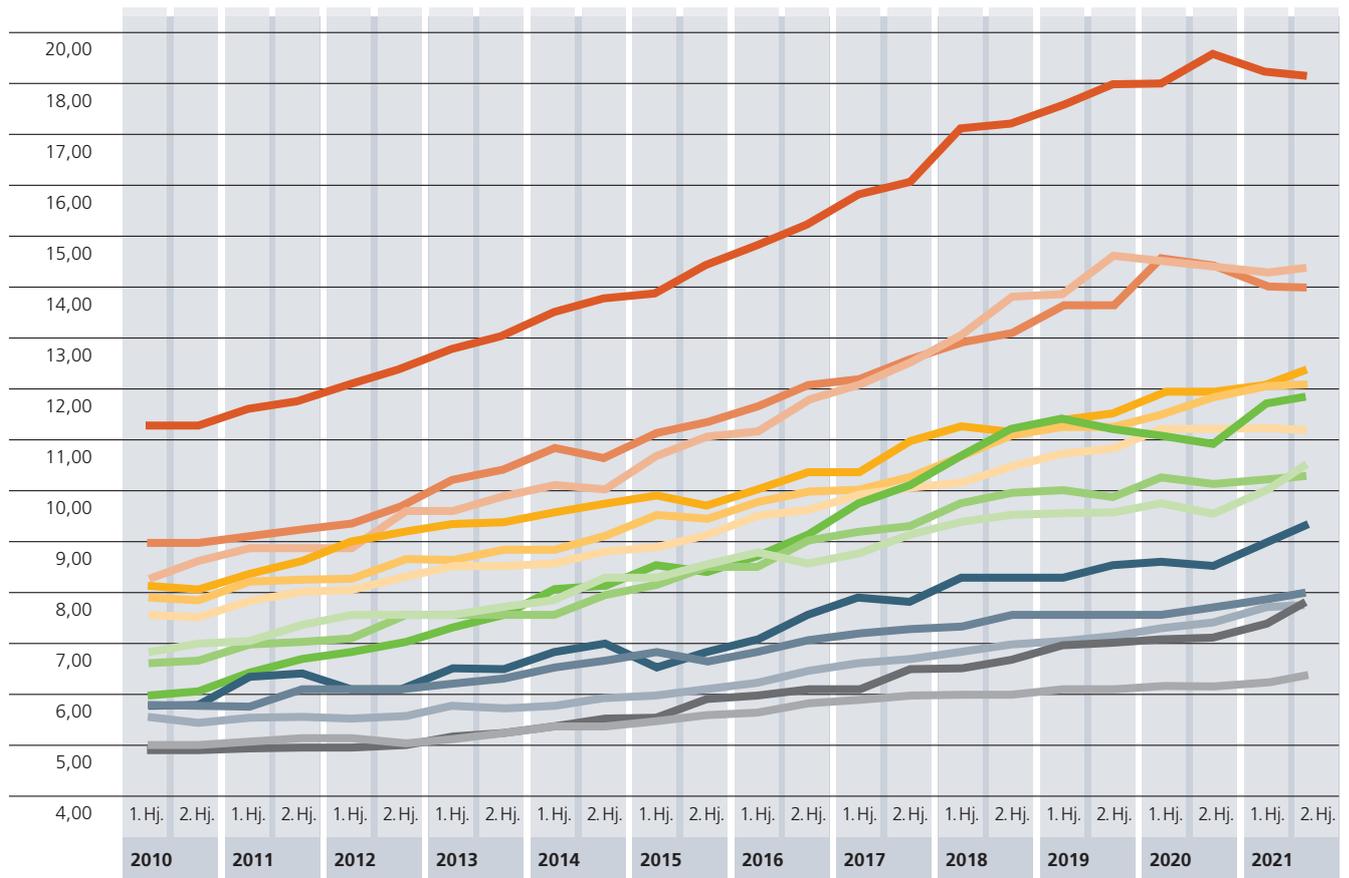
- Große kreisfreie Großstädte
- Kleine und mittlere kreisfreie Großstädte
- Städtische Kreise
- Ländliche Kreise
- Deutschland

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Median der beobachteten Wiedervermietungsrenten; Datengrundlage: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Mietentwicklung in Großstädten

Wiedervermietungsmiten (ohne Erstvermietung von Neubau) 2010–2021

Euro nettokalt pro m² im jeweiligen Halbjahr



Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, Median der im Halbjahr beobachteten Wiedervermietungsmiten; Datengrundlage: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Inserierte Mieten zeigen nur einen Teil des Marktgeschehens

Analysen zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmiten 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.

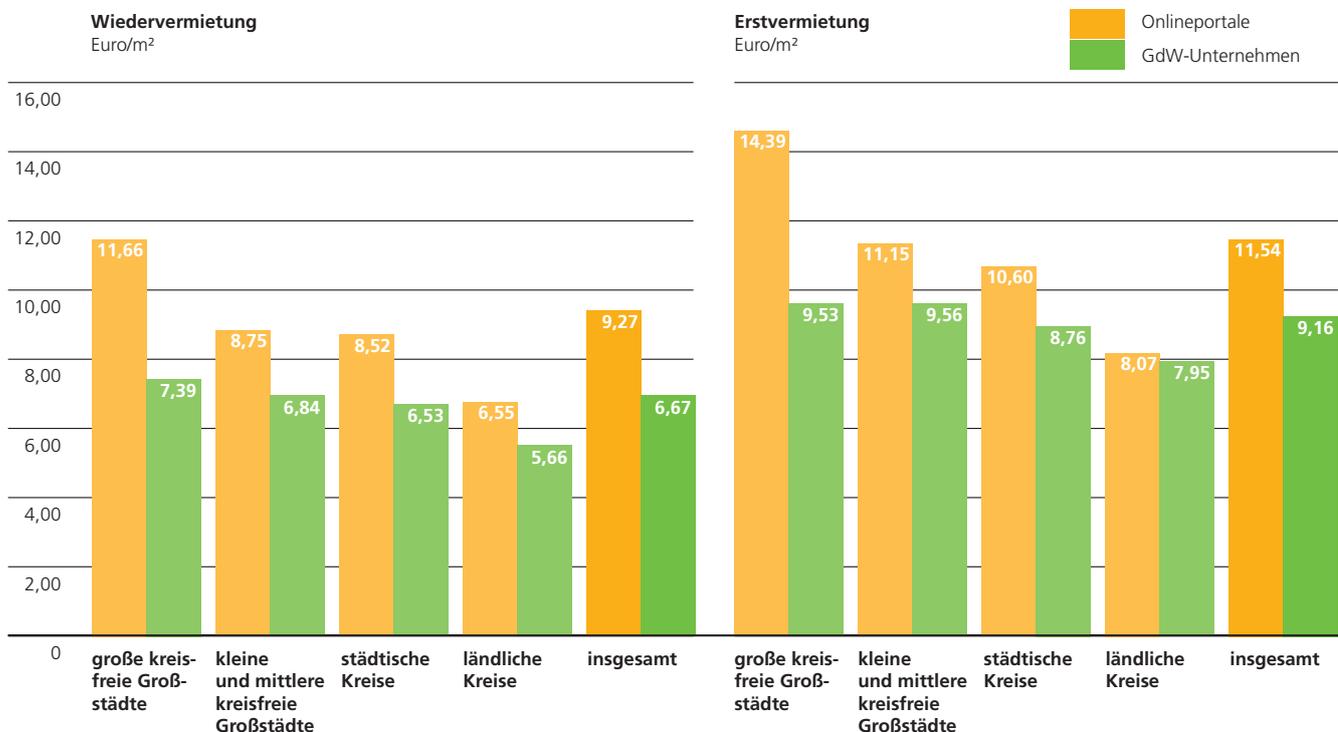
Insbesondere die großen professionell-gewerblichen Wohnungsunternehmen treten in den Internetportalen unterdurchschnittlich häufig als Anbieter auf – sei es, weil sie ihre Angebote in eigenen Portalen offerieren, sei es, weil sie nur beispielhafte Wohnungsangebote annoncieren und nicht den vollen Umfang 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.

Daher haben das BBSR und der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine Kooperation beschlossen, um Unterschiede zwischen in Online-Portalen inserierter Wohnungen und Wohnungen, die durch GdW-Unternehmen angeboten werden, herauszuarbeiten. Ein großer Teil der von GdW-Unternehmen angebotenen Wohnungen wird nicht über die gängigen Internetportale oder Onlineangebote von Zeitungen inseriert und fließt damit nicht in die vom BBSR genutzte Datenbank mit ein. Hier erfolgen die Wohnungsvermittlungen über Wartelisten oder direkte Ansprache von Kunden. Dabei handelt es sich vor allem um Wohnungen im unteren Preissegment.

In einem ersten Schritt hat der GdW bei seinen Mitgliedsunternehmen die Erst- und Wiedervermietungsrenten im ersten Halbjahr 2021 erhoben. Für den Vergleich mit den Portaldaten des BBSR wurden alle Kreise mit mindestens 20 wiedervermieteten Wohnungen bei den GdW-Unternehmen im ersten Halbjahr 2021 berücksichtigt. Das waren 228 Kreise (57 % von 401 Kreisen in Deutschland). Damit werden Effekte von Ausreißern minimiert. Diese Selektion wurde auch bei den Aggregaten der BBSR-Angebotsrenten genutzt, so dass dieselbe räumliche Grundlage besteht. Insgesamt wurden von den GdW-Unternehmen aus 256 Kreisen Informationen zu Wiedervermietungen zur Verfügung gestellt (64 % aller Kreise). Die Aggregatberechnungen erfolgen über gewichtete arithmetische Mittelwerte. Als GewichtungsvARIABLE dient die Anzahl der GdW-Wohnungen im jeweiligen Kreis.

Erst- und Wiedervermietungsrenten der GdW-Unternehmen deutlich günstiger als Mietpreisniveau in Online-Portalen

Miete Euro/m² im 1. Quartal 2021



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, GdW-Unternehmensbefragung Angebotsrenten.
Anmerkung: Es gehen nur die Kreise ein, für die Mietdaten der GdW-Unternehmen vorliegen und dabei mindestens 20 Wohnungen mit Wiedervermietungen erfasst wurden (228 von 401 Kreisen).

Erst- und Wiedervermietungsrenten bei GdW-Unternehmen deutlich unter dem Niveau von Online-Portalen

Die Ergebnisse des Vergleichs bestätigen, dass die Daten der Onlineportale die Mietpreisentwicklung überzeichnen: Bundesweit liegen die BBSR-Wiedervermietungsrenten im ersten Halbjahr 2021 mit durchschnittlich 9,27 Euro/m² um 27 % höher als die GdW-Wiedervermietungsrenten mit 6,76 Euro/m². Im Falle von Erstvermietung von neu gebauten Wohnungen fällt der relative Unterschied bei einem deutlich höheren Mietenniveau mit knapp 21 % etwas niedriger aus als im Gebäudebestand.

Die Abweichungen zwischen BBSR und GdW-Mieten sind in den großen kreisfreien Großstädten mit gut einem Drittel am höchsten. Dort erreichen die Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen 11,66 Euro/m², die GdW-Wohnungen durchschnittlich 7,39 Euro/m². In den kleineren und mittleren kreisfreien Großstädten liegen die GdW-Wiedervermietungsrenten rund 22 % unter dem Niveau der Onlineportale. In städtischen Kreisen liegt der Unterschied bei rund einem Fünftel. Am niedrigsten fällt die Differenz in den ländlichen Kreisen mit 6,55 zu 5,66 Euro/m² aus. Aber auch hier liegen die GdW-Anbieter bei Wiedervermietungen rund 14 % unter dem in Onlineportalen kommunizierten Niveau.

6,09 Euro/m² – bei GdW-Unternehmen wohnt man im Schnitt besonders günstig

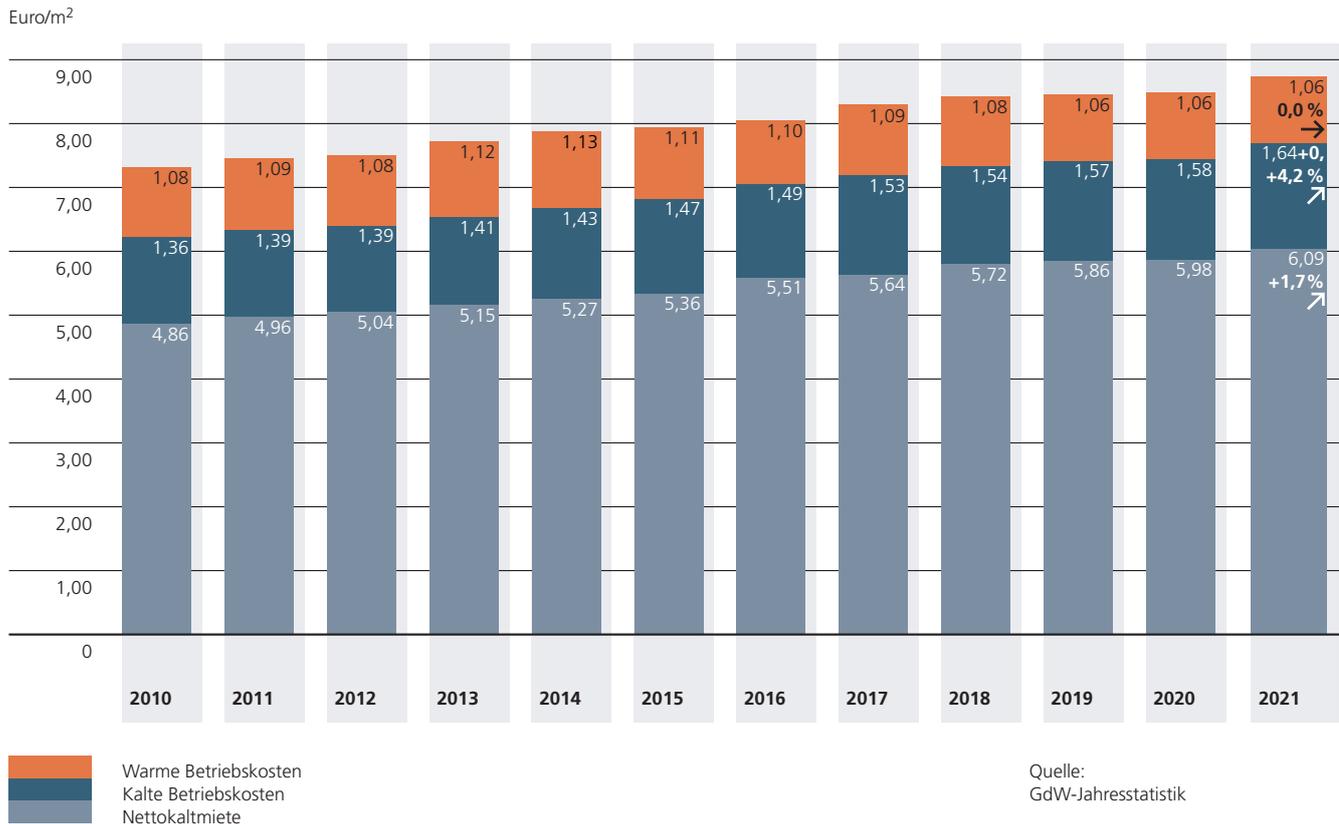
Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW sind und bleiben mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 6,09 Euro/m² die maßgeblichen Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. Im Jahresvergleich 2020 bis 2021 sind die Mieten nur moderat um 1,8 % gestiegen. Damit liegen die Mieten der GdW-Unternehmen deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt. Nach Angaben des Wohngeld- und Mietensberichts der Bundesregierung betragen die Bestandsmieten deutschlandweit im Jahr 2021 im Mittel 7,18 Euro/m² nettokalt.

Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen 916 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2021 durchschnittlich 1,64 Euro/m² vorauszahlen – und damit nur 6 Cent/m² mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2020 auf 2021 konstant geblieben und liegen nach wie vor bei 1,06 Euro/m².

Nettokaltniete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

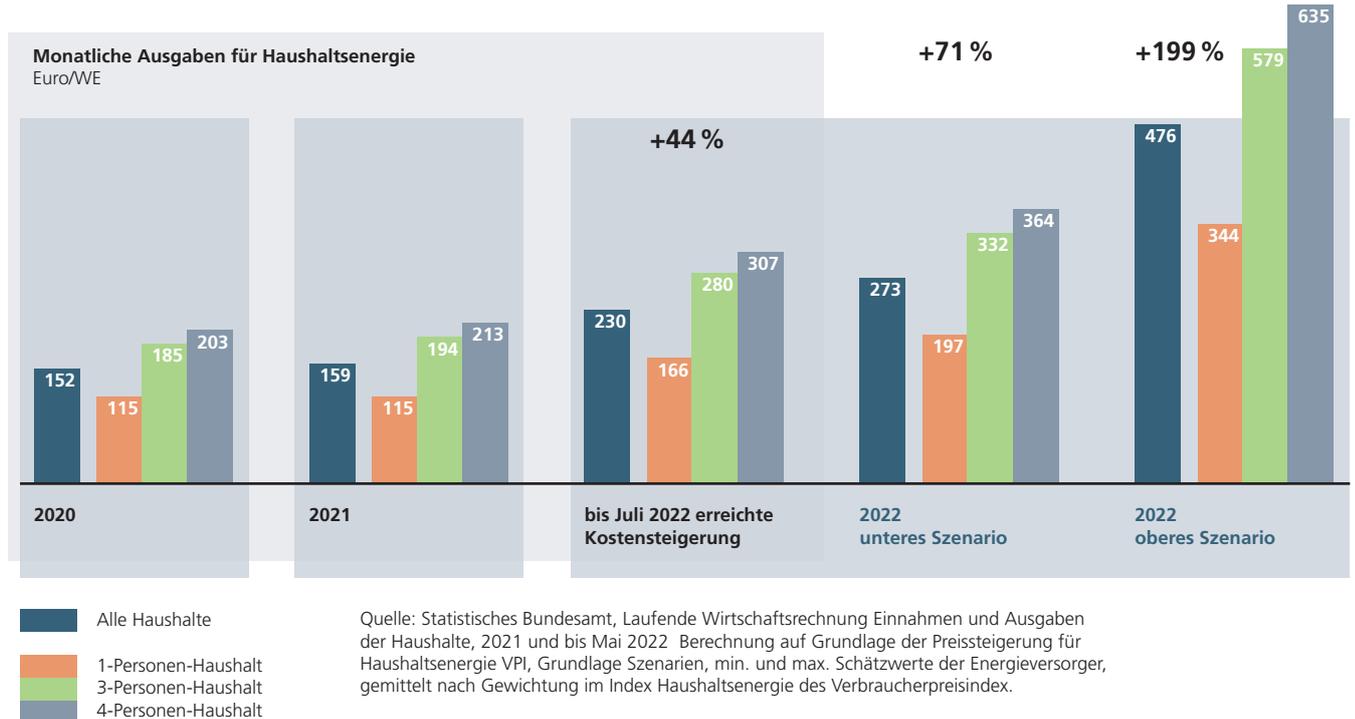
bei Unternehmen im GdW 2010–2021



Drastische Kostensteigerungen bei warmen Betriebskosten im Jahr 2022 unabwendbar

Die Entwicklung der Energiekosten hat sich infolge des Kriegs in der Ukraine massiv gedreht. Die seit Anfang 2022 zu beobachtenden Preissprünge sind ohne historischen Vergleich. Über alle Energiearten gemittelt, wurde von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Schon das bedeutete für einen Ein-Personenhaushalt eine Mehrbelastung von 613 Euro im Jahr im Vergleich zu 2021. Für einen Vier-Personenhaushalt bedeutet die bis Juli erreichte Preissteigerung dagegen eine Mehrbelastung von 1.131 Euro gegenüber dem Vorjahr.

Drastische Kostensteigerungen bei den warmen Betriebskosten zu erwarten



Nach Angaben verschiedener Energieanbieter werden die Energiepreise aber noch deutlich stärker steigen. So dürften sich die Preissteigerungen über alle Energieträger in einer Spanne zwischen 70 % und knapp 200 % abspielen. Dies bedeutete für einen Ein-Personenhaushalt eine Mehrbelastung von 1.000 bis 2.800 Euro im Jahr, bei zwei Personen läge die Mehrbelastung bei 1.400 bis 3.800 Euro im Jahr.

Erwartete Mehrausgaben für Haushaltsenergie im Jahr 2022 im Vergleich zu 2021, in Euro p. a.

Mehrausgaben in Euro p. a.

	2022 derzeit schon erreicht	2022 unteres Szenario	2022 oberes Szenario
Alle Haushalte	847	1.361	3.799
1-Personen	613	985	2.749
3-Personen	1.030	1.657	4.624
4-Personen	1.131	1.818	5.074

Quelle: Statistisches Bundesamt, Laufende Wirtschaftsrechnung Einnahmen und Ausgaben der Haushalte, Mai 2021 bis Juli 2022. Berechnung auf Grundlage der Preissteigerung für Haushaltsenergie VPI, Grundlage Szenarien, min. und max. Schätzwerte der Energieversorger, gemittelt nach Gewichtung im Index Haushaltsenergie des Verbraucherpreisindex. Eigene Berechnung

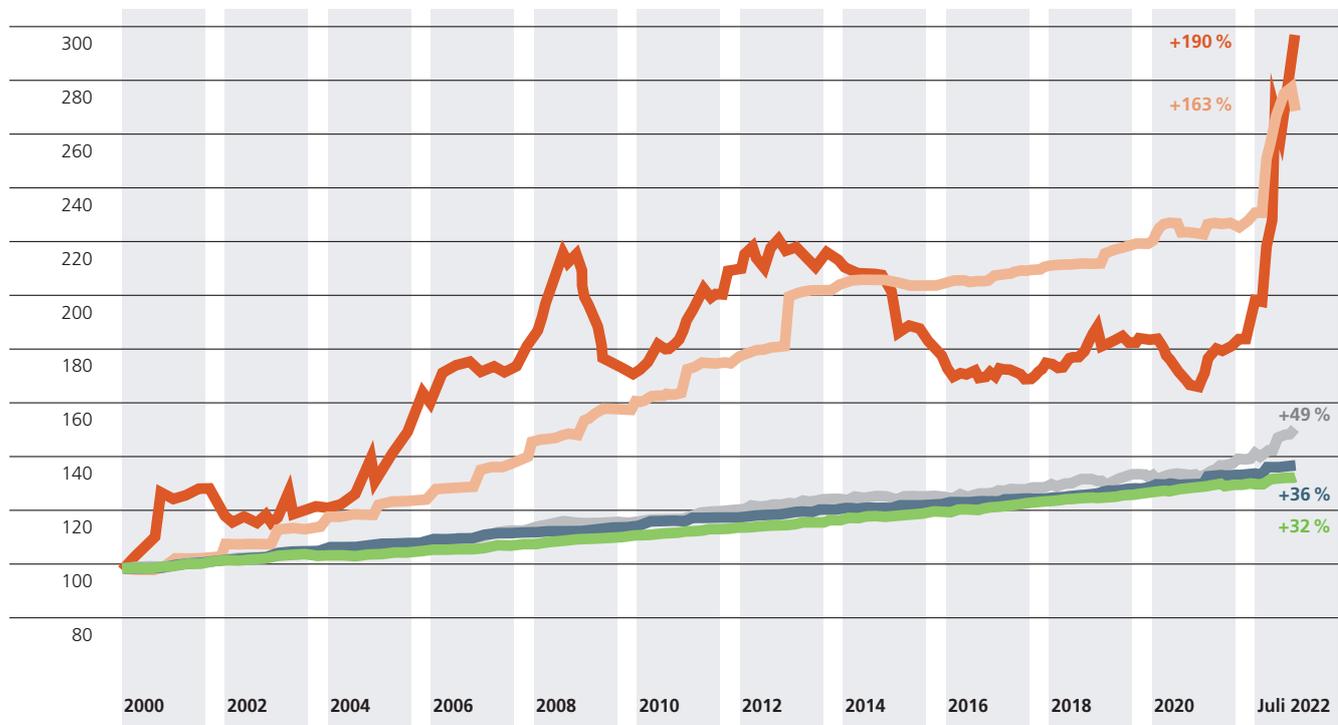
Rückschau: Warme Betriebskosten treiben die Mieten schon länger beständig nach oben

Abgesehen von der dramatischen Entwicklung am aktuellen Rand sind bereits in der Vergangenheit die größten Preiserhöhungen für die Mieter durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter. Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit Anfang 2000 bis Juli 2022 um 32 % gestiegen – die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören, um 36 %. Diese Anstiege liegen unterhalb der allgemeinen Teuerung, die in diesem Zeitraum 49 % ausmachte.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index: Januar 2000 = 100
Allgemeine Preisentwicklung 01-2000 bis 07-2022 = 49 %



- Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie (ohne Strom)
- Strompreis
- Verbraucherpreise für Wasserversorgung, Müllabfuhr und weitere Dienstleistungen
- Nettokaltmiete
- Zum Vergleich: Inflation

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 17,
Reihe 7, Verbraucherpreisindex

Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen; haben sich also fast verdreifacht. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis Juli 2022 um 217 % und Gas um 193 %.

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 163 % und trugen damit ebenso weit mehr zur Preissteigerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Dramatisch sticht die Entwicklung am aktuellen Rand hervor: Seit Beginn des Kriegs in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen und beeinflussen die hohe Inflationsrate erheblich. Im Juli 2022 waren die Energiepreise 43 % höher als im Vorjahresmonat. Auch die Preise für Nahrungsmittel stiegen mit +16 % überdurchschnittlich. Deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen wirken sich dabei preiserhöhend aus. Hinzu kommen die preistreibenden Effekte unterbrochener Lieferketten infolge der Corona-Pandemie. Die Inflationsrate in Deutschland lag im Juli 2022 bei +7,5 %. Die Preissteigerung verweilt damit schon seit Monaten auf einem historisch hohen Niveau deutlich oberhalb von 7 %. Im Juni 2022 hatte die Inflationsrate bei +7,6 % gelegen, im Mai bei +7,9 %.

Wie schon im Zuge der Corona-Pandemie haben die im GdW organisierten sozial orientierten Wohnungsunternehmen zugesichert, auch in der Energiekrise keine Kündigungen aufgrund von Zahlungsverzug bei den Nebenkostenabrechnungen vorzunehmen. Kein Haushalt solle wegen krisenbedingter Zahlungsprobleme seine Wohnung verlieren. In Abstimmung mit den Mietern sollten etwa Ratenzahlungen verabredet werden.

Zugleich gilt: Die Auswirkungen der Energiekrise können nicht mit den Mitteln des Mietrechts gelöst werden. Wie in anderen europäischen Ländern müssen die Probleme an der Wurzel angegangen werden. Ein Strompreis- und Gaspreisdeckel scheint die einfachste und am besten geeignete Möglichkeit, um zu verhindern, dass die Preissteigerungen bei den Unternehmen und Verbrauchern ankommen.

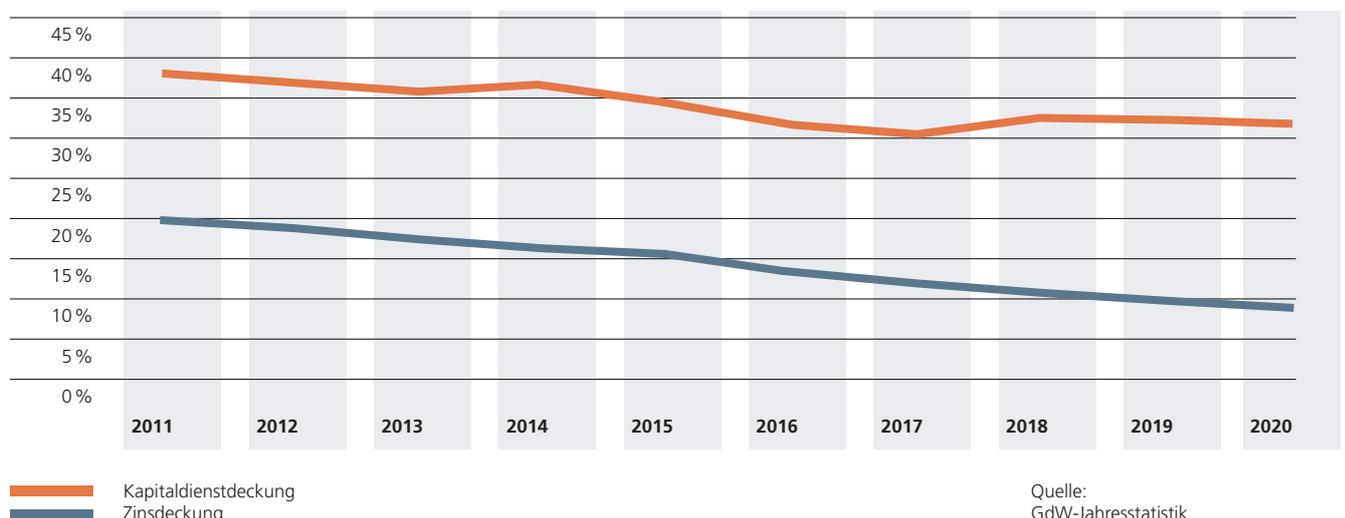
6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Kapitaldienstdeckung und Zinsdeckung

Die Kapitaldienstdeckung gibt an, wie viel ein Wohnungsunternehmen aus den Mieteinnahmen für den laufenden Kapitaldienst, d. h. Zins- und Tilgungszahlungen, zu leisten hat. Die Zinsdeckung zeigt den Anteil der Zinsaufwendungen an den Mieteinnahmen. Als kritische Größe kann für die Kapitaldienstdeckung ein Wert von 50 % und für die Zinsdeckung ein Wert von 30 % genannt werden (vgl. auch GdW-Arbeitshilfe 76 "Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen").

Die Kapitaldienstdeckung ist vor dem Hintergrund der strategischen Ausrichtung des Wohnungsunternehmens zu bewerten. So kann bei einem Wohnungsunternehmen in einem strukturschwachen Raum die Strategie darin bestehen, durch eine hohe Tilgung die Restlaufzeit der Darlehen zu verkürzen, die Kapitaldienstdeckung wäre entsprechend (planmäßig) hoch. Verfolgt ein Wohnungsunternehmen in einer dynamischen Region ein großvolumiges Neubauprogramm, so erhöht sich in der Regel die Fremdverschuldung. In der Folge steigt die Kapitaldienstdeckung an. In beiden Fällen sollte darauf geachtet werden, dass die kritische Größe von 50% nicht überschritten und so der Handlungsspielraum des Wohnungsunternehmens nicht so stark eingeschränkt werden. Denn bei einer Kapitaldienstdeckung von 50 % verbleiben von einem Euro Mieteinnahmen nur noch 50 Cent für die Deckung der übrigen Kosten, wie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

Die Kennzahlen für die Kapitaldienst- und Zinsdeckung aller Wohnungsunternehmen im GdW lagen in 2020 bei 32 % und 10 % und damit deutlich unter den kritischen Werten.

**Entwicklung der Kapitaldienstdeckung
und der Zinsdeckung 2011-2020**



7 Tabellenanhang

7.1		
Daten aus der amtlichen Statistik		63
Bauinvestitionen in Deutschland		64
Baugenehmigungen von Wohnungen		65
Baufertigstellungen 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 Wohnungsbestandes in Deutschland		70
Preisentwicklung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen und Haushaltsenergie		72
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und ihre Komponenten		73
Privathaushalte nach Haushaltsgröße		74
7.2		
Ergebnisse der GdW-Statistik 2021		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
Thermische und fotovoltaische Solaranlagen	90
7.2.2 Bautätigkeit und Investitionen im Bestand	92
Investitionen 2021 in Neubau und Bestand	93
Entwicklung der Investitionstätigkeit	94
Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2021	95
Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten	96
Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen	97
7.2.3 Mietentwicklung, Betriebskosten, Leerstand	98
Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen	99
Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Zeitvergleich 2011–2020	100
Mietausfälle und Mietschulden	101
Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Ländern	102
Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen	103
Leerstandsursachen der leer stehenden Wohnungen im eigenen Bestand	104
Entwicklung der Zahl leer stehender Wohnungen und der Leerstandsquote	105
Abrisse bei den Unternehmen in den neuen Ländern 2021 sowie mittelfristig geplante Abrisse	106
Abrisse von Wohnungen und Abgangsquote	107
Fluktuation in den Wohnungsbeständen	108
7.2.4 Betriebliche Kennzahlen	109
Gesamtkapitalrentabilität	109
Eigenmittelrentabilität	110
Return on Investment	110
Anlagenintensität	111
Eigenmittelquote	111
Anlagendeckungsgrad	112

Langfristiger Verschuldungsgrad	112
Langfristiger Fremdkapitalanteil	113
Fremdkapitalkostensatz	113
Mietenmultiplikator	114
Tilgungskraft	114
Kapitaldienstdeckung	115
Zinsdeckung	115
EBITDA bezogen auf das zu Verkehrswerten bewertete Anlagevermögen	116
EBITDA bezogen auf langfristiges Fremdkapital (Annuität)	116
EBITDA bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital	117
EBITDA bezogen auf Eigenmittel	117

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. Euro									
2012	274,2	161,4	112,7	75,6	37,1	3,4	6,3	-0,5	-0,4	-0,8
2013	278,2	164,7	113,4	76,1	37,4	1,4	2,0	0,6	0,6	0,7
2014	290,2	173,5	116,7	77,5	39,2	4,3	5,3	2,9	1,9	4,9
2015	291,2	175,4	115,9	77,3	38,6	0,4	1,1	-0,7	-0,3	-1,5
2016	307,9	188,3	119,6	79,1	40,5	5,7	7,4	3,2	2,4	5,0
2017	321,7	195,8	125,9	82,7	43,3	4,5	4,0	5,3	4,5	6,8
2018	345,5	210,4	135,1	87,5	47,7	7,4	7,4	7,3	5,8	10,1
2019	364,1	222,7	141,4	91,2	50,2	5,4	5,8	4,6	4,2	5,4
2020	380,1	234,4	145,6	93,4	52,2	4,4	5,3	3,0	2,5	4,0
2021	411,6	256,1	155,5	99,3	56,2	8,3	9,2	6,8	6,3	7,7
	preisbereinigt Kettenindex mit Vorjahrespreisbasis 2010 = 100									
2012	100,6	98,6	103,7	105,3	100,5	0,6	3,3	-3,2	-3,3	-3,0
2013	99,4	97,8	101,9	102,9	99,7	-1,2	-0,8	-1,8	-2,3	-0,7
2014	101,5	100,7	102,6	102,4	103,0	2,0	2,9	0,7	-0,5	3,2
2015	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	-1,4	-0,7	-2,5	-2,4	-2,9
2016	103,8	105,0	102,1	101,3	103,8	3,8	5,0	2,1	1,3	3,8
2017	104,9	105,9	103,3	101,9	106,0	1,0	0,9	1,2	0,6	2,2
2018	107,6	109,1	105,3	103,0	109,8	2,6	3,0	1,9	1,0	3,6
2019	108,7	110,7	105,7	103,3	110,5	1,1	1,5	0,4	0,3	0,6
2020	111,4	114,5	106,8	103,5	113,4	2,5	3,4	1,1	0,2	2,6
2021	111,5	115,3	105,8	101,2	114,8	0,0	0,7	-1,0	-2,3	1,3

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 18,
Reihe 1.4

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											
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
2020	368.589	327.263	320.362	93.151	25.694	189.394	12.123	6.901	41.326	80.182	109.212
2021	380.736	336.432	328.489	93.894	32.148	193.515	8.932	7.943	44.304	80.813	112.702
Alte Länder											
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
2020	301.298	268.182	262.356	75.501	23.708	152.775	10.372	5.826	33.116	70.120	82.655
2021	314.679	276.954	270.433	75.887	29.954	157.157	7.435	6.521	37.725	69.754	87.403
Neue Länder											
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
2020	67.291	59.081	58.006	17.650	1.986	36.619	1.751	1.075	8.210	10.062	26.557
2021	66.057	59.478	58.056	18.007	2.194	36.358	1.497	1.422	6.579	11.059	25.299

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Baufertigstellungen von Wohnungen

Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Gebäudeart

Jahr	Wohnungen insgesamt	davon durch								in neuen Mehrfamilienhäusern	
		Neubau	davon in Wohngebäuden					Nichtwohngebäuden	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen
			mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 oder mehr Wohnungen	in Wohnheimen					
Deutschland											
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
2020	306.376	273.769	268.774	87.275	20.472	153.377	7.650	4.995	32.607	68.573	84.804
2021	293.393	261.669	256.352	78.209	20.118	147.925	10.100	5.317	31.724	67.144	80.781
Alte Länder											
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
2020	251.259	224.749	220.445	70.846	18.844	125.190	5.565	4.304	26.510	61.246	63.944
2021	242.705	216.791	212.388	63.835	18.670	121.416	8.467	4.403	25.914	58.348	63.068
Neue Länder											
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
2020	55.117	49.020	48.329	16.429	1.628	28.187	2.085	691	6.097	7.327	20.860
2021	50.688	44.878	43.964	14.374	1.448	26.509	1.633	914	5.810	8.796	17.713

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

Preisindex 2015 = 100	Wohnungsmiete zusammen				
	Netto- kaltmiete	davon		Wohnungs- nebenkosten (kalt)	
		Altbau- wohnungen	Neubau- wohnungen		
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
2020	106,9	107,1	107,0	107,1	106,2
2021	108,6	108,5	108,5	108,5	108,6
Veränderung zum Vorjahr in %					
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
2020	1,3	1,4	1,5	1,4	1,2
2021	1,6	1,3	1,4	1,3	2,3

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 17

Entwicklung des Wohnungsbestandes 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
2020	12.867.447	12.867.447	3.153.666	6.307.332
2021	12.939.451	12.939.451	3.166.047	6.332.094

Wohngebäude: Bis 31.12.2009 ohne Wohnheime.

Ab 31.12.2010: Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung

Quelle:

Statistisches Bundesamt, Fachserie 5

	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
	3.229.473	21.700.534	22.700	510.606	19.273.286	41.385.919	42.803.737
	3.247.507	21.868.012	22.907	521.150	19.375.912	41.660.707	43.084.056

**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	Fern- wärme
Preisindex 2015 = 100									
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	98,7	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	100
2016	101,1	101,9	100,4	100,1	100,5	97,8	80,3	98,9	95,2
2017	102,5	103,0	100,5	100,2	102,0	94,9	89,2	102,3	92,2
2018	104,1	104,3	100,7	100,1	103,3	93,6	105,0	103,2	93,9
2019	105,6	106,5	101,7	100,9	106,8	95,8	107,6	104,8	98,1
2020	107,1	106,6	104,5	101,3	110,0	97,0	85,7	101,5	96,5
2021	108,5	109,5	107,6	102,6	111,5	100,6	102,0	102,1	97,6
Veränderung zum Vorjahr in %									
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	-4,8
2017	1,4	1,1	0,1	0,1	1,5	-3,0	11,1	3,4	-3,2
2018	1,6	1,3	0,2	-0,1	1,3	-1,4	17,7	0,9	1,8
2019	1,4	2,1	1,0	0,8	3,4	2,4	2,5	1,6	4,5
2020	1,4	0,1	2,8	0,4	3,0	1,3	-20,4	-3,1	-1,6
2021	1,3	2,7	3,0	1,3	1,4	3,7	19,0	0,6	1,1

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 17

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und ihre Komponenten
1991–2021

	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	-153.429	+550.483	+430.074
2015	82.175.684	-187.625	+1.139.402	+978.147
2016	82.521.653	-118.761	+499.944	+345.969
2017	82.792.351	-147.371	+416.080	+270.698
2018	83.019.213	-167.351	+399.680	+226.862
2019	83.166.711	-161.430	+327.060	+147.498
2020	83.155.031	-212.428	+220.251	-11.680
2021	83.237.124	-228.206	+329.163	+82.093

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									
2012	39.165	15.545	23.619	13.578	4.981	3.731	1.330	79.683	2,03
2013	39.410	15.757	23.653	13.663	4.980	3.681	1.330	79.849	2,03
2014	39.708	15.996	23.712	13.756	4.959	3.667	1.331	80.161	2,02
2015	40.256	16.460	23.796	13.872	4.930	3.673	1.321	80.734	2,01
2016	40.397	16.378	24.019	13.828	5.016	3.800	1.375	81.638	2,02
2017	40.721	16.788	23.933	13.760	4.961	3.817	1.395	81.918	2,01
2018	40.805	16.873	23.931	13.888	4.914	3.742	1.388	81.786	2,00
2019	40.902	17.066	23.836	13.690	4.941	3.774	1.431	82.030	2,01
2020	40.540	16.472	24.068	13.776	4.920	3.964	1.408	82.175	2,03
2021	40.683	16.619	24.064	13.862	4.876	3.906	1.420	82.203	2,02
Alte Länder									
2012	30.845	11.985	18.860	10.555	3.939	3.189	1.177	63.959	2,07
2013	31.069	12.156	18.913	10.662	3.936	3.144	1.172	64.120	2,06
2014	31.326	12.360	18.966	10.726	3.950	3.122	1.168	64.394	2,06
2015	31.797	12.741	19.056	10.827	3.953	3.129	1.147	64.887	2,04
2016	31.971	12.735	19.236	10.797	4.022	3.225	1.192	65.666	2,05
2017	32.304	13.108	19.195	10.776	3.996	3.218	1.205	65.966	2,04
2018	32.355	13.135	19.220	10.908	3.966	3.146	1.199	65.851	2,04
2019	32.430	13.261	19.169	10.773	3.993	3.163	1.240	66.078	2,04
2020	32.141	12.792	19.348	10.817	3.973	3.343	1.216	66.230	2,06
2021	32.330	12.966	19.363	10.933	3.934	3.271	1.226	66.289	2,05
Neue Länder									
2012	8.320	3.561	4.759	3.023	1.041	542	153	15.724	1,89
2013	8.341	3.601	4.739	3.001	1.044	537	158	15.730	1,89
2014	8.383	3.636	4.747	3.030	1.009	545	162	15.768	1,88
2015	8.459	3.719	4.740	3.045	977	543	174	15.847	1,87
2016	8.426	3.643	4.783	3.031	994	575	184	15.972	1,90
2017	8.417	3.680	4.737	2.984	965	598	190	15.952	1,90
2018	8.450	3.738	4.711	2.980	947	595	189	15.935	1,89
2019	8.472	3.805	4.667	2.917	947	611	191	15.952	1,88
2020	8.400	3.680	4.720	2.960	948	621	191	15.945	1,90
2021	8.353	3.652	4.701	2.930	941	635	195	15.914	1,91

¹⁾ Die Vergleichbarkeit der Zeitreihe ist eingeschränkt auf Grund folgender methodischer Veränderungen:
 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.
 2020: Bis einschließlich 2019 wurden Privathaushalte am Haupt- und Nebenwohnsitz ausgewiesen. Seit dem Berichtsjahr 2020 werden Haushalte am Hauptwohnsitz ausgewiesen.
 2021: Vorläufige Ergebnisse

7.2

Ergebnisse der GdW-Statistik 2021

7.2.1 Angaben zu den Unternehmen und ihrem Wohnungsbestand

Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen
am 31.12.2021

	Mitglieds- unternehmen insgesamt	darunter:			
		Anzahl berichtender Wohnungs- unternehmen insgesamt	davon: Wohnungs- baugenossen- schaften	Kapitalgesell- schaften (GmbH/AG)	Unternehmen anderer Rechtsformen
Baden-Württemberg	258	252	162	83	7
Bayern	485	457	330	116	11
Berlin	102	102	75	21	6
Brandenburg	193	193	119	74	0
Bremen	14	13	8	4	1
Hamburg	61	57	48	8	1
Hessen	133	132	96	34	2
Mecklenburg-Vorpommern	140	140	67	71	2
Niedersachsen	159	154	88	63	3
Nordrhein-Westfalen	432	400	266	129	5
Rheinland-Pfalz	61	61	34	25	2
Saarland	13	13	3	10	0
Sachsen	323	319	206	107	6
Sachsen-Anhalt	187	187	109	72	6
Schleswig-Holstein	73	67	45	20	2
Thüringen	170	170	104	63	3
Deutschland	2.804	2.717	1.760	900	57
Alte Länder	1.689	1.606	1.080	492	34
Neue Länder	1.115	1.111	680	408	23

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Wohnungsunternehmen und ihre Wohnungsbestände
am 31.12.2021

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	258	252	452.009	341.464	110.545
Bayern	484	457	532.580	465.435	67.145
Berlin	102	102	734.505	708.584	25.921
Brandenburg	193	193	318.309	305.527	12.782
Bremen	14	13	98.632	77.130	21.502
Hamburg	61	57	317.587	306.088	11.499
Hessen	133	132	349.859	298.793	51.066
Mecklenburg-Vorpommern	140	140	272.461	244.046	28.415
Niedersachsen	159	154	289.108	262.855	26.253
Nordrhein-Westfalen	432	400	1.147.552	1.057.645	89.907
Rheinland-Pfalz	61	61	95.219	83.127	12.092
Saarland	13	13	18.388	16.219	2.169
Sachsen	323	319	607.620	565.676	41.944
Sachsen-Anhalt	187	187	319.494	302.925	16.569
Schleswig-Holstein	73	67	210.579	132.621	77.958
Thüringen	170	170	262.360	247.933	14.427
Deutschland	2.803	2.717	6.026.262	5.416.068	610.194
Alte Länder	1.688	1.606	3.511.513	3.041.377	470.136
Neue Länder	1.115	1.111	2.514.749	2.374.691	140.058
nach Rechtsformen					
Wohnungsbau- genossenschaften	1.796	1.760	2.163.760	2.025.829	137.931
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	943	900	3.782.383	3.316.580	465.803
Unternehmen anderer Rechtsformen	64	57	80.119	73.659	6.460
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.803	2.717	6.026.262	5.416.068	610.194
nach Unternehmenssparten					
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	1.849	1.804	2.166.526	2.016.443	150.083
Kommunale Wohnungsunternehmen	756	738	2.488.989	2.215.312	273.677
Öffentliche Wohnungsunternehmen	18	19	145.267	138.601	6.666
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	138	100	1.102.317	962.453	139.864
Kirchliche Wohnungsunternehmen	42	41	123.163	83.259	39.904
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.803	2.717	6.026.262	5.416.068	610.194

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Wohnungsbestände nach Rechtsformen

am 31.12.2021

Bewirtschaftete Wohnungen nach Ländern	berichtende Wohnungs- unternehmen insgesamt	davon		
		Wohnungs- baugenossen- schaften	Kapitalgesell- schaften (GmbH/AG)	Unternehmen anderer Rechtsformen
Baden-Württemberg	452.009	195.205	249.555	7.249
Bayern	532.580	190.511	325.933	16.136
Berlin	734.505	186.852	545.829	1.824
Brandenburg	318.309	128.343	189.717	249
Bremen	98.632	8.778	89.245	609
Hamburg	317.587	139.616	176.979	992
Hessen	349.859	66.593	282.809	457
Mecklenburg-Vorpommern	272.461	99.667	171.422	1.372
Niedersachsen	289.108	101.274	187.461	373
Nordrhein-Westfalen	1.147.552	344.255	763.209	40.088
Rheinland-Pfalz	95.219	16.433	76.816	1.970
Saarland	18.388	683	17.705	0
Sachsen	607.620	299.466	304.513	3.641
Sachsen-Anhalt	319.494	152.479	164.748	2.267
Schleswig-Holstein	210.579	105.803	103.131	1.645
Thüringen	262.360	127.802	133.311	1.247
Deutschland	6.026.262	2.163.760	3.782.383	80.119
Alte Länder	3.511.513	1.169.151	2.272.843	69.519
Neue Länder	2.514.749	994.609	1.509.540	10.600

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 31.12.2021

	berichtende Wohnungsunternehmen		eigener Wohnungsbestand am Jahresende	
	insgesamt	in % aller Unternehmen	insgesamt	in % aller Wohnungen
Wohnungsgenossenschaften				
bis 500	863	49,0 %	160.274	7,9 %
501–1.000	325	18,5 %	232.832	11,5 %
1.001–2.000	292	16,6 %	411.952	20,3 %
2.001–5.000	208	11,8 %	657.534	32,5 %
5.001–10.000	64	3,6 %	455.547	22,5 %
10.001 und mehr	8	0,5 %	107.690	5,3 %
Insgesamt	1.760	100,0 %	2.025.829	100,0 %
Kapitalgesellschaften				
bis 500	310	34,4 %	56.143	1,7 %
501–1.000	155	17,2 %	113.752	3,4 %
1.001–2.000	172	19,1 %	248.745	7,5 %
2.001–5.000	159	17,7 %	510.037	15,4 %
5.001–10.000	63	7,0 %	461.139	13,9 %
10.001 und mehr	41	4,6 %	1.926.764	58,1 %
Insgesamt	900	100,0 %	3.316.580	100,0 %
Unternehmen anderer Rechtsformen				
bis 500	38	33,3 %	8.839	12,0 %
501–1.000	9	7,9 %	6.973	9,5 %
1.001–2.000	4	3,5 %	5.402	7,3 %
2.001–5.000	5	4,4 %	16.284	22,1 %
5.001–10.000	1	0,9 %	0	0,0 %
10.001 und mehr	57	50,0 %	36.161	49,1 %
Insgesamt	114	100,0 %	73.659	100,0 %
Unternehmen gesamt				
bis 500	1.211	44,6 %	225.256	4,2 %
501–1.000	489	18,0 %	353.557	6,5 %
1.001–2.000	468	17,2 %	666.099	12,3 %
2.001–5.000	372	13,7 %	1.183.855	21,9 %
5.001–10.000	127	4,7 %	916.686	16,9 %
10.001 und mehr	50	1,8 %	2.070.615	38,2 %
Insgesamt	2.717	100,0 %	5.416.068	100,0 %

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Ländern
am 31.12.2021

	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	54	28	39	9	4	252
Bayern	278	79	29	57	10	4	457
Berlin	42	11	24	11	8	6	102
Brandenburg	77	34	30	41	9	2	193
Bremen	3	3	2	2	2	1	13
Hamburg	22	3	16	4	10	2	57
Hessen	63	33	11	17	4	4	132
Mecklenburg-Vorpommern	52	28	18	32	8	2	140
Niedersachsen	67	24	26	27	8	2	154
Nordrhein-Westfalen	145	75	64	87	18	11	400
Rheinland-Pfalz	30	11	8	8	2	2	61
Saarland	8	2		1	2		13
Sachsen	136	60	37	65	16	5	319
Sachsen-Anhalt	71	36	37	32	9	2	187
Schleswig-Holstein	32	8	9	11	6	1	67
Thüringen	67	28	33	34	6	2	170
Deutschland	1.211	489	372	468	127	50	2.717
Alte Länder	766	292	253	193	71	31	1.606
Neue Länder	445	197	215	179	56	19	1.111

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Wohnungsbestände
zwischen 2012 und 2021

Bewirtschaftete Wohnungen	Anzahl berichten- der Wohnungs- unternehmen	Anzahl insgesamt bewirtschafteter Wohnungen	davon:	
			eigene Wohnungen	für fremde Dritte verwaltete Wohnungen
Alte Länder				
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
2020	1.583	3.537.720	3.062.961	474.759
2021	1.606	3.511.513	3.041.377	470.136
Neue Länder				
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
2020	1.102	2.541.154	2.393.253	147.901
2021	1.111	2.514.749	2.374.691	140.058
Deutschland insgesamt				
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
2020	2.685	6.078.874	5.456.214	622.660
2021	2.717	6.026.262	5.416.068	610.194

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Verwaltung fremder Wohnungen
am 31.12.2021

	Verwaltete fremde Wohnungen Anzahl	davon:	
		Verwaltete Eigentums- wohnungen Anzahl	Sonstige für Dritte verwaltete Wohnungen Anzahl
Baden-Württemberg	110.545	60.795	49.750
Bayern	67.145	36.015	31.130
Berlin	25.921	14.101	11.820
Brandenburg	12.782	4.217	8.565
Bremen	21.502	20.076	1.426
Hamburg	11.499	5.628	5.871
Hessen	51.066	11.075	39.991
Mecklenburg-Vorpommern	28.415	15.115	13.300
Niedersachsen	26.253	14.678	11.575
Nordrhein-Westfalen	89.907	42.082	47.825
Rheinland-Pfalz	12.092	8.778	3.314
Saarland	2.169	1.874	295
Sachsen	41.944	22.504	19.440
Sachsen-Anhalt	16.569	6.719	9.850
Schleswig-Holstein	77.958	23.260	54.698
Thüringen	14.427	8.746	5.681
Deutschland	610.194	295.663	314.531
Alte Länder	470.136	224.261	245.875
Neue Länder	140.058	71.402	68.656

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen
am 31.12.2021

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	7.159	2.317	1.475	276	474	205
Bayern	8.398	2.841	2.575	270	824	511
Berlin	8.343	1.227	2.210	334	215	73
Brandenburg	2.873	578	570	170	368	149
Bremen	1.314	270	449	64	26	10
Hamburg	3.449	576	1.063	151	83	21
Hessen	4.850	1.277	1.352	200	254	141
Mecklenburg-Vorpommern	2.653	461	769	110	213	74
Niedersachsen	4.646	1.011	1.009	261	247	94
Nordrhein-Westfalen	13.772	3.075	3.894	714	814	410
Rheinland-Pfalz	1.350	477	248	54	106	57
Saarland	299	60	93	8	17	6
Sachsen	6.201	1.108	1.961	294	585	240
Sachsen-Anhalt	2.859	572	538	154	257	72
Schleswig-Holstein	2.647	594	939	156	125	65
Thüringen	2.369	599	420	108	326	130
Deutschland	73.182	17.043	19.565	3.324	4.934	2.258
Alte Länder	47.884	12.498	13.097	2.154	2.970	1.520
Neue Länder	25.298	4.545	6.468	1.170	1.964	738
nach Rechtsformen						
Wohnungsbau- genossenschaften	23.927	7.282	6.403	929	3.859	2.073
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	48.051	9.389	12.887	2.376	997	152
Unternehmen anderer Rechtsformen	1.204	372	275	19	78	33
Wohnungsunternehmen insgesamt	73.182	17.043	19.565	3.324	4.934	2.258
nach Unternehmenssparten						
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	24.366	7.391	6.613	959	3.901	2.088
Kommunale Wohnungsunternehmen	29.405	6.527	5.567	1.458	788	112
Öffentliche Wohnungsunternehmen	1.895	395	348	44	22	1
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	15.597	2.024	6.738	778	144	33
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.919	706	299	85	79	24
Wohnungsunternehmen insgesamt	73.182	17.043	19.565	3.324	4.934	2.258

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Beschäftigten und Auszubildenden
zwischen 2012 und 2021

	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				
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
2020	47.018	2.198	1.493	67,9
2021	47.884	2.154	1.513	70,2
Neue Länder				
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
2020	24.043	1.144	897	78,4
2021	25.298	1.170	861	73,6
Deutschland insgesamt				
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
2020	71.061	3.342	2.390	69,8
2021	73.182	3.324	2.374	71,4

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung
am 31.12.2021

	Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung insgesamt	davon:	
		1. Förderweg (II. WobauG)	Wohnungen mit sonstigen Miet- und/oder Belegungsbindungen*
nach Ländern			
Baden-Württemberg	53.307	22.008	31.299
Bayern	112.398	47.956	64.442
Berlin	95.326	46.576	48.750
Brandenburg	17.832	5.964	11.868
Bremen	4.491	1.239	3.252
Hamburg	67.354	42.549	24.805
Hessen	63.186	27.822	35.364
Mecklenburg-Vorpommern	6.404	513	5.891
Niedersachsen	35.923	14.902	21.021
Nordrhein-Westfalen	170.320	84.927	85.393
Rheinland-Pfalz	16.513	9.189	7.324
Saarland	681	17	664
Sachsen	8.194	3.514	4.680
Sachsen-Anhalt	7.986	232	7.754
Schleswig-Holstein	16.276	7.662	8.614
Thüringen	14.885	3.197	11.688
Deutschland	691.076	318.267	372.809
Alte Länder	540.449	258.271	282.178
Neue Länder	150.627	59.996	90.631
nach Rechtsformen			
Wohnungsbau- genossenschaften	154.158	73.843	80.315
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	530.426	241.632	288.794
Unternehmen anderer Rechtsformen	6.492	2.792	3.700
Wohnungsunternehmen insgesamt	691.076	318.267	372.809

* einschl. Belegungsbindungsgesetz
(Vereinbarungen, AHG etc.)

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Entwicklung des mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Bestandes

	Wohnungsbestand 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
2020	704.938	328.161	376.777
2021	691.076	318.267	372.809

* 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

Thermische und fotovoltaische Solaranlagen
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

	Solarthermie		Fotovoltaik
	Anzahl der thermischen Solaranlagen Anzahl	Kollektorfläche der thermischen Solaranlagen m ²	Fotovoltaische Solaranlagen (vom Unternehmen oder von Dritten betrieben) Anzahl
Deutschland			
2001	544	22.937	98
2005	835	35.641	276
2007	1.264	47.804	720
2010	1.945	69.707	1.545
2013	3.193	106.082	4.330
2016	3.476	105.472	5.358
2020	4.533	206.387	11.837

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

7.2.2

Bautätigkeit und Investitionen im Bestand

Investitionen 2021 in Neubau und Bestand
in Mio. Euro

	Investitionen insgesamt	davon für		
		Neubau	Instandhaltung/ -setzung	Modernisierung
nach Ländern				
Baden-Württemberg	2.289	1.482	446	361
Bayern	2.335	1.419	580	336
Berlin	3.173	1.853	750	570
Brandenburg	726	230	290	206
Bremen	290	88	94	108
Hamburg	1.149	564	324	261
Hessen	1.570	836	430	304
Mecklenburg-Vorpommern	459	125	227	107
Niedersachsen	1.198	627	285	286
Nordrhein-Westfalen	4.120	1.829	1.194	1.097
Rheinland-Pfalz	302	141	109	52
Saarland	42	4	13	25
Sachsen	1.325	302	552	471
Sachsen-Anhalt	523	118	202	203
Schleswig-Holstein	495	192	160	143
Thüringen	430	57	216	156
Deutschland	20.426	9.865	5.874	4.687
Alte Länder	13.790	7.181	3.636	2.973
Neue Länder	6.636	2.684	2.237	1.714
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	6.041	2.407	2.168	1.466
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	14.016	7.310	3.514	3.192
Unternehmen anderer Rechtsformen	369	149	192	28
Wohnungsunternehmen insgesamt	20.426	9.865	5.874	4.687
nach Unternehmenssparten				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	5.990	2.377	2.157	1.456
Kommunale Wohnungsunternehmen	8.193	4.484	2.235	1.474
Öffentliche Wohnungsunternehmen	936	556	290	90
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	4.687	1.997	1.081	1.609
Kirchliche Wohnungsunternehmen	620	452	110	58
Wohnungsunternehmen insgesamt	20.426	9.865	5.874	4.687

Summendifferenz durch Rundungen bedingt

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Investitionstätigkeit
in Mio. Euro

	Investitionen insgesamt	davon			
		in den Neubau	in den Bestand	davon	
				Instandhaltung/ Instandsetzung	Modernisierung
Alte Länder					
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
2020	13.073	6.622	6.451	3.595	2.857
2021	13.790	7.181	5.945	2.973	2.973
Neue Länder					
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
2020	5.921	2.178	3.743	2.034	1.709
2021	6.636	2.684	3.952	2.237	1.714
Deutschland insgesamt					
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
2020	18.994	8.800	10.194	5.629	4.566
2021	20.426	9.865	10.560	5.874	4.687

Summendifferenz durch Rundungen bedingt

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2021

	Fertig- gestellte Wohnungen insgesamt	davon in			darunter		
		Ein- und Zweifami- lienhäusern	Mehrfamili- 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	4.526	88	4.438	3.572	866	910	1.362
Bayern	4.565	48	4.517	4.245	272	288	2.157
Berlin	5.622	76	5.546	4.695	851	862	1.362
Brandenburg	810	5	805	741	64	64	322
Bremen	159	0	159	159	0	0	50
Hamburg	2.038	68	1.970	1.965	5	5	1.355
Hessen	1.493	10	1.483	1.404	79	79	781
Mecklenburg-Vorpommern	287	27	260	260	0	0	30
Niedersachsen	1.882	55	1.827	1.789	38	61	576
Nordrhein-Westfalen	4.936	200	4.736	4.565	171	181	1.705
Rheinland-Pfalz	399	6	393	311	82	83	104
Saarland	30	0	30	30	0	0	0
Sachsen	948	5	943	931	12	12	226
Sachsen-Anhalt	345	0	345	345	0	0	16
Schleswig-Holstein	500	22	478	471	7	7	225
Thüringen	157	0	157	154	3	3	25
Deutschland	28.697	610	28.087	25.637	2.450	2.555	10.296
Alte Länder	20.528	497	20.031	18.511	1.520	1.614	8.315
Neue Länder	8.169	113	8.056	7.126	930	941	1.981
nach Rechtsformen							
Wohnungsbau- genossenschaften	7.473	236	7.237	6.994	243	266	1.620
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	20.914	352	20.562	18.366	2.196	2.268	8.517
Unternehmen anderer Rechtsformen	310	22	288	277	11	21	159
Wohnungsunternehmen insgesamt	28.697	610	28.087	25.637	2.450	2.555	10.296
nach Unternehmenssparten							
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	7.227	231	6.996	6.753	243	261	1.475
Kommunale Wohnungsunternehmen	14.583	328	14.255	13.843	412	457	6.854
Öffentliche Wohnungsunternehmen	921	0	921	783	138	138	658
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	4.237	20	4.217	3.247	970	981	884
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.729	31	1.698	1.011	687	718	425
Wohnungsunternehmen insgesamt	28.697	610	28.087	25.637	2.450	2.555	10.296

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten
2012–2021

	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon		davon in	
		Ein- und Zwei- familienhäuser	Mehrfamilien- häuser	Mietwohnungen	Eigentums- wohnungen
Alte Länder					
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
2020	21.520	1.157	20.363	18.706	1.657
2021	20.528	497	20.031	18.511	1.520
Neue Länder					
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
2020	10.330	84	10.246	9.406	840
2021	8.169	113	8.056	7.126	930
Deutschland insgesamt					
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
2020	31.850	1.241	30.609	28.112	2.497
2021	28.697	610	28.087	25.637	2.450

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen

Anzahl der Wohnungen

	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon		
		in eigener Bauherrschaft	darunter: Sozial- wohnungen*	in Baubetreuung für fremde Dritte
Alte Länder				
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
2020	21.520	20.856	7.473	664
2021	20.528	19.688	8.315	840
Neue Länder				
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
2020	10.330	9.934	2.189	396
2021	8.169	8.003	1.981	166
Deutschland insgesamt				
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
2020	31.850	30.790	9.662	1.060
2021	28.697	27.691	10.296	1.006

* 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 2021
Durchschnittswerte

	Wohnfläche je Mietwohnung in m ²	Monatliche Sollmiete* (nettokalt) Euro/m ²	Kalte Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* Euro/m ²	Warme Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* Euro/m ²
nach Ländern				
Baden-Württemberg	68,1	6,96	1,34	1,17
Bayern	63,2	6,68	1,64	1,11
Berlin	62,8	6,38	1,85	1,00
Brandenburg	58,4	5,41	1,44	1,13
Bremen	59,7	6,15	1,82	1,01
Hamburg	62,4	7,05	1,83	0,98
Hessen	63,2	6,85	1,96	1,18
Mecklenburg-Vorpommern	56,6	5,45	1,43	1,10
Niedersachsen	63,2	6,02	1,74	1,09
Nordrhein-Westfalen	66,6	6,04	1,91	0,96
Rheinland-Pfalz	67,0	5,82	1,49	1,09
Saarland	66,9	5,59	1,71	1,20
Sachsen	58,4	5,16	1,30	1,05
Sachsen-Anhalt	57,7	5,22	1,31	1,12
Schleswig-Holstein	60,2	6,30	1,70	1,14
Thüringen	58,0	5,26	1,29	1,06
Deutschland	62,2	6,09	1,64	1,06
Alte Länder	64,7	6,45	1,75	1,06
Neue Länder	59,5	5,65	1,52	1,06
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	63,0	5,80	1,47	1,01
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	61,6	6,28	1,76	1,09
Unternehmen anderer Rechtsformen	65,8	6,42	1,50	1,22
Wohnungsunternehmen insgesamt	62,2	6,09	1,64	1,06
nach Unternehmenssparten				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	63,0	5,79	1,47	1,01
Kommunale Wohnungsunternehmen	61,0	6,04	1,71	1,09
Öffentliche Wohnungsunternehmen	64,8	6,26	1,79	1,13
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	63,6	7,17	1,95	1,14
Kirchliche Wohnungsunternehmen	65,5	6,78	1,71	1,06
Wohnungsunternehmen insgesamt	62,2	6,09	1,64	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.

Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Zeitvergleich 2012–2021

Durchschnittswerte

	Monatliche Sollmiete* (nettokalt) Euro/m ²	Kalte Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* Euro/m ²	Warme Betriebs- kostenvoraus- zahlungen* Euro/m ²
Alte Länder			
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
2020	6,31	1,70	1,07
2021	6,45	1,75	1,06
Neue Länder			
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
2020	5,54	1,41	1,05
2021	5,65	1,52	1,06
Deutschland			
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
2020	5,98	1,58	1,06
2021	6,09	1,64	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
2021

nach Ländern	Mietausfälle		Mietschulden	
	in Mio. Euro	in % der Sollmiete	in Mio. Euro	in % der Sollmiete
Baden-Württemberg	42,3	2,8 %	16,2	1,1 %
Bayern	45,8	2,3 %	20,3	1,0 %
Berlin	84,0	2,7 %	61,1	1,9 %
Brandenburg	77,9	7,4 %	26,0	2,5 %
Bremen	5,9	2,2 %	4,9	1,8 %
Hamburg	19,7	1,4 %	12,4	0,8 %
Hessen	33,0	2,5 %	19,8	1,4 %
Mecklenburg-Vorpommern	49,4	6,0 %	16,9	2,0 %
Niedersachsen	30,1	2,9 %	45,3	4,4 %
Nordrhein-Westfalen	134,0	3,9 %	44,6	1,3 %
Rheinland-Pfalz	12,6	3,6 %	5,5	1,6 %
Saarland	0,5	3,9 %	0,3	2,6 %
Sachsen	155,5	9,6 %	31,2	1,9 %
Sachsen-Anhalt	109,1	12,7 %	30,2	3,5 %
Schleswig-Holstein	8,9	2,1 %	5,6	0,9 %
Thüringen	73,9	9,0 %	26,5	3,2 %
Deutschland	882,5	4,4 %	366,8	1,8 %
Alte Länder	332,6	2,8 %	175,0	1,5 %
Neue Länder	549,9	6,6 %	191,9	2,3 %
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	287,7	3,7 %	69,2	0,8 %
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	590,0	4,9 %	294,9	2,4 %
Unternehmen anderer Rechtsformen	4,9	3,5 %	2,7	1,9 %
Wohnungsunternehmen insgesamt	882,5	4,4 %	366,8	1,8 %

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Ländern
am 31.12.2021

nach Ländern	Bewirtschafteter Wohnungsbestand		Leer stehende Wohnungen am 31.12.2021 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	452.009	2,1 %	9.555	9.347	208
Bayern	532.580	2,1 %	11.258	10.515	743
Berlin	734.505	1,6 %	11.894	11.125	769
Brandenburg	318.309	8,1 %	25.663	24.682	981
Bremen	98.632	1,7 %	1.690	1.686	4
Hamburg	317.587	1,2 %	3.782	3.688	94
Hessen	349.859	2,1 %	7.275	6.538	737
Mecklenburg-Vorpommern	272.461	5,6 %	15.213	14.212	1.001
Niedersachsen	289.108	2,6 %	7.479	7.317	162
Nordrhein-Westfalen	1.147.552	2,4 %	27.555	26.720	835
Rheinland-Pfalz	95.219	2,4 %	2.273	2.213	60
Saarland	18.388	5,3 %	967	932	35
Sachsen	607.620	9,0 %	54.909	53.184	1.725
Sachsen-Anhalt	319.494	11,2 %	35.653	34.354	1.299
Schleswig-Holstein	210.579	1,2 %	2.623	2.547	76
Thüringen	262.360	9,0 %	23.669	23.032	637
Deutschland	6.026.262	4,0 %	241.458	232.092	9.366
Alte Länder	3.511.513	2,1 %	74.457	71.503	2.954
Neue Länder	2.514.749	6,6 %	167.001	160.589	6.412

* bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen

am 31.12.2021

nach Rechtsformen	Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	Leer stehende Wohnungen am 31.12.2021 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	1.169.151	1,8 %	20.895	20.594	301
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.272.843	2,1 %	45.230	48.082	2.610
Unternehmen anderer Rechtsformen	69.519	7,9 %	5.480	5.437	43
Wohnungsunternehmen insgesamt	3.511.513	2,1 %	74.457	71.503	2.954
Neue Länder					
Wohnungsbau-genossenschaften	994.609	6,3 %	62.774	62.379	395
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.509.540	6,8 %	103.285	97.080	5.999
Unternehmen anderer Rechtsformen	10.600	10,8 %	1.148	1.130	18
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.514.749	6,6 %	167.001	160.589	6.412
Deutschland					
Wohnungsbau-genossenschaften	2.163.760	3,9 %	83.669	82.973	696
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3.782.383	4,0 %	151.161	142.552	8.609
Unternehmen anderer Rechtsformen	80.119	8,3 %	6.628	6.567	61
Wohnungsunternehmen insgesamt	6.026.262	4,0 %	241.458	232.092	9.366

* bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand

Leerstandsursachen der leer stehenden Wohnungen im eigenen Bestand
am 31.12.2021

Am 31.12.2021 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	9.555	170	3.988	241	1.848	2.429	116	763
Bayern	11.258	529	4.349	554	1.788	2.434	54	1.550
Berlin	11.894	508	4.551	923	7	3.773	118	2.014
Brandenburg	25.663	10.131	4.690	1.654	3.149	4.244	152	1.643
Bremen	1.690	103	421	17	17	698	16	418
Hamburg	3.782	112	1.629	34	607	692	14	694
Hessen	7.275	220	2.510	164	235	2.080	103	1.963
Mecklenburg-Vorpommern	15.213	4.745	3.774	330	1.497	2.354	256	2.257
Niedersachsen	7.479	783	2.441	318	655	2.264	81	937
Nordrhein-Westfalen	27.555	1.538	9.830	1.124	2.766	5.599	825	5.873
Rheinland-Pfalz	2.273	328	673	213	185	657	45	172
Saarland	967	22	639	63	55	78	8	102
Sachsen	54.909	22.498	8.248	2.423	2.704	11.257	494	7.285
Sachsen-Anhalt	35.653	13.521	6.098	1.330	4.430	4.504	1.788	3.982
Schleswig-Holstein	2.623	181	589	14	297	292	9	1.241
Thüringen	23.669	8.019	4.452	1.678	2.638	5.671	298	913
Deutschland	241.458	63.408	58.882	11.080	22.878	49.026	4.377	31.807
Alte Länder	74.457	3.986	27.069	2.742	8.453	17.223	1.271	13.713
Neue Länder	167.001	59.422	31.813	8.338	14.425	31.803	3.106	18.094
nach Rechtsformen								
Wohnungsbau- genossenschaften	83.669	28.899	19.382	2.146	8.704	14.908	940	8.690
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	151.161	34.081	36.799	8.391	13.973	32.584	3.170	22.163
Unternehmen anderer Rechtsformen	6.628	428	2.701	543	201	1.534	267	954
Wohnungsunternehmen insgesamt	241.458	63.408	58.882	11.080	22.878	49.026	4.377	31.807

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Zahl leer stehender Wohnungen und der Leerstandsquote
2012–2021

	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						
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
2020	3.537.720	3.062.961	2,0	70.015	66.856	3.159
2021	3.511.513	3.041.377	2,1	74.457	71.503	2.954
Neue Länder						
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
2020	2.541.154	2.393.253	6,5	166.135	159.216	6.919
2021	2.514.749	2.374.691	6,6	167.001	160.589	6.412
Deutschland insgesamt						
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
2020	6.078.874	5.456.214	3,9	236.150	226.072	10.078
2021	6.026.262	5.416.068	4,0	241.458	232.092	9.366

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Abrisse bei den Unternehmen in den neuen Ländern 2021 sowie mittelfristig geplante Abrisse
am 31.12.2021

	Abrisse im Jahr 2021	Geplante Abrisse in 2022	Geplante Ab- risse ab 2023 – mittelfristig in den nächsten 5–6 Jahren
nach Ländern			
Berlin	3	0	0
Brandenburg	778	761	3.207
Mecklenburg-Vorpommern	237	375	1.125
Sachsen	662	524	2.020
Sachsen-Anhalt	803	1.198	3.557
Thüringen	493	682	2.894
Neue Länder	2.976	3.540	12.803
nach Rechtsformen			
Wohnungsbau- genossenschaften	1.143	1.112	4.201
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.809	2.393	8.572
Unternehmen anderer Rechtsformen	24	35	30
Neue Länder	2.976	3.540	12.803

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Abrisse von Wohnungen und Abgangsquote
2012–2021

	Deutschland					
	Anzahl WE	davon		Abgangsquote durch Abrisse*		
		Alte Länder	Neue Länder	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
	Anzahl WE	Anzahl WE	in %	in %	in %	
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
2020	9.077	4.557	4.520	0,2	0,1	0,2
2021	5.990	3.014	2.976	0,1	0,1	0,0

* Abgangsquote bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Fluktuation in den Wohnungsbeständen
2020 und 2021

	Jahr 2020			Jahr 2021		
	Mietvertrags- kündigungen insgesamt Anzahl	Fluktuations- rate (Mietvertrags- kündigungen in % der vermieteten WE)	darunter Vertrags- kündigun- gen durch den Mieter in %	Mietvertrags- kündigungen insgesamt Anzahl	Fluktuations- rate (Mietvertrags- kündigungen in % der vermieteten WE)	darunter Vertrags- kündigun- gen durch den Mieter in %
nach Ländern						
Baden-Württemberg	22.474	6,7%	6,4%	22.717	6,8%	6,6%
Bayern	26.103	5,8%	5,6%	27.272	6,0%	5,8%
Berlin	38.584	5,4%	5,2%	39.763	5,7%	5,5%
Brandenburg	24.822	8,7%	8,2%	24.450	8,7%	8,3%
Bremen	7.141	9,6%	9,3%	7.752	10,3%	9,8%
Hamburg	18.842	6,3%	6,0%	18.662	6,2%	6,0%
Hessen	19.604	6,8%	6,6%	19.210	6,6%	6,4%
Mecklenburg-Vorpommern	23.001	10,0%	9,6%	21.900	9,5%	9,2%
Niedersachsen	22.535	8,6%	8,3%	24.086	9,4%	9,2%
Nordrhein-Westfalen	76.562	7,2%	6,9%	67.182	6,5%	6,3%
Rheinland-Pfalz	5.542	6,8%	6,3%	5.724	7,1%	6,8%
Saarland	1.538	10,1%	8,8%	1.571	10,3%	8,9%
Sachsen	38.823	7,7%	7,3%	43.108	8,4%	8,2%
Sachsen-Anhalt	25.801	9,5%	9,0%	25.894	9,6%	9,2%
Schleswig-Holstein	11.646	9,1%	8,8%	9.537	7,3%	7,1%
Thüringen	22.285	9,9%	9,3%	22.487	10,0%	9,5%
Deutschland	385.303	7,4%	7,1%	381.315	7,4%	7,1%
Alte Länder	211.987	7,1%	6,8%	203.713	6,9%	6,6%
Neue Länder	173.316	7,8%	7,4%	177.602	8,0%	7,7%
nach Rechtsformen						
Wohnungsbau- genossenschaften	138.004	7,1%	6,8%	135.184	7,0%	6,8%
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	243.008	7,6%	7,2%	244.152	7,7%	7,4%
Unternehmen anderer Rechtsformen	4.291	6,2%	5,7%	1.979	2,9%	2,9%
Wohnungsunternehmen insgesamt	385.303	7,4%	7,1%	381.315	7,4%	7,1%

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

7.2.4 Betriebliche Kennzahlen

Gesamtkapitalrentabilität

	Durchschnittliche Gesamtkapitalrentabilität in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	3,2	3,3	3,2	3,2	3,0	3,1	3,0	2,8	2,7	2,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5	3,3	3,5	3,4	3,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,3	3,5	3,4	3,4	3,5	3,4	3,2	3,3	3,2	3,0
Neue Länder										
Genossenschaften	3,0	2,9	2,9	2,9	2,6	2,8	2,6	2,7	2,4	2,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,3	3,1	2,8	3,0	3,1	3,1	2,9	2,5	2,6	2,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,2	3,0	2,8	3,0	2,9	2,9	2,8	2,5	2,5	2,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	3,1	3,1	3,0	3,0	2,8	3,0	2,8	2,7	2,6	2,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,3	3,4	3,2	3,4	3,5	3,4	3,2	3,1	3,2	2,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,2	3,3	3,2	3,2	3,3	3,2	3,0	3,0	3,0	2,8

Berechnung für Gesamtkapitalrentabilität (GKR):

$$\text{GKR} = \frac{\text{Jahresüberschuss/-fehlbetrag} + \text{Zinsen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Eigenmittelrentabilität

	Durchschnittliche Eigenmittelrentabilität in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	3,9	4,4	4,2	4,4	4,4	4,7	4,6	4,4	4,5	4,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	5,7	6,2	6,1	6,6	6,9	7,0	6,5	7,6	7,2	6,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	4,9	5,5	5,4	5,8	6,1	6,2	5,7	6,5	6,2	5,5
Neue Länder										
Genossenschaften	2,3	1,9	2,0	2,8	2,0	2,7	2,5	2,9	2,6	2,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,7	2,7	2,5	3,9	3,6	3,6	3,5	3,8	3,3	3,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,5	2,3	2,2	3,4	2,7	3,1	3,0	3,5	2,9	3,0
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	3,0	3,1	3,0	3,6	3,2	3,7	3,6	3,7	3,6	3,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	4,4	4,7	4,7	5,6	6,0	5,9	5,3	5,7	6,0	5,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,8	4,0	3,9	4,8	5,0	4,9	4,5	5,0	5,0	4,4

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Eigenmittelrentabilität (EMR):

$$EMR = \frac{\text{Jahresüberschuss/-fehlbetrag}}{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil} - \text{Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 + \text{Sonderposten für Investitionszulagen}}$$

Return on Investment

	Durchschnittlicher Return on Investment in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	1,4	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,7	2,0	2,0	2,2	2,4	2,4	2,1	2,7	2,5	1,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,6	1,8	1,8	2,0	2,2	2,2	2,0	2,4	2,3	1,9
Neue Länder										
Genossenschaften	0,9	1,0	1,0	1,2	1,0	1,4	1,3	1,6	1,4	1,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,1	1,0	0,9	1,3	1,4	1,4	1,4	1,8	1,4	1,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,0	1,0	0,9	1,3	1,2	1,4	1,4	1,7	1,4	1,4
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	1,2	1,3	1,3	1,5	1,4	1,6	1,6	1,7	1,6	1,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,4	1,6	1,6	1,9	2,2	2,1	1,9	2,3	2,2	1,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,3	1,5	1,5	1,7	1,9	1,9	1,8	2,1	2,0	1,4

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Return on Investment (ROI):

$$ROI = \frac{\text{Jahresüberschuss/-fehlbetrag}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Anlagenintensität

	Durchschnittliche Anlagenintensität in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	88,2	87,9	87,8	88,0	88,1	87,0	88,6	88,9	89,1	89,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	87,6	88,1	88,8	89,1	86,3	89,1	90,2	90,6	90,5	87,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	87,8	88,0	88,5	88,8	86,8	88,4	89,4	90,0	90,0	88,0
Neue Länder										
Genossenschaften	89,0	88,9	88,8	88,8	89,0	89,0	88,9	89,2	89,4	87,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	88,6	88,7	90,5	89,6	90,1	89,6	89,8	92,1	90,2	90,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	88,7	88,7	89,7	89,2	89,6	89,3	89,3	91,1	89,8	89,2
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	88,6	88,4	88,3	88,4	88,5	87,9	88,7	89,0	89,2	88,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	88,0	88,3	89,4	89,3	87,2	89,2	90,1	91,2	90,4	88,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	88,2	88,3	89,0	89,0	87,7	88,7	89,4	90,5	90,0	88,4

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Anlagenintensität (AI):

$$AI = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Eigenmittelquote

	Durchschnittliche Eigenmittelquote in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	36,9	37,4	38,0	38,9	37,8	38,8	39,8	40,0	40,1	40,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	30,3	31,4	32,4	33,7	34,9	33,9	34,5	34,9	36,5	34,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	32,7	33,4	34,3	35,3	35,7	35,4	36,2	36,5	37,6	36,4
Neue Länder										
Genossenschaften	45,7	46,7	47,7	48,9	50,0	51,1	52,6	53,0	53,0	54,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	35,0	36,8	38,0	38,6	39,9	40,6	41,2	43,6	40,2	39,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	39,6	40,9	42,4	42,9	44,9	45,7	46,6	46,5	45,9	46,7
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	41,2	41,8	42,6	43,5	43,1	44,3	45,3	45,7	45,6	46,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	32,2	33,6	34,5	35,4	36,1	35,8	36,5	38,7	37,6	35,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	35,7	36,7	37,6	38,3	38,4	39,0	39,8	40,9	40,5	40,1

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Eigenmittelquote (EMQ):

$$EMQ = \frac{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil} - \text{Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 + \text{Sonderposten für Investitionszulagen}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Anlagendeckungsgrad

	Durchschnittlicher Anlagendeckungsgrad in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	100,3	99,7	98,1	97,7	96,2	97,0	96,4	96,9	96,7	96,1
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	99,0	100,5	99,9	98,8	100,4	96,8	97,3	96,8	99,3	97,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	99,5	100,2	99,3	98,4	99,2	96,8	97,0	96,8	98,5	96,7
Neue Länder										
Genossenschaften	103,8	103,6	103,4	102,5	102,1	102,7	103,1	101,8	101,1	103,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	100,4	101,0	100,0	100,1	99,7	100,7	101,1	101,2	100,3	100,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	101,9	102,1	101,5	101,1	100,9	101,7	102,1	101,4	100,7	101,7
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	102,0	101,6	100,7	99,9	98,8	99,6	99,3	99,0	98,6	99,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	100,3	100,7	100,0	99,3	100,2	97,9	98,4	98,8	99,6	98,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	101,0	101,0	100,2	99,5	99,7	98,5	98,8	98,9	99,3	98,4

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Anlagendeckungsgrad (ADG):

Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung + (Sonderposten mit Rücklageanteil - Sonderposten für Investitionszulagen) × 0,5
+ Sonderposten für Investitionszulagen + Langfristiges Fremdkapital

$$\text{ADG} = \frac{\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung + (Sonderposten mit Rücklageanteil - Sonderposten für Investitionszulagen) \times 0,5 + Sonderposten für Investitionszulagen + Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Anlagevermögen}}$$

Langfristiger Verschuldungsgrad

	Durchschnittlicher langfristiger Verschuldungsgrad in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	141,8	135,9	128,7	123,7	127,5	117,3	118,9	118,9	122,0	116,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	189,9	181,3	174,2	159,9	148,6	154,2	162,3	152,4	153,2	165,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	170,5	163,8	156,9	147,6	142,6	141,7	146,4	141,1	142,6	146,4
Neue Länder										
Genossenschaften	102,1	96,0	95,1	93,5	87,3	78,8	78,1	74,4	73,8	68,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	154,1	143,2	139,9	135,2	127,2	122,4	122,5	115,1	101,7	132,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	128,4	120,7	117,4	116,0	105,8	98,7	99,1	101,1	87,3	98,2
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	120,4	114,5	111,0	108,5	107,6	97,3	98,5	96,4	98,2	92,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	173,9	164,3	160,3	150,5	143,1	143,8	148,7	134,0	136,8	153,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	150,1	143,0	139,0	134,2	130,0	124,2	127,1	121,3	121,1	126,3

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für langfristigen Verschuldungsgrad (LVG):

$$\text{LVG} = \frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Eigenkapital + Rückstellungen für Bauinstandhaltung + (Sonderposten mit Rücklageanteil - Sonderposten für Investitionszulagen) \times 0,5 + Sonderposten für Investitionszulagen}}$$

Langfristiger Fremdkapitalanteil

	Durchschnittlicher langfristiger Fremdkapitalanteil in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	52,1	50,5	48,4	47,6	47,7	45,6	46,7	47,5	48,2	47,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	57,3	57,1	56,4	54,1	52,2	52,3	54,5	53,2	54,6	53,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	55,4	54,8	53,6	52,1	51,0	50,2	51,8	51,4	52,6	51,2
Neue Länder										
Genossenschaften	46,9	45,0	44,9	43,2	42,6	40,3	40,1	38,8	38,7	36,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	54,0	52,8	52,8	51,9	50,4	49,7	50,1	49,9	46,8	47,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	51,0	49,5	49,3	48,2	46,6	45,1	45,4	46,5	43,1	42,1
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	49,6	47,9	46,7	45,6	46,2	43,2	43,8	43,7	44,2	42,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	55,9	55,3	55,1	53,3	54,6	51,5	53,2	51,7	52,4	51,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	53,5	52,5	51,9	50,6	51,4	48,4	49,6	49,3	49,4	48,1

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für langfristigen Fremdkapitalanteil (LFA):

$$\text{LFA} = \frac{\text{Langfristiges Fremdkapital}}{\text{Bilanzsumme}}$$

Fremdkapitalkostensatz

	Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	3,6	3,6	3,5	3,3	3,0	2,7	2,6	2,3	2,5	2,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,2	3,2	3,0	2,9	2,7	2,2	2,3	2,1	2,3	1,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,3	3,3	3,2	3,0	2,8	2,3	2,4	2,2	2,4	1,9
Neue Länder										
Genossenschaften	4,7	4,6	4,4	4,2	4,0	3,6	3,5	3,0	2,9	2,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	4,2	4,2	4,0	3,6	3,6	3,2	3,0	2,5	2,6	2,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	4,4	4,3	4,2	3,8	3,8	3,4	3,2	2,6	2,7	2,3
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	4,1	4,0	4,0	3,7	3,5	3,1	3,0	2,6	2,7	2,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,6	3,6	3,4	3,1	2,9	2,5	2,5	2,3	2,4	1,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,8	3,8	3,6	3,3	3,1	2,7	2,7	2,4	2,5	2,0

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Fremdkapitalkostensatz (FKK):

$$\text{FKK} = \frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Langfristiges Fremdkapital}}$$

Mietenmultiplikator

	Durchschnittlicher Mietenmultiplikator									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	7,4	7,5	7,5	7,6	7,8	7,9	7,9	8,1	8,3	8,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	8,4	8,4	9,5	10,4	10,2	9,4	9,6	10,4	10,4	9,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	8,0	8,0	8,7	9,4	9,4	8,9	9,0	9,6	9,6	9,2
Neue Länder										
Genossenschaften	9,4	9,2	9,1	8,9	8,8	8,8	8,6	8,6	8,6	8,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	10,0	10,1	9,5	9,7	9,2	9,0	9,0	9,4	9,6	9,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,7	9,7	9,3	9,3	9,0	8,9	8,8	9,0	9,1	9,0
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	8,3	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,3	8,4	8,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,1	9,0	9,5	10,2	9,9	9,3	9,4	10,0	10,1	9,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	8,7	8,7	9,0	9,4	9,2	8,9	8,9	9,4	9,5	9,1

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Mietenmultiplikator (MM):

$$MM = \frac{\text{Anlagevermögen}}{\text{Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)}}$$

Tilgungskraft

	Durchschnittliche Tilgungskraft									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	2,3	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,0	2,1
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,5	2,4	2,2	1,4	1,8	2,4	2,3	2,2	2,3	2,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,4	2,3	2,2	1,6	1,9	2,3	2,2	2,1	2,2	2,2
Neue Länder										
Genossenschaften	1,5	1,6	1,5	1,6	1,6	1,7	1,6	1,5	1,5	1,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,5	1,5	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,5	1,6	1,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,5	1,6	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	1,9	1,9	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8	1,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,0	2,0	1,8	1,4	1,7	2,1	2,0	1,9	2,0	2,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,0	2,0	1,8	1,5	1,8	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Tilgungskraft (TK):

$$TK = \frac{\text{Cashflow nach DVFA/SG}}{\text{Tilgung für langfristiges Fremdkapital}}$$

Kapitaldienstdeckung

	Durchschnittliche Kapitaldienstdeckung in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	30,1	30,3	30,4	30,1	28,9	27,8	27,2	27,7	29,0	28,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	34,6	32,3	32,3	35,5	32,8	28,1	27,3	30,6	30,9	31,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	32,8	31,6	31,6	33,3	31,2	28,1	27,3	29,5	30,3	30,2
Neue Länder										
Genossenschaften	43,1	42,3	41,7	40,0	39,1	37,7	35,9	36,6	35,7	34,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	48,3	48,0	44,9	43,9	43,2	41,4	39,6	39,4	38,0	36,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	46,0	45,5	43,4	42,1	41,2	39,6	37,8	38,2	36,9	35,6
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	35,8	35,5	35,3	34,4	33,3	32,1	30,8	31,5	31,8	30,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	40,0	38,5	37,0	38,7	36,1	32,1	31,1	33,9	33,3	33,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	38,2	37,3	36,3	36,8	34,9	32,1	31,0	32,9	32,7	32,2

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Kapitaldienstdeckung (KDD):

$$\text{KDD} = \frac{\text{Zinsen für langfristiges Fremdkapital} + \text{Tilgung für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)}}$$

Zinsdeckung

	Durchschnittliche Zinsdeckung in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	15,9	15,4	15,2	13,7	12,8	12,0	10,9	9,9	9,2	8,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	18,4	17,9	17,0	16,9	17,1	14,1	12,4	11,8	11,1	10,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	17,4	16,9	16,3	15,7	15,6	13,3	11,9	11,1	10,4	9,5
Neue Länder										
Genossenschaften	23,1	21,8	20,8	18,7	17,1	15,3	13,4	11,3	9,8	8,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	25,9	24,7	21,3	20,1	18,4	16,5	15,1	13,1	12,2	11,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	24,7	23,4	21,1	19,5	17,8	15,9	14,3	12,3	11,0	10,3
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	19,1	18,2	17,6	15,9	14,7	13,4	12,0	10,5	9,5	8,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	21,4	20,6	18,6	18,1	17,4	14,9	13,3	12,3	11,4	10,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	20,4	19,7	18,2	17,2	16,3	14,3	12,8	11,6	10,6	9,8

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Zinsdeckung (ZD):

$$\text{ZD} = \frac{\text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital}}{\text{Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)}}$$

EBITDA bezogen auf das zu Verkehrswerten bewertete Anlagevermögen

	EBITDA/Anlagevermögen zu Verkehrswerten in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	4,9	4,9	4,9	4,9	5,0	5,0	5,1	4,9	4,9	4,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	5,8	5,8	5,9	6,0	6,5	6,5	7,0	6,9	6,6	5,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	5,4	5,5	5,5	5,6	6,0	6,0	6,3	6,2	6,0	5,4
Neue Länder										
Genossenschaften	6,0	5,8	5,6	5,7	5,5	5,4	5,3	5,2	4,9	5,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	7,5	8,0	6,7	6,3	6,3	6,2	6,0	6,9	6,5	5,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	6,8	7,0	6,2	6,1	5,9	5,8	5,7	6,2	5,9	5,2
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	5,3	5,3	5,2	5,3	5,2	5,2	5,2	5,0	4,9	4,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	6,5	6,7	6,2	6,1	6,5	6,4	6,7	6,9	6,6	5,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	6,0	6,1	5,7	5,8	5,9	5,9	6,1	6,2	5,9	5,3

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für EBITDA/Anlagevermögen zu Verkehrswerten:

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag + Abschreibungen

$$\text{EBITDA/AV} = \frac{\text{Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag} + \text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital} + \text{Steuern vom Einkommen und Ertrag} + \text{Abschreibungen}}{\text{Sollmieten (abzüglich Erlösschmälerungen)} \times 10}$$

EBITDA bezogen auf langfristiges Fremdkapital (Annuität)

	EBITDA/langfristiges Fremdkapital in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	11,2	11,5	11,8	12,1	11,4	12,1	12,0	11,5	11,0	11,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,7	10,2	10,3	10,2	10,3	11,5	12,2	11,4	10,9	10,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	10,2	10,6	10,8	10,7	10,6	11,7	12,1	11,4	10,9	10,7
Neue Länder										
Genossenschaften	12,1	12,3	12,3	13,2	12,9	13,7	13,9	13,9	13,2	14,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	12,2	13,4	11,4	11,5	12,7	12,5	12,1	9,5	9,6	9,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	12,2	12,9	11,8	12,1	12,8	13,0	12,8	10,6	10,9	11,6
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	11,6	11,9	12,0	12,6	12,0	12,8	12,7	12,5	11,8	12,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	10,7	11,4	10,7	10,6	10,9	11,8	12,2	10,6	10,5	10,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,0	11,5	11,1	11,2	11,2	12,1	12,3	11,1	10,9	11,0

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für EBITDA/langfristiges Fremdkapital:

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag + Abschreibungen

$$\text{EBITDA/FK} = \frac{\text{Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag} + \text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital} + \text{Steuern vom Einkommen und Ertrag} + \text{Abschreibungen}}{\text{Langfristiges Fremdkapital}}$$

EBITDA bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital

	EBITDA/Eigenkapital in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	8,4	8,5	8,2	8,2	8,9	8,4	8,6	9,0	8,8	8,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	15,9	14,8	15,0	16,6	15,0	12,2	12,7	14,6	13,5	14,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	12,1	11,7	11,6	12,4	12,2	10,7	10,9	12,0	11,1	11,6
Neue Länder										
Genossenschaften	11,8	10,8	10,3	10,0	9,2	9,1	8,5	8,4	7,6	7,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	18,8	15,5	14,1	14,3	13,2	12,5	12,1	14,8	13,0	11,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	15,2	13,0	12,2	12,1	11,1	10,7	10,2	11,9	10,1	9,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	9,7	9,4	9,1	9,0	9,1	8,7	8,6	8,7	8,2	8,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	17,1	15,1	14,6	15,6	14,3	12,3	12,5	14,7	13,4	13,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	13,3	12,2	11,8	12,3	11,8	10,7	10,6	12,0	10,7	10,8

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für EBITDA/eingesetztes Eigenkapital:

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag + Abschreibungen

$$\text{EBITDA/EK} = \frac{\text{Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag} + \text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital} + \text{Steuern vom Einkommen und Ertrag} + \text{Abschreibungen}}{\text{Sollmieten} \times 10 - \text{langfristiges Fremdkapital}}$$

EBITDA bezogen auf Eigenmittel

	EBITDA/Eigenmittel in %									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alte Länder										
Genossenschaften	15,7	15,5	15,1	14,6	14,2	14,3	14,2	13,5	13,2	12,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	18,3	18,5	17,9	16,4	15,4	18,0	19,0	17,3	16,0	16,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	17,2	17,3	16,8	15,7	15,0	16,7	17,2	16,0	15,1	14,9
Neue Länder										
Genossenschaften	12,5	12,1	11,5	11,5	10,9	11,0	10,4	10,2	9,7	9,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	18,9	19,2	15,9	15,4	16,1	15,4	14,4	11,1	13,1	12,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	15,7	15,8	13,7	13,5	13,2	13,0	12,2	10,8	11,6	11,0
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	13,9	13,7	13,2	13,0	12,5	12,6	12,3	11,8	11,5	11,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	18,5	18,8	17,1	16,0	15,6	17,2	17,5	14,3	14,9	15,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	16,5	16,6	15,3	14,8	14,4	15,2	15,2	13,4	13,6	13,3

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für EBITDA/Eigenmittel:

Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag
+ Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital
+ Steuern vom Einkommen und Ertrag + Abschreibungen

$$\text{EBITDA/EM} = \frac{\text{Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag} + \text{Zinsen und ähnliche Aufwendungen für langfristiges Fremdkapital} + \text{Steuern vom Einkommen und Ertrag} + \text{Abschreibungen}}{\text{Eigenkapital} + \text{Rückstellungen für Bauinstandhaltung} + (\text{Sonderposten mit Rücklageanteil} - \text{Sonderposten für Investitionszulagen}) \times 0,5 + \text{Sonderposten für Investitionszulagen}}$$



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

E-Mail: mail@gdw.de
www.gdw.de

ISBN: 978-3-648-16836-3
Art.-Nr.: 06656-0014

