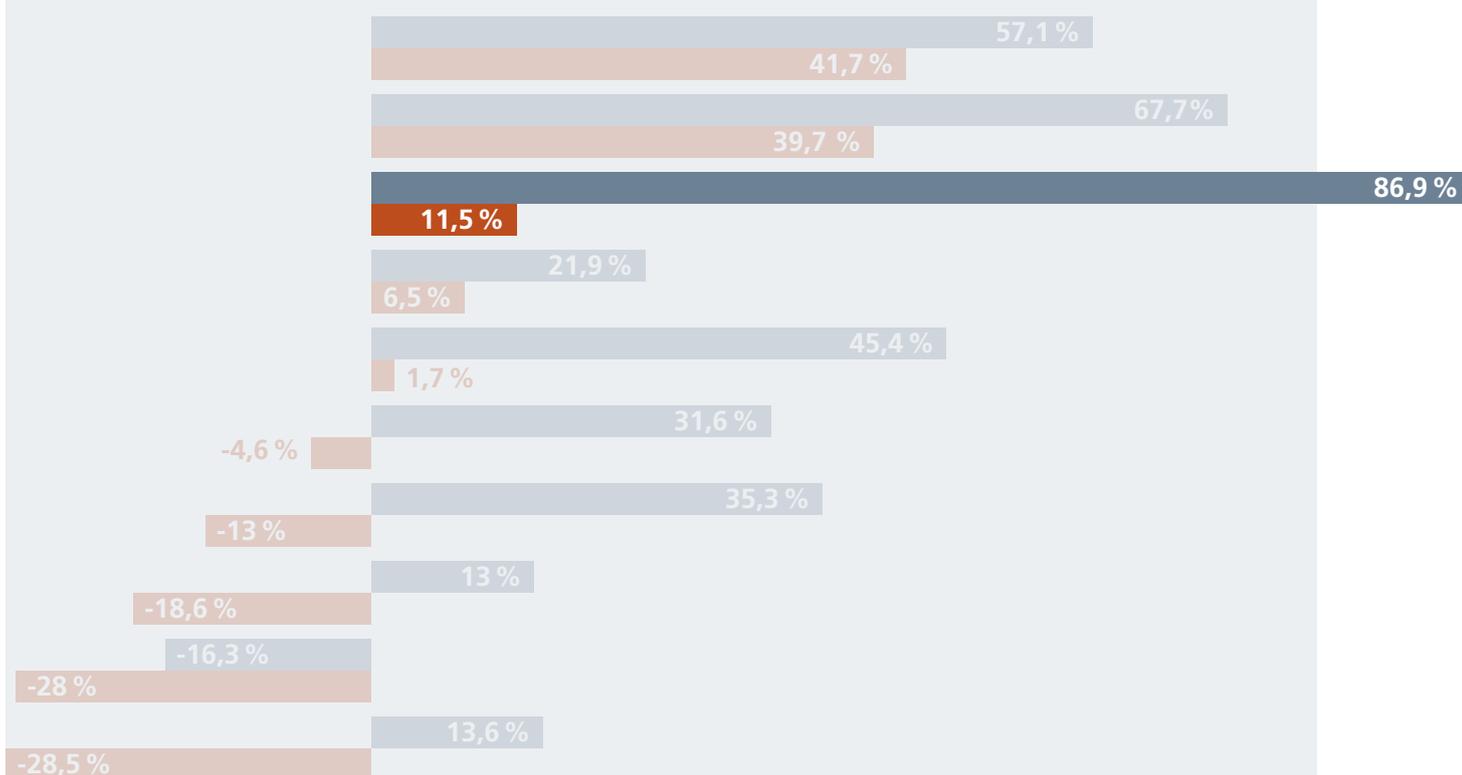


Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



Schwerpunkt:
Wohnungsneubau vor dem Absturz?

November 2023



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 2023
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: 978-3-648-17713-6
Art.-Nr.: 06656-0015

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Vorwort	5
1 Kurzfassung	7
2 Schwerpunkt: Wohnungsneubau vor dem Absturz?	11
3 Trends des Wohnungsangebotes	21
4 Trends der Wohnungsnachfrage	35
5 Situation auf den Wohnungsmärkten	49
6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Kapitaldienstdeckung und Zinsdeckung	59
7 Tabellenanhang	61

Vorwort

Als der GdW Spitzenverband der Wohnungswirtschaft bereits im Frühjahr 2022 eindringlich vor einem massiven Einsturz beim Neubau gewarnt hat, wurde man politisch als Schwarzseher diffamiert. Doch die Lage ist dramatisch und es gibt kaum eine Region, die nicht betroffen ist. Und noch immer scheint die Bundesregierung den Ernst der Lage nicht begriffen zu haben und redet die aktuellen Neubauzahlen schön. Dabei ist der perfekte Sturm auf dem Wohnungsmarkt längst zu einem Orkan geworden.

Der Absturz bei den Wohnungsbaugenehmigungen geht bislang Monat für Monat unvermindert weiter. Es kann aber nicht sein, dass wir uns an diesen Absturz für das Wohnen gewöhnen. Denn Deutschland braucht dringend neue bezahlbare Wohnungen. Ansonsten steht der soziale Frieden auf dem Spiel.

Angesichts zu hoher Baukosten und schlechterer Finanzierungsbedingungen ist jetzt unmittelbar ein neues Versprechen für bezahlbares Wohnen für die Mitte der Gesellschaft notwendig. Die Regierung muss kurzfristig handeln und Lösungen finden, die sofort wirken. Eine Zinsverbilligung – wie sie in anderen europäischen Ländern stattfindet – ist überfällig. Im Gegenzug müssen dafür entsprechend abgesenkte Mieten garantiert werden. Das wären dann langfristig zu garantierende Mieten zwischen 9 und 12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

Der GdW hat mit seiner neuen Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen 2.0“ sowie seinen Forderungen nach zinsverbilligten Darlehen und einer Mehrwertsteuersenkung für den bezahlbaren Wohnungsbau handfeste Lösungen vorgelegt – für ein neues Versprechen für bezahlbares Wohnen.

Dabei beruhen diese Lösungsvorschläge auf Daten und Fakten aus der Branche selbst. Die vorliegenden *Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends* legen erneut einen kundigen Überblick zum Stand der Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft 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.

Ich wünsche Ihnen in diesem Sinne eine informative Lektüre der *Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2023/2024*.

Berlin, im November 2023



Axel Gedaschko

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

1 Kurzfassung

Wohnungsangebot

- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2022 einen Wertschöpfungsbeitrag von 350 Mrd. Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 10 % 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 fast 19 %.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen 2022 erstmals seit langen deutlich zurück. Angesichts hoher Preissteigerung bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 2,1 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 292 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2022 rund 19,6 Mrd. Euro; im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 4 %. Insbesondere die Neubauinvestitionen brachen um 8,4 % ein. Für das Jahr 2023 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem drastischen Absacken der Neubauinvestitionen um ein Fünftel. Insgesamt dürften die Investitionen 2023 dann bei 17,8 Mrd. Euro liegen.
- Die Zahl der neu gebauten Wohnungen nahm 2022 leicht zu und erreichte 295.300 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinien bringen wollten. Bereits für 2023 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet (-18 %). Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2022 gut 32.000 neue Wohnungen. Auch hier eine Steigerung zum Vorjahr. Für das Jahr 2023 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Viertel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 24.000 Wohnungen gebaut werden.
- Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2022 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 53 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.
- Der Neubau von 22.500 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2022 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Allein unter den GdW-Unternehmen deutet sich eine leichte Trendwende an: Erstmals seit vielen Jahren nahm der Bestand an Sozialwohnungen leicht zu.

Wohnungsnachfrage

- Im Jahr 2022 ist die Bevölkerungszahl in Deutschland, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, deutlich um 1,3 % beziehungsweise 1,2 Mio. Personen gewachsen. Heute leben rund 4,1 Mio. Menschen mehr in Deutschland als noch 2010.
- Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2022 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands ein kriegsbedingtes Ausnahmeniveau von knapp 1,5 Mio. Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2022, sind im Saldo jährlich gut 500.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Die Zahl der Studierenden ging im Wintersemester 2022/2023 erstmals seit vielen Jahren leicht zurück. Mit 2,9 Mio. Studierenden sind heute gut eine Million mehr angehende Akademiker an den Universitäten eingeschrieben als noch vor 20 Jahren. 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 ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2022 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 2022 um insgesamt 2,0 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 4,6 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 Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.
- Die Rekordzuwanderung nach Deutschland hat 2022 für einen deutlichen Rückgang der Wohnungsleerstände gesorgt. Vor allem im Osten Deutschlands, wo die Problemlage am größten ist. Die Bundesländer Sachsen-Anhalt (9,5 %), Sachsen (8,6 %) und Thüringen (8 %) weisen bei den GdW-Unternehmen allerdings nach wie vor die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf.

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. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 wird angesichts der abklingenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen.
- Die Mieten im Bestand sind 2022 bundesweit um 1,8 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt und bremsen die allgemeine Preisentwicklung nachhaltig. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4 % auf durchschnittlich 9,66 Euro/m². Damit zogen die inserierten Mieten 2022 erstmals wieder stärker an. In den zurückliegenden drei Jahren hatte sich die Mietendynamik im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 durch die zuletzt gestiegene Bautätigkeit deutlich beruhigt.
- Mit einer Sondererhebung wurde 2022 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Wiedervermietungsmieten bei den Unternehmen des GdW liegen im Schnitt 28 % unter dem Schnitt der Neuvertragsmieten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bei Erstvermietungen von Neubau liegen GdW-Unternehmen um 24 % unter dem Niveau der Onlineportale.
- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2022 bei 6,25 Euro/m² und liegt damit gut 18 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,40 Euro/m². Von 2021 auf 2022 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,7 % gestiegen.
- Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten 2022 die warmen Betriebskostenvorauszahlungen um 42 % erhöhen. Aufgrund teils langfristiger Vertragsbindungen der Unternehmen hat sich das erhöhte Energiepreisniveau noch nicht überall in voller Höhe in den Betriebskosten niedergeschlagen, so dass auch 2023 mit weiteren Anpassungen der warmen Betriebskosten zu rechnen ist.
- 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 127 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 35 % zunahmten. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+56 %).

2 Schwerpunkt: Wohnungsneubau vor dem Absturz?

Kurz gefasst:

Die derzeitige Kombination von hohen Baupreisen und deutlich gestiegenen Zinsen zeigt aktuell spürbare Wirkung. Bauprojekte, die noch Mitte 2021 rentabel waren, sind heute oftmals nicht mehr finanzierbar. In den vergangenen vier Jahren sind die Bauleistungspreise um fast 40 % gestiegen. Erheblich mehr als die Inflation im gleichen Zeitraum (17 %). Höhere qualitative Anforderungen aus Normen, Gesetzen und Vorschriften sowie Verfahrensverzögerungen verteuern die Baukosten zusätzlich. Dadurch sind die Bauwerkskosten neuer Vorhaben von Mitte 2021 bis Ende 2023 voraussichtlich um rund 50 % gestiegen. Der straffere geldpolitische Kurs der EZB hat im Vergleich zum Tiefstand der Zinsen für Wohnungsbaukredite (Oktober 2020) innerhalb eines kurzen Zeitraums zu einer Vervierfachung der Finanzierungskosten geführt. Baukostensteigerungen und Zinsanhebung führen in Kombination dazu, dass Neubauvorhaben in angespannten Märkten derzeit nur bei einer Anfangsmiete von 18 Euro/m² rentabel kalkuliert werden können. Dies bedeutet gegenüber Mitte 2021 einen Anstieg der Anfangsmiete um 7,15 Euro/m². Angesichts dieser Rahmenbedingungen werden immer mehr Wohnbauprojekte verschoben, storniert oder scheitern gar schon in der Planungsphase. Der Wohnungsneubau bricht deutlich ein, mit allen negativen Folgen für Wohnungsverfügbarkeit und Mieten.

Drastische Baukostensteigerungen und eine rasante Zinswende entfalten „toxische“ Wirkung auf den Wohnungsbau

Der Wohnungsbau war im vergangenen Jahrzehnt der wichtigste Impulsgeber des Bauhauptgewerbes. Eine wachsende Bevölkerungszahl, niedrige Zinsen und der akute Wohnraumbedarf in den großen deutschen Ballungszentren sorgten für eine stabil wachsende Nachfrage. Die Unternehmen kamen kaum hinterher, ihre Aufträge abzuarbeiten. Nach einem beispiellosen Anstieg der Baupreise in den letzten zwei Jahren, verbunden mit der deutlichen Zinswende der Europäischen Zentralbank, hat die Errichtung neuer Wohngebäude allerdings spürbar an Attraktivität eingebüßt.

Unter den gegenwärtigen Kosten- und Finanzierungsbedingungen wären die zu kalkulierenden Mieten für die Masse der Nachfrager schlicht zu hoch. Zudem schmälert die hohe Inflationsrate die verfügbaren Haushaltseinkommen deutlich, so dass den Haushalten weniger finanzielle Mittel sowohl für den Wohnkonsum als auch für die Bildung von Eigenkapital zum Kauf von Wohneigentum zur Verfügung stehen. Nach einer langen Phase der Reallohnzuwächse sind die realen Löhne und Gehälter in Deutschland zwischen 2019 und 2022 um fast 6 % zurück gegangen. Angesichts der weiterhin hohen Inflation werden die Tarifabschlüsse des Jahres 2023 diesen Reallohnverlust bei weitem nicht ausgleichen können.

Bereits seit vielen Monaten stößt die große Mehrheit der Bauträger keine neuen Vorhaben mehr an. Die aktuell verbuchten Aufträge gehen auf Projekte zurück, die schon zu weit fortgeschritten sind, um sie abubrechen. Daneben finden aber weiterhin Bauvorhaben im hochpreisigen Segment statt, für deren Kunden die gestiegenen Kosten keine große Rolle spielen. Die Folgen der Bauzurückhaltung sind immer stärker zu spüren. Tatsächlich

dürften die Fertigstellungen allein bis 2025 auf rund 200.000 Einheiten sinken – mit allen negativen Folgen für Wohnraumverfügbarkeit und Mieten.

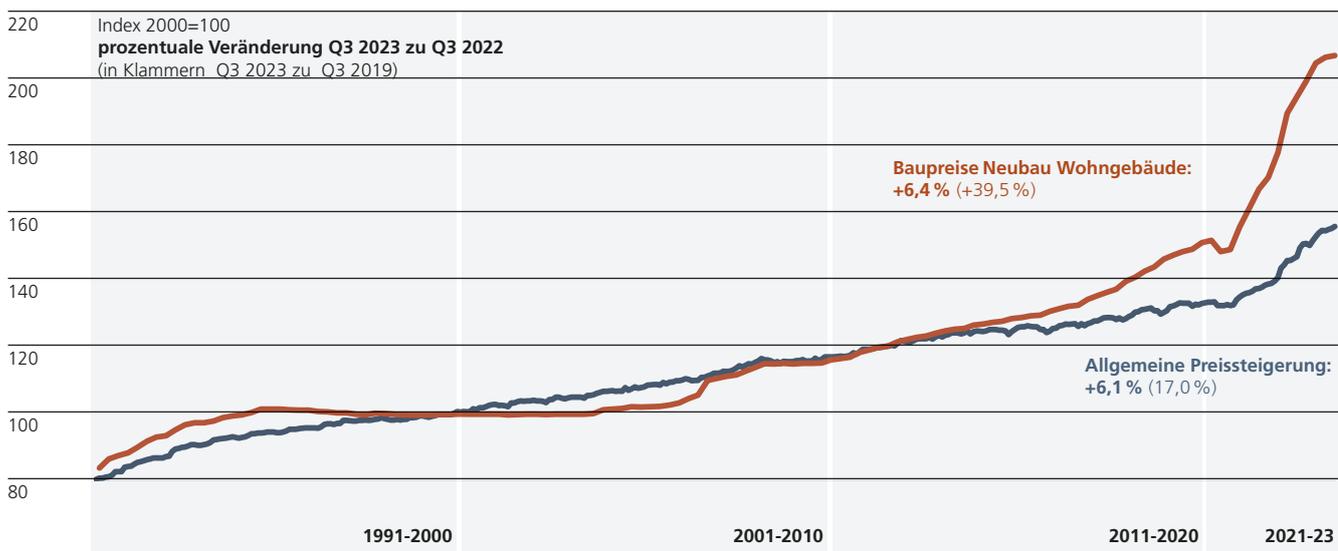
Nach exorbitanten Zuwächsen der letzten zwei Jahre zeigen Baupreise weiterhin erhebliches Steigerungspotenzial

Die Normalisierung der Energiepreise und Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den letzten Monaten zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiter deutlich über den Wachstumsraten der Jahre 2000 bis 2019.

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 3. Quartal 2023 im Vorjahresvergleich um 6,4 % und das, obwohl im Jahr zuvor bereits ein Preisanstieg von fast 18 % – wiederum im Vergleich zum Vorjahresquartal – gemessen worden war. Dies war damals der höchste Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit Mai 1970.

Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden im Vergleich zur allgemeinen Preissteigerung

Indexwerte (2000=100)



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

Im Vergleich zum Vorkrisenniveau, also dem Zeitpunkt bevor die Preise für Bauleistungen überdurchschnittlich zulegten, haben sich die Baupreise insgesamt um fast 40 % erhöht (3. Quartal 2019 zu 3. Quartal 2023). Ein derartiger Preisanstieg wurde seit Beginn der Aufzeichnungen der Baupreisstatistik in den 1950er-Jahre niemals registriert.

Preise für Ausbaurbeiten legen aktuell deutlich stärker zu als die Rohbaurbeiten

Vor allem vom Ausbaugewerbe, das mit rund 56 % den größten Anteil an den Bauleistungen im Wohnungsbau hat, geht weiterhin ein deutlicher Preisdruck aus: Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im 3. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahr um 9 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 8 %. Diese haben unter den Ausbaurbeiten wiederum

den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) stiegen die Preise um 12,1 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen (zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter) um 10,2 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme erhöhten sich um 9,9 %.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen vom 3. Quartal 2022 bis zum 3. Quartal 2023 um 3,1 % und damit deutlich moderater als die Preise des Ausbaugewerbes. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten wurden im Vorjahresvergleich um 0,2 % teurer, Mauerarbeiten um 5,3 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 7,2 %, Erdarbeiten waren 7,6 % teurer als im 3. Quartal 2022. Verbilligt haben sich im Jahresvergleich hingegen Zimmer- und Holzbauarbeiten, diese kosteten 2,5 % weniger als im Vorjahr.

Generell ist trotz der allmählichen Abnahme der Zuwachsraten bei den Baupreisen davon auszugehen, dass das höhere Preisniveau bleiben wird. Ein deutlicher Rückgang der Bau- und Materialpreise auf breiter Front ist eher nicht zu erwarten.

Preise für einzelne Baustoffe sind auch im 1. Halbjahr 2023 massiv gestiegen

Die Preise für Baumaterialien bleiben auch im 1. Halbjahr 2023 auf einem hohen Niveau – trotz unterschiedlicher Entwicklungen bei den verschiedenen Baustoffen wie Holz, Zement oder Stahl. Preissteigerungen gab es nahezu durchweg bei allen mineralischen Baustoffen: Zement (+41,7 %), Kalk und gebrannter Gips (+39,7 %), Dachziegel aus keramischen Stoffen (+28,7 %), Frischbeton (+27,7 %), Bausand (+22,7 %) oder Mörtel (+18,6 %) verteuerten sich gegenüber dem Vorjahreshalbjahr deutlich.

Auch Baubedarfsartikel aus Kunststoff kosteten im 1. Halbjahr 2023 mehr: Sanitärausstattungen wie Badewannen oder Waschbecken verteuerten sich um 10,8 % und Fenster- oder Türverkleidungen um 8,6 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2022. Zum Vergleich: Die Erzeugerpreise gewerblicher Produkte allgemein stiegen im gleichen Zeitraum um 6,7 %.

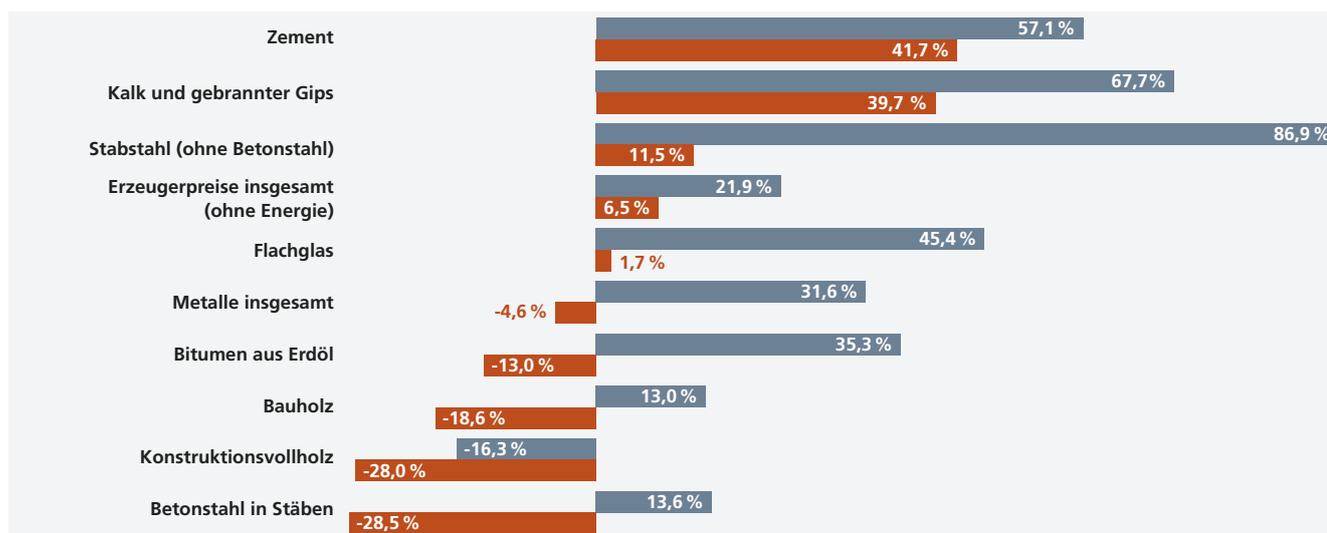
Baumaterialien aus Metall, deren Herstellung, wie bei mineralischen Baustoffen, vergleichsweise energieintensiv ist, verbilligten sich im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr um 4,6 %. Allerdings entwickelten sich die Preise hier uneinheitlich: Betonstahl in Stäben kostete 28,5 % und Betonstahlmatten 27,1 % weniger als im 1. Halbjahr 2022. Dagegen verteuerten sich Stabstahl ohne Betonstahl (+11,5 %) und Stahlrohre (+6,3 %) im gleichen Zeitraum.

Bitumen auf Erdölbasis, was unter anderem im Straßenbau und zur Abdichtung von Dächern, Gebäuden und Fundamenten verwendet wird, verbilligte sich im 1. Halbjahr 2023 um 13,0 % gegenüber dem 1. Halbjahr 2022. Dagegen war Asphaltmischgut, in der Regel ein Gemisch aus Gesteinskörnungen und Bitumen, um 16,4 % teurer als im Vorjahreshalbjahr.

Deutliche Preisrückgänge gab es dagegen bei Baumaterialien aus Holz: Konstruktionsvollholz (-28,0 %) und Dachlatten (-25,3 %) verbilligten sich im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr. Auch die Preise für Bauholz gingen zurück – um 18,6 %.

Erzeugerpreisentwicklung ausgewählter Baustoffe im 1. Halbjahr 2023

Veränderung in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Erzeugerpreisindex

■ Veränderung gegenüber 1. Halbjahr 2021
■ Veränderung gegenüber 1. Halbjahr 2022

Trotz der teilweise sinkenden Preise für einzelne Baustoffe lag das Preisniveau im 1. Halbjahr 2023 für nahezu alle Baumaterialien über dem Niveau vor der Energiekrise: Die höchsten Teuerungen gegenüber dem Vorkrisenniveau (1. Halbjahr 2021) gab es bei den mineralischen Baustoffen wie Kalk und gebrannter Gips (+67,7 %) und Zement (+57,1 %). Energieintensiv hergestellte Baustoffe wie Flachglas, was üblicherweise für Fenster, Glastüren oder -wände verwendet wird, verteuerten sich um 45,4 %. Die Preise für Baustoffe aus Metall insgesamt stiegen im gleichen Zeitraum um rund ein Drittel (+31,6 %). Dabei verdoppelten sich die Preise für Stabstahl (ohne Betonstahl) nahezu (+86,9 %), Betonstahl in Stäben verteuerte sich dagegen vergleichsweise moderat um 13,6 %. Ebenfalls moderat verteuerten sich Bauholz (+13,0 %) und Dachlatten (+10,9 %). Einzig Konstruktionsvollholz war im 1. Halbjahr 2023 billiger als im 1. Halbjahr 2021, und zwar um 16,3 %.

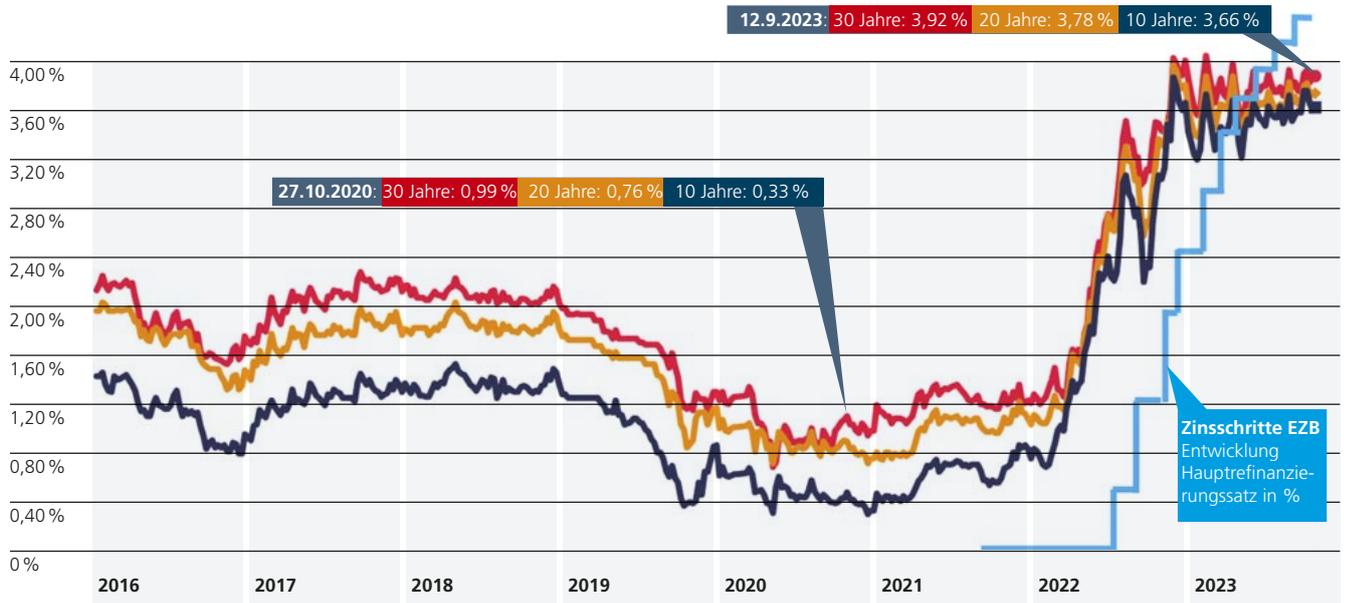
Zinswende gefährdet Baukonjunktur

Angesichts der europaweit hohen Inflation sah sich die Europäische Zentralbank (EZB) zum Handeln gezwungen und hat mit ihrer Zinswende vom Juli 2022 einen strafferen geldpolitischen Kurs eingeschlagen. So war im Oktober 2022 etwa der Verbraucherpreisindex in Deutschland mit einer Rate von 10,4 % auf den höchsten Wert seit den 1950er-Jahren gestiegen. Im Euroraum erreichte der Harmonisierte Verbraucherpreisindex mit 10,6 % im gleichen Monat den höchsten Wert seit der Gründung der Währungsunion. Obwohl die Teuerung weitgehend durch höhere Energiepreise importiert ist, hob die EZB die Zinsen an, um den Inflationsdruck in der Breite zu bekämpfen. Andererseits sind es unter anderem auch die rasant gestiegenen Baupreise, die eine Reaktion der Zentralbank auslösten.

Nach insgesamt zehn Zinsschritten liegt der Leitzins der EZB seit dem 14. September 2023 bei 4,5 %. Er wird fällig, wenn sich Banken Geld von der Zentralbank beschaffen. Möchten Kreditunternehmen ihr Geld bei der EZB parken, bekommen sie jetzt 4 % Zinsen. In Folge der Zinsentscheidungen hat sich der Zins für Wohnungsbaukredite über die unterschiedlichen Laufzeiten gegenüber dem Jahresende 2020 vervierfacht. Er stieg beispielsweise bei einer 30-jährigen Zinsbindung von knapp 1 % im Oktober 2020

auf zuletzt knapp 4 %. Im selben Zeitraum halbierte sich die Kreditnachfrage in etwa. Damit liegen beide Werte wieder auf dem Niveau des Jahres 2010, als die Immobilienmarkthause in Deutschland ihren Ausgang nahm.

Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung



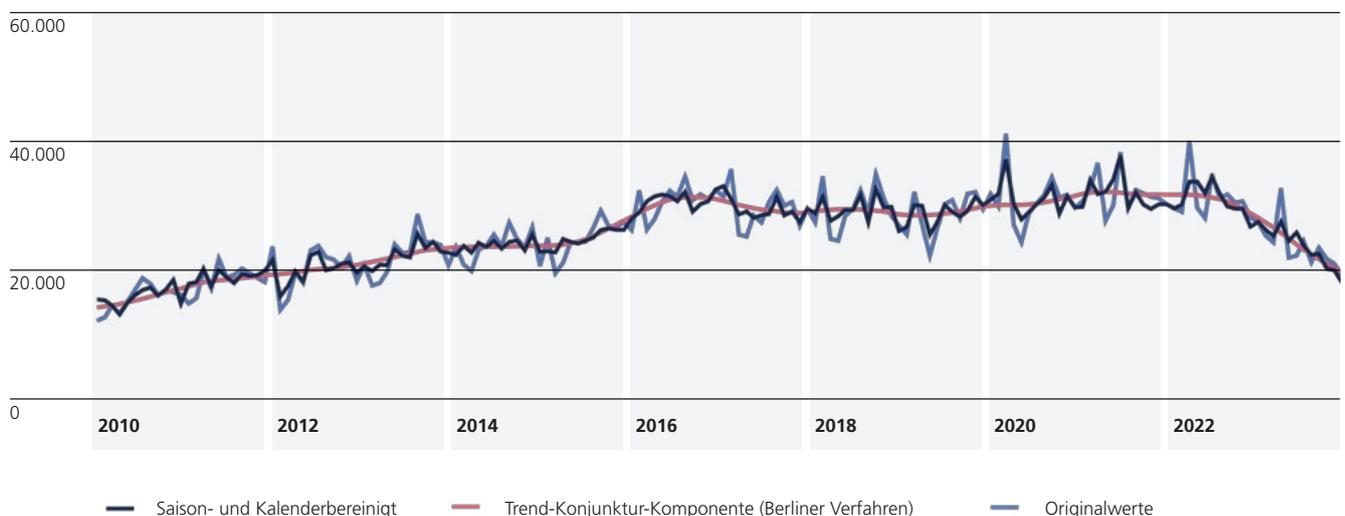
Quelle: Dr. Klein Wowi Digital AG und Europäische Zentralbank

Das geringere Neukreditvolumen ist ein klares Zeichen dafür, dass die Nachfrage nach Bauleistungen in der Folgezeit sinken wird. Nach Untersuchungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung haben fehlende Kreditzusagen infolge steigender Zinsen für die Bautätigkeit einen Vorlauf von etwa vier bis sechs Quartalen.¹

Der Einbruch bei den Baugenehmigungen ist derzeit sehr gut zu beobachten. Zuerst sank Anfang 2022 die Zahl genehmigter Eigenheime – ab September reduzierte sich auch die Zahl genehmigter Geschosswohnungen (vgl. auch Abschnitt 2). Im August 2023 lagen die Baugenehmigungen für Wohnungen bereits 31,6 % unter dem Ergebnis des Vorjahresmonats.

Entwicklungen Baugenehmigungen

monatlich genehmigte Wohnungen, Wohn- und Nichtwohngebäude

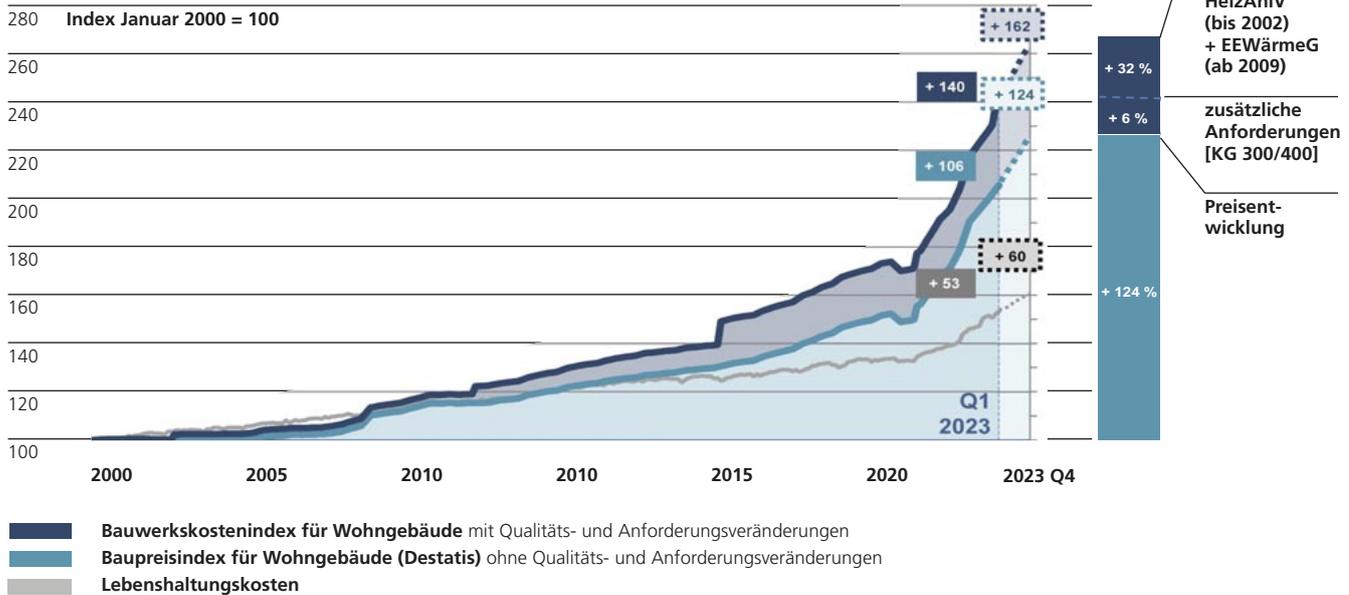


¹ Michelsen, C. und M. Gornig (2016), Prognose der Bestandsmaßnahmen und Neubauleistungen im Wohnungsbau und im Nichtwohnungsbau, BBSR-Online-Publikation, 7, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Höhere qualitative Anforderungen an den Wohnungsbau treiben die Kosten zusätzlich

Nicht allein die Entwicklung der Baupreise bestimmen die Kosten neuer Bauprojekte. Neue Gesetze, Verordnungen und Normen haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass das Bauen stetig teurer geworden ist. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die mit einem Immobilienvorhaben zusammenhängenden Prozesse – etwa Gutachten und Genehmigungsverfahren – komplexer geworden sind und deutlich länger dauern als früher. Auch dies geht zu Lasten der Rentabilität geplanter Vorhaben.

Kostenentwicklung Neubau Wohngebäude Bauwerkskosten 2000 bis 1. Q. 2023 + Prognose bis 4. Q. 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt, Controlling und Datenarchiv ARGE e.V. sowie Erhebungen im öffentlichen Auftrag in Zusammenarbeit mit der Wohnungswirtschaft. Eigene Fortschreibung nach Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (2023) Wohnungsbau: Die Zukunft des Bestandes. Studie zum 14. Wohnungsbautag 2023

Das Wohnungs- und Bauforschungsinstitut ARGE Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (Kiel), beobachtet diese durch Auflagen von Bund, Ländern und Gemeinden verursachten zusätzlichen Kostensteigerungen auf Basis einer bundesweiten Datenbank abgerechneter Bauvorhaben.² Von 2000 bis Ende 2023 werden sich die Kosten für ein Typenbauwerk im Geschosswohnungsbau nach Berechnungen der Experten um 162 % erhöht haben. Gut drei Viertel dieses Anstiegs wurden durch die reinen Preiserhöhungen bei den Bauleistungen verursacht. Rund 24% der zusätzlichen Kosten gehen zu Lasten neuer Anforderungen und Auflagen, der Löwenanteil davon betrifft zusätzliche Vorschriften bezüglich der Energieeffizienz der Gebäude.

Ein bedeutender Anteil des Kostenanstiegs vollzog sich in den letzten Jahren. So sind die Bauwerkskosten nach Berechnung der ARGE Kiel durch Preissteigerungen sowie zusätzlichen qualitative Anforderungen und Auflagen zwischen Mitte 2021 und Ende 2023 um gut 50 % gestiegen. Dies führt nach Berechnungen der ARGE Kiel dazu, dass die aktuellen Baukosten einer Mietwohnung in Großstädten im Schnitt bei 4.500 Euro/m² liegen. Hinzu kommt noch der Grundstückspreis, der mit durchschnittlich 1.000 Euro/m² zu Buche schlägt. Die aktuell von der ARGE ermittelten Kosten für den Neubau von Mietwohnungen in großen Städten liegen damit bei etwa 5.500 Euro/m².

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 Berechnungen wurden dabei sowohl für angespannte Märkte als auch für ein eher entspanntes Marktumfeld durchgeführt.

Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten im Mietwohnungsbau – Modellrechnung: angespannter Wohnungsmarkt

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung Prognose 2023	Auswirkung Zinsänderung Prognose 2023	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung Prognose 2023
Miete nettokalt pro m ² Wfl.:	10,95 €	14,80 € (+35%)	13,33 € (+22%)	18,10 € (+65%)
Grund und Boden [Bodenrichtwert Euro/m ²]	1.000	1.000	1.000	1.000
Anteil an Gesamtkosten	25%	18%	25%	18%
Baukosten GEG [Euro/m ²]	3.000	4.500	3.000	4.500
Gesamt [Euro/m ²]	4.000	5.500	4.000	5.500
Grund und Boden [Euro]	1.582.000	1.584.000	1.584.000	1.584.000
Baukosten [Euro]	4.746.000	7.128.000	4.746.000	7.128.000
Absolut [Euro]	6.328.000	8.712.000	6.328.000	8.712.000
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3,5%	3,5%
Anschlusszinssatz	2%	2%	4,5%	4,5%
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
Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG 2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1582 m² Wohnfläche, 1584 m² Grundfläche und 66 m² pro WE

Die momentanen Baupreissteigerungen haben in angespannten Wohnungsmärkten demnach folgende Auswirkungen: Ein Anstieg der Bauwerkskosten um 50 % zwischen Mitte 2021 und heute bedeutet bei sonst gleichen Bedingungen eine Steigerung der Nettokaltmiete von 10,95 Euro/m² auf 14,80 Euro/m², also einen Mietanstieg um fast 4 Euro/m².

Die derzeit zu erwartende Zinsentwicklung hat ebenso gravierende Auswirkung auf die Gesamtkosten eines Bauprojektes: Zinssteigerung des Zinssatzes mit zehnjähriger Bindungsfrist von rund 2,5 Prozentpunkten und eine Steigerung des Zinssatzes für die Anschlussfinanzierung von ebenfalls 2,5 Prozentpunkten führt bei sonst gleichen Bedingungen zu einer Steigerung der Nettokaltmiete von bisher 10,95 Euro/m² auf 13,33 Euro/m².

Beide Effekte zusammen genommen führen zu einer Steigerung der notwendigen Nettokaltmiete von 10,95 Euro/m² auf 18,10 Euro/m². Dies entspricht einer prozentualen Steigerung der notwendigen Anfangsmiete im Neubau um 65 % oder 7,15 Euro/m².

Zinsentwicklung und Baukosten treiben die Gesamtkosten im Mietwohnungsbau – Modellrechnung: entspannter Wohnungsmarkt

	Stand Mitte 2021	Auswirkung Baukostensteigerung Prognose 2023	Auswirkung Zinsänderung Prognose 2023	Kombination: Auswirkung Baukostensteigerung und Zinsänderung Prognose 2023
	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 9,93 €	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 12,60 € (+27 %)	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 12,10 € (+22 %)	Miete nettokalt pro m ² Wfl.: 15,20 € (+53 %)
Grund und Boden [Bodenrichtwert Euro/m ²]	500	500	500	500
Anteil an Gesamtkosten	14%	11%	14%	11%
Baukosten GEG [Euro/m ²]	3.000	4.000	3.000	4.000
Gesamt [Euro/m ²]	3.500	4.500	3.500	4.500
Grund und Boden [Euro]	791.000	792.000	792.000	792.000
Baukosten [Euro]	4.746.000	6.336.000	4.746.000	6.336.000
Absolut [Euro]	5.537.000	7.128.000	5.544.000	7.128.000
Zinssatz 10 Jahre fest	1%	1%	3,5%	3,5%
Anschlusszinssatz	2%	2%	4,5%	4,5%
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
Vollständiger Finanzplan für ein Mehrfamilienhaus, GEG 2023 Standard, mit 24 Wohnungen, 1582 m² Wohnfläche, 1584 m² Grundfläche und 66 m² pro WE

In eher entspannten Märkten fällt das Ergebnis nur wenig günstiger aus – vor allem aufgrund des niedrigen Bodenpreisniveaus. Statt einer notwendigen Nettokaltmiete von 9,93 Euro/m² müssten hier im Neubau aktuell 15,20 Euro/m² genommen werden. Damit steigt die notwendige Anfangsmiete im Neubau unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen auch in entspannten Wohnungsmärkten um 53 %. In absoluten Zahlen bedeutet dies eine Verteuerung um 5,27 Euro/m².

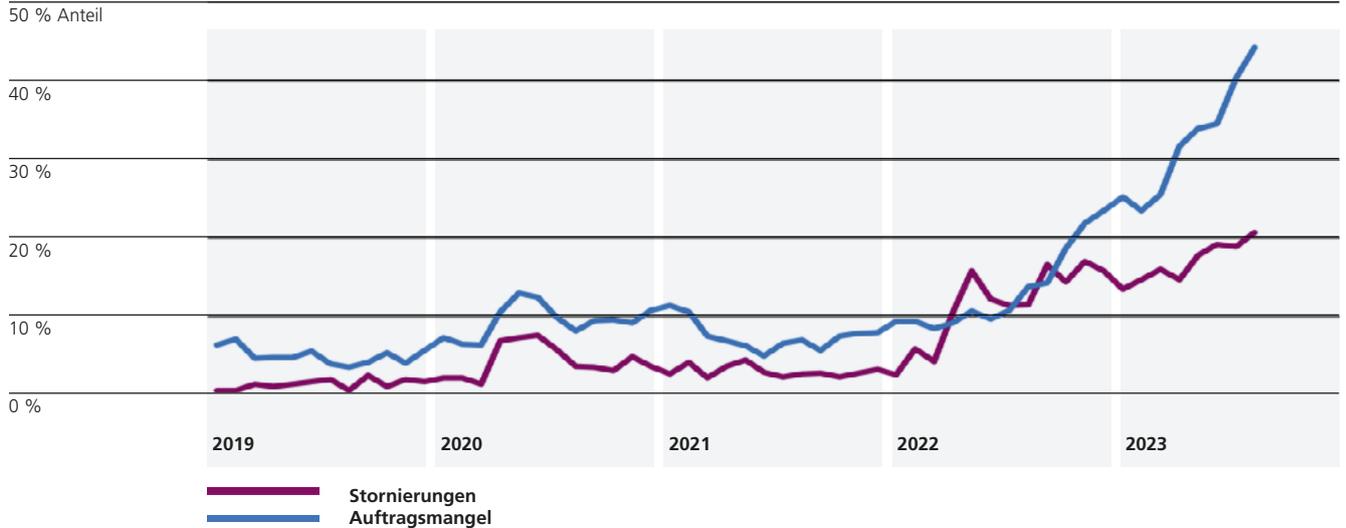
Angesichts dieser Rahmenbedingungen gerät der Wohnungsneubau, allem voran im preisgünstigen Segment, nicht nur in ein schwieriges Fahrwasser, sondern bildlich gesprochen in einen perfekten Sturm.

Stornierungswelle im Wohnungsbau erreichte im Spätsommer 2023 einen neuen Höhepunkt

Dass die Wohnungsbauwirtschaft in einer tiefen Krise steckt, verdeutlicht insbesondere die nie dagewesene Zahl an Stornierungen von geplanten Vorhaben, von denen die Unternehmen berichten. Im Rahmen der monatlichen ifo Konjunkturumfragen war bereits seit Frühjahr 2022 auffällig häufig von Auftragsstornierungen die Rede.

Im April 2022 meldeten erstmals über 10 % der Befragten stornierte Projekte. Dieses Niveau war seit Einführung der Frage im Januar 2012 noch nie beobachtet worden. Die Entwicklung setzte sich bis zum Spätsommer 2023 fort und verstärkt sich dabei. Der Indikator für die Bautätigkeitsbehinderung durch Auftragsstornierungen lag im August bei 20,7 % und damit erheblich über dem langfristigen Mittel von 3,5 %. Zusätzlich wurde immer häufiger über Auftragsmangel geklagt. Aktuell melden 44,2 % der Betriebe fehlende Aufträge, deutlich mehr als das langfristige Mittel von 25,6 %. Die Meldungen der Unternehmen schlagen sich auch in der amtlichen Statistik nieder. Seit Anfang 2022 sinken die Auftragseingänge im Wohnungsbau kontinuierlich.

Stornierungswelle im Wohnungsbau markiert neuen Höchststand Beschränkungen im Wohnungsbau



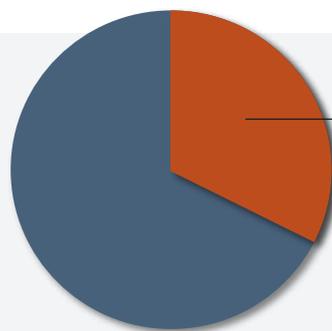
Quelle: ifo Konjunkturumfragen, August 2023

GdW-Unternehmen müssen geplante Bauprojekte verschieben oder ganz aufgeben

Wie eine bundesweite Umfrage unter den im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW organisierten Unternehmen Anfang 2023 belegt, wirken sich die Zinserhöhungen sowie die deutlichen Baupreissteigerungen massiv auf den bezahlbaren Wohnungsbau aus. Rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) können unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Stornierungen im Wohnungsneubau Ursprünglich für 2023/2024 geplante Wohnungen und davon nicht mehr realisierbar

Neubau 2023/2024
ursprünglich geplant knapp 61.000 Wohneinheiten



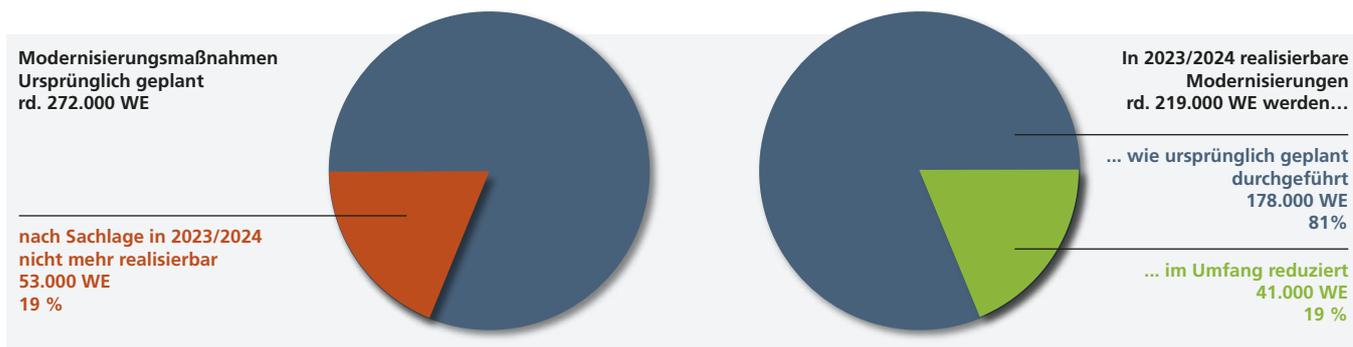
20.000 WE
32 %
nach Sachlage in 2023/2024
nicht mehr realisierbar

Eigene Erhebung, Dezember 2022, n=310

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Stornierungen bei Modernisierungsvorhaben und Reduzierung der Maßnahmentiefe



Quelle: Eigene Erhebung, Dezember 2022

Krise erfordert von der Wohnungspolitik ein sehr viel größeres Engagement und mehr Kreativität

Die folgenschwere Mischung aus hohen Bau- und Kapitalkosten stellen den Wohnungsbau (und die Wohnungswirtschaft insgesamt) in Deutschland derzeit vor historisch einmalige Herausforderungen. Wohnbauprojekte werden verschoben, storniert oder scheitern gar schon in der Planungsphase. Kurzfristig ist keine Besserung in Sicht. Das alles geschieht in einem Umfeld, in dem die Nachfrage nach Wohnungen weiter gestiegen ist.

Dabei sind sowohl die mengenmäßigen als auch die qualitativen Herausforderungen an den Wohnungsbau erheblich größer geworden – bei gleichzeitig deutlich ungünstigeren Rahmenbedingungen. Gefragt sind kluge Lösungen, die Investitionen trotz gestiegener Zinsen und hoher Baupreise ermöglichen, den Wohnungsbestand erweitern und die Mammutaufgabe der energetischen Gebäudesanierung schnell anschieben.

Es wird dennoch 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 sind 2022 erstmals seit Langem wieder deutlich gesunken. Mit einem Minus von 2,1 % fiel der Rückgang im Wohnungsbau zugleich stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit rund 295.300 Wohnungen wurden 2022 zwar leicht mehr Wohnungen fertig gestellt als im Jahr zuvor. Hier schlugen aber eher Vorzieheffekte zu Buche, um in Durchführung befindliche Vorhaben möglichst schnell zu realisieren. Die GdW-Unternehmen haben 2022 rund 33 % aller neuen Mietwohnungen gebaut. Insgesamt errichteten sie 32.000 Wohnungen. Auch hier ein Anstieg vor dem großen Absturz. Im Jahr 2023 werden die GdW-Unternehmen mit rund 24.000 Einheiten voraussichtlich ein Viertel weniger Neubau fertigstellen. Die Investitionen der GdW-Familie sanken schon 2022 deutlich, um 4 %, auf 19,6 Mrd. Euro. Für das Jahr 2023 erwarten die Unternehmen einen noch drastischeren Einbruch: Die Investitionen dürften um 8,9 % auf dann nur noch 17,8 Mrd. Euro sinken. Bundesweit wird der Wohnungsneubau bis zum Jahr 2024 auf ein Niveau von 214.000 Wohnungen fallen. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen p. a. bleibt in den kommenden Jahren unerreichbar.

Die Immobilienwirtschaft – wichtiger Wirtschaftszweig und Wachstumsgarant

Die Immobilienbranche ist ein bedeutender Wirtschaftszweig und trägt erheblich zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Mit über 662 Mrd. Euro steuerte sie 2022 fast 19 % zur gesamten Bruttowertschöpfung bei. Die Immobilienwirtschaft ist damit wesentlich größer als der Fahrzeugbau, dessen Wertschöpfung zuletzt bei 132 Mrd. Euro lag, übertrifft deutlich die Wertschöpfung von Handel, Gastgewerbe und Verkehr (596 Mrd. Euro) und erreicht fast die Wirtschaftsleistung des gesamten verarbeitenden Gewerbes (714 Mrd. Euro). Die Immobilienwirtschaft ist dabei stärker und komplexer mit der Volkswirtschaft verwoben.

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.

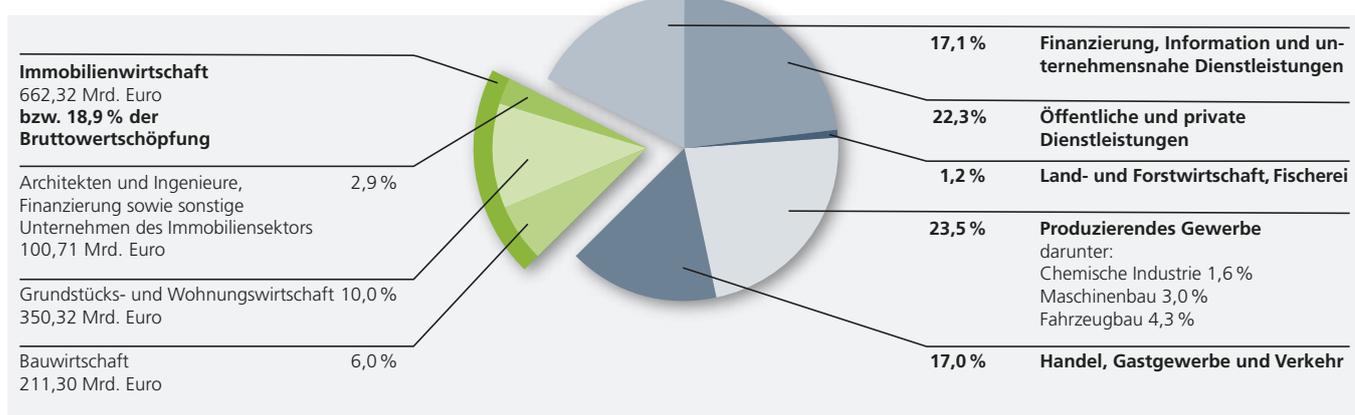
Die damit verbundenen Wirtschaftsaktivitäten verteilen sich auf über 815.000 Unternehmen, knapp 3,9 Mio. private Vermieter und rund 16 Mio. Eigentümer, die ihre Immobilie selbst bewohnen. Knapp ein Viertel aller Unternehmen ist der Immobilienwirtschaft zuzurechnen und rund 3,5 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigten sind in der Immobilienbranche tätig. Dies entspricht rund 10 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten.³

³ IW und IREIBS (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2107, Studie im Auftrag von gif, DV, BID und Haus & Grund. Berlin.

Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft in weiterer Abgrenzung

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

Anteile 2022 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

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 2022 rund 350 Mrd. Euro erwirtschaftet. Damit steht allein die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft für 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland und zählt zu den größten Branchen in Deutschland. Aufschlussreich ist hier ein Blick auf einzelne bekannte Branchen. Der Fahrzeugbau etwa trägt lediglich 4,3 % zur Wirtschaftsleistung bei und der Maschinenbau erreicht einen Wertschöpfungsanteil von 3 %. Selbst der gesamte Groß- und Einzelhandel (ohne den Kfz-Handel) in Deutschland erreicht nur einen Wertschöpfungsanteil von rund 8,8 %.

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 entwickelte sich 2022 mit stabilem Wachstum

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte im Jahr 2022 ähnlich wie im Vorjahr um 1,1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

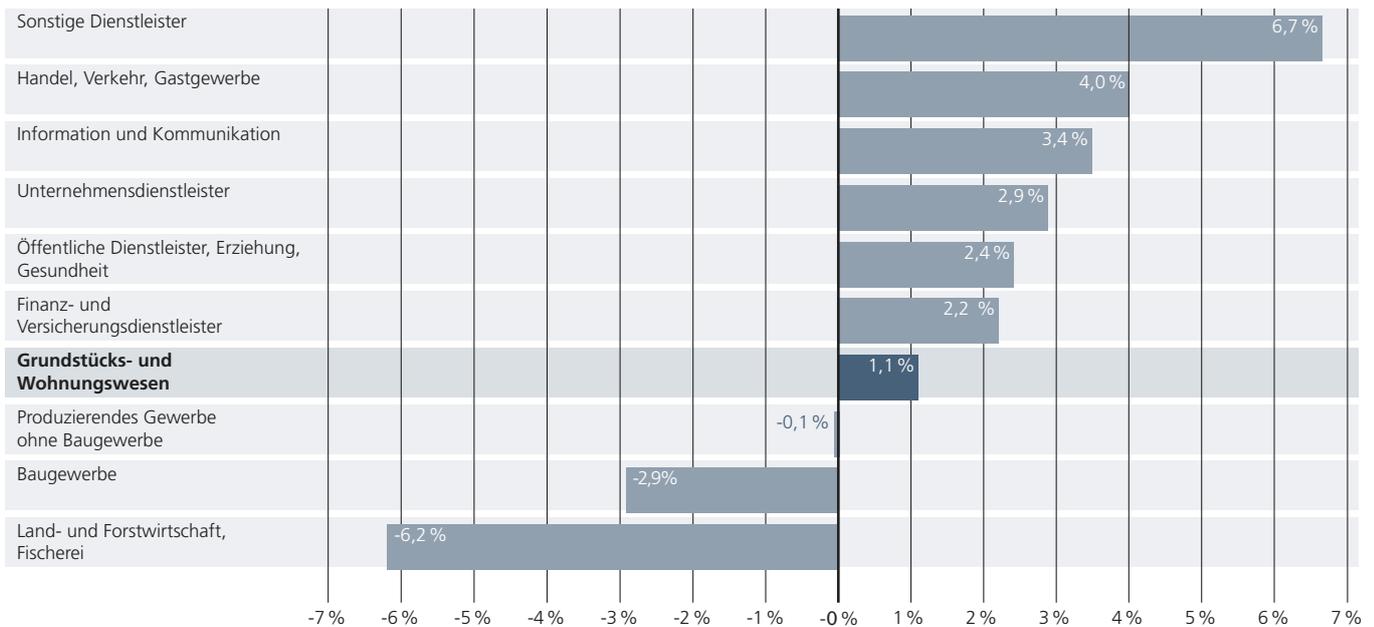
Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft.

Der Stabilitätsbeitrag der Immobilienwirtschaft fällt umso stärker ins Gewicht, da die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland im Jahr 2022 sehr stark von den negativen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die

Ukraine geprägt war. Zu extremen Energiepreiserhöhungen in Folge des Stopps russischer Erdgaslieferungen kamen verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie ein immer ausgeprägter Fachkräftemangel. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Die Bruttowertschöpfung über alle Wirtschaftsbereiche stieg im Jahresmittel um 1,8 %.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2022

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Rechenstand Mai 2023

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 dabei in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,7 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,9 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (-0,1 %) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik

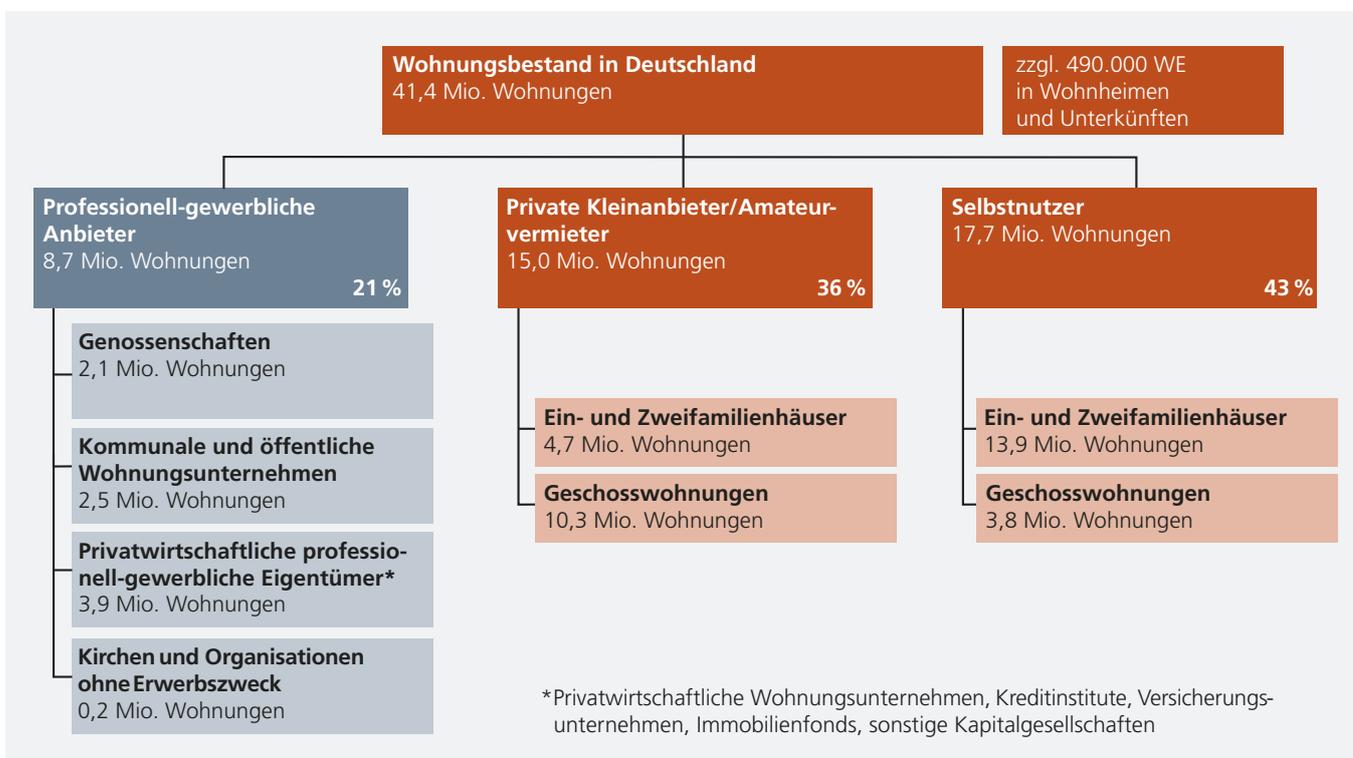
und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

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 Gesamtwohnungsbestand höher. Die letzte Sondererhebung zur Wohnsituation im Rahmen des Mikrozensus 2018⁴ 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 Deutsch-

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt nach Zusatzerhebung Mikrozensus 2018



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

4 Der Mikrozensus 2018 stellt den letztverfügbaren Datenstand zur Zahl der vermieteten Wohnungen in Deutschland dar. Infolge der coronabedingten Verschiebung des Zensus auf das Jahr 2022 wurden die zum Zensus gehörende Totalerhebung Gebäude- und Wohnungszählungen (GWZ) und das Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus im gleichen Jahr durchgeführt. In der Folge sind statistisch für dieses Erhebungsjahr primär die Ergebnisse der GWZ maßgeblich für Aussagen zu Gebäuden und Wohnungen in Deutschland. Die Ergebnisse des Mikrozensus 2022 wurden deshalb nicht auf den Wohnungsbestand sondern nur auf die Haushaltsebene hochgerechnet. Untergliederte Daten zur Nutzung des Wohnungsbestandes mit Jahr 2022 werden voraussichtlich im Mai 2024 verlegt.

land damit anteilig den bedeutendsten Mietwohnungssektor aller EU-Mitgliedstaaten. Bezogen auf die bewohnten Wohnungen erreicht Deutschland einen Anteil von 54 % aller Haushalte, die zur Miete wohnen.

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

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.

Bauinvestitionen brechen drastisch ein, Wohnungsbau besonders betroffen

Die Baukonjunktur wurde 2022 aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, auf Abwärtskurs geschickt. Hinzu traten steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel. In diesem schwierigen Umfeld waren die Bauinvestitionen 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,8 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2,1 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,3 %).

In absoluten Zahlen erreichten die Investitionen in Wohn- und Nichtwohngebäude (inkl. Tiefbau) 2022 insgesamt 475 Mrd. Euro, knapp 12 % der wirtschaftlichen Gesamtleistung und gut 54 % der gesamten Bruttoanlageinvestitionen. Von den Bauinvestitionen entfallen etwa 62 % auf Wohnbauten. Damit stand allein der Wohnungsbau für ein Investitionsvolumen von 292 Mrd. Euro.

Krieg Russlands gegen die Ukraine belastet die Wohnungsbaukonjunktur weiter 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 Konjunktorentwicklung als auch die mittelfristigen Aussichten für Wachstum und Wohlstand. Mit Jahresbeginn 2023 ist die deutsche Wirtschaft in eine leichte Rezession geschlittert. Gebremst wird die deutsche Konjunktur von der wenig dynamischen Weltwirtschaft, den erschwerten Finanzierungsbedingungen durch die weiter steigenden Zinsen der Europäischen Zentralbank sowie einer nur langsam sinkenden Inflation.

Insgesamt rechnen die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute für 2023 und 2024 mit einem weiteren Rückgang der Bauinvestitionen. Erst gegen Ende 2024 wird langsam mit einem Wechsel zu erneutem Wachstum gerechnet.

Besonders im Wohnungsbau ist die Lage kritisch. Baugenehmigungen und Auftragseingänge sind seit Anfang 2022 auf Talfahrt und konnten sich zwischenzeitlich nicht erholen, sodass das Auftragspolster immer weiter schrumpft. Für 2023 rechnen die Institute mit einem Rückgang der Wohnungsbauinvestitionen um 2,5 %, in 2024 mit einer Schrumpfung um nochmals 0,7 %. Dabei wird insbesondere mit einer deutlichen Verlagerung von Investitionen vom Neubau in den Bestand gerechnet, die durch die Jahrhundertherausforderung der Dekarbonisierung der Wohnungsbestände zusätzliche Impulse bekommt. Die Investitionen in den Neubau von Wohnraum dürfte, wie in Abschnitt 1 dargestellt, dagegen regelrecht einbrechen.

Erstmals seit langem: Rückgang bei den Investitionen der GdW-Unternehmen

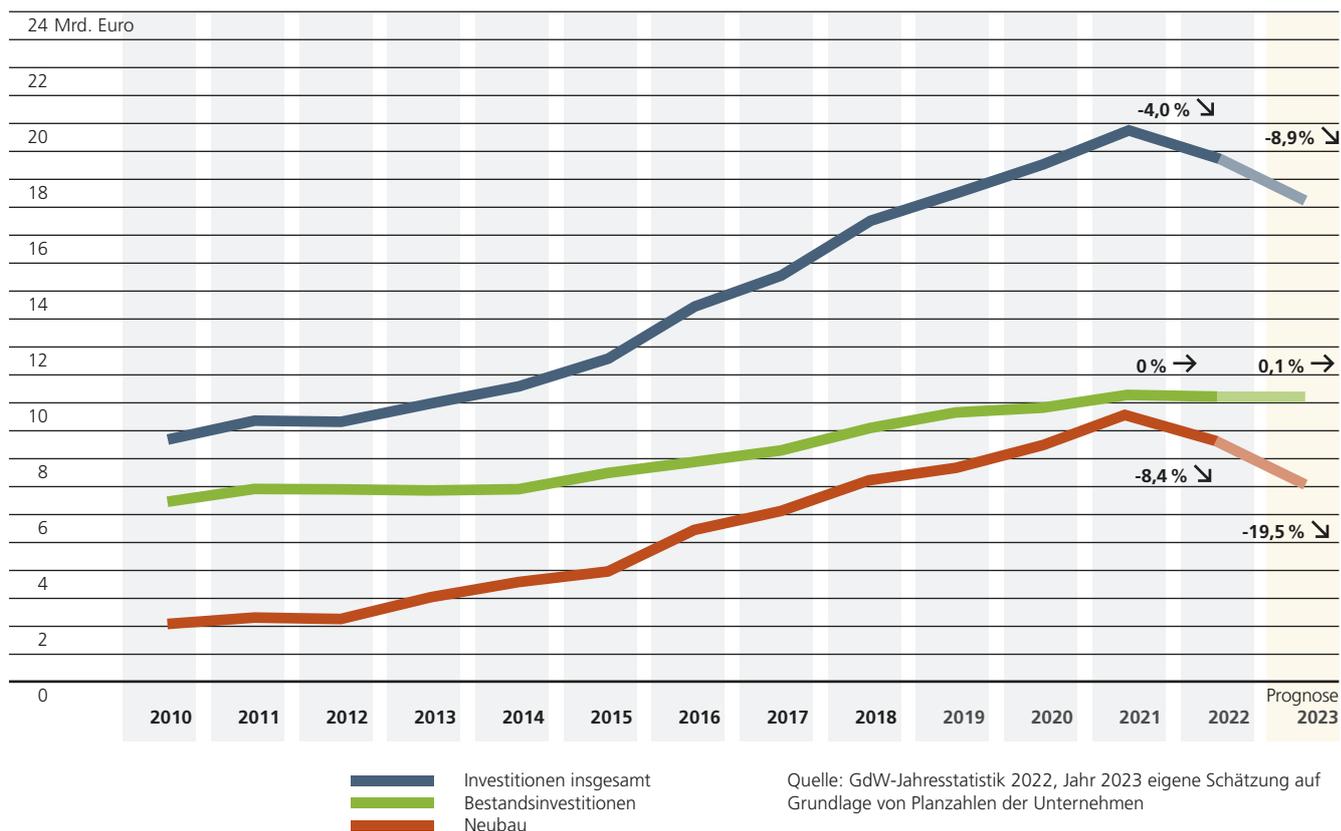
Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2022 rund 19,6 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind gut 800 Mio. Euro und damit 4,0 % weniger als im Vorjahr. Damit endet ein seit über ein Jahrzehnt anhaltender Trend wachsender Investitionen bei den GdW-Unternehmen. Enorm gestiegene Baupreise, Verschlechterung der Konditionen und Kürzungen in Förderprogrammen sowie die rapide gestiegenen Zinsen fordern ihren Tribut.

Besonders stark sind 2022 die Investitionen in den Wohnungsneubau eingebrochen und gingen um 8,4 % auf 9 Mrd. Euro zurück. Mit rund 10,6 Mrd. Euro blieben die Bestandsinvestitionen im Jahr 2022 nahezu stabil und stiegen nicht weiter an.

Die relativ stabile Entwicklung bei den Bestandsinvestitionen darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich in diesem Segment seit 2021 unter dem enormen Preisdruck eine dramatische Verschiebung der Bestandsinvestitionen von der Modernisierung zur reinen Instandhaltung vollzieht. Lag der Anteil von Modernisierungen an den Bestandsinvestitionen im Jahr 2021 noch bei 44 %, so werden den Planungen der Unternehmen zufolge 2023 nur noch 38 % der Bestandsinvestitionen für Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Unternehmen verschieben Modernisierungsmaßnahmen – und diejenigen, die durchgeführt werden, sind in ihrer Maßnahmentiefe oft deutlich reduziert.

Entwicklung der Investitionsleistungen 2010–2023

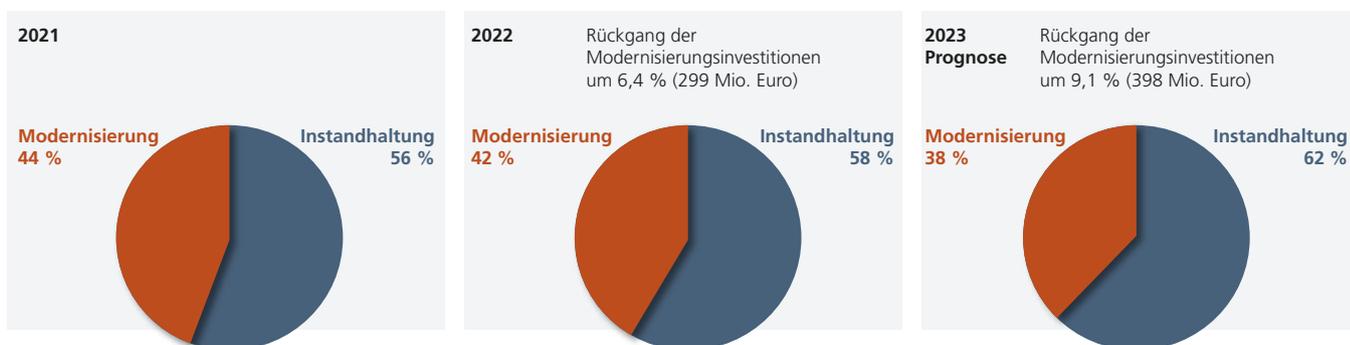
bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Somit haben sich die Investitionen in Modernisierung und Weiterentwicklung der Bestände und damit das gute, klimagerechte, energieeffiziente, barrierefreie und moderne Wohnen bereits 2022 deutlich um 6,4 % reduziert. Den Planzahlen der Unternehmen zu Folge wird der Rückgang im Jahr 2023 mit 9,1 % noch deutlicher ausfallen.

Die Neubauinvestitionen werden im Jahr 2023 regelrecht einbrechen und um 1,8 Mrd. Euro auf dann nur noch 7,3 Mrd. Euro sinken. Das ist ein Rückgang um 19,5 %. Einen derartigen Einbruch der Neubauinvestitionen hat es bei den GdW-Unternehmen seit den späten 1990er-Jahren nicht mehr gegeben.

Bestandsinvestitionen stagnieren, aber deutliche Verschiebung von Modernisierung zur Instandhaltung



Quelle: GdW-Jahresstatistik 2022, Jahr 2023 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

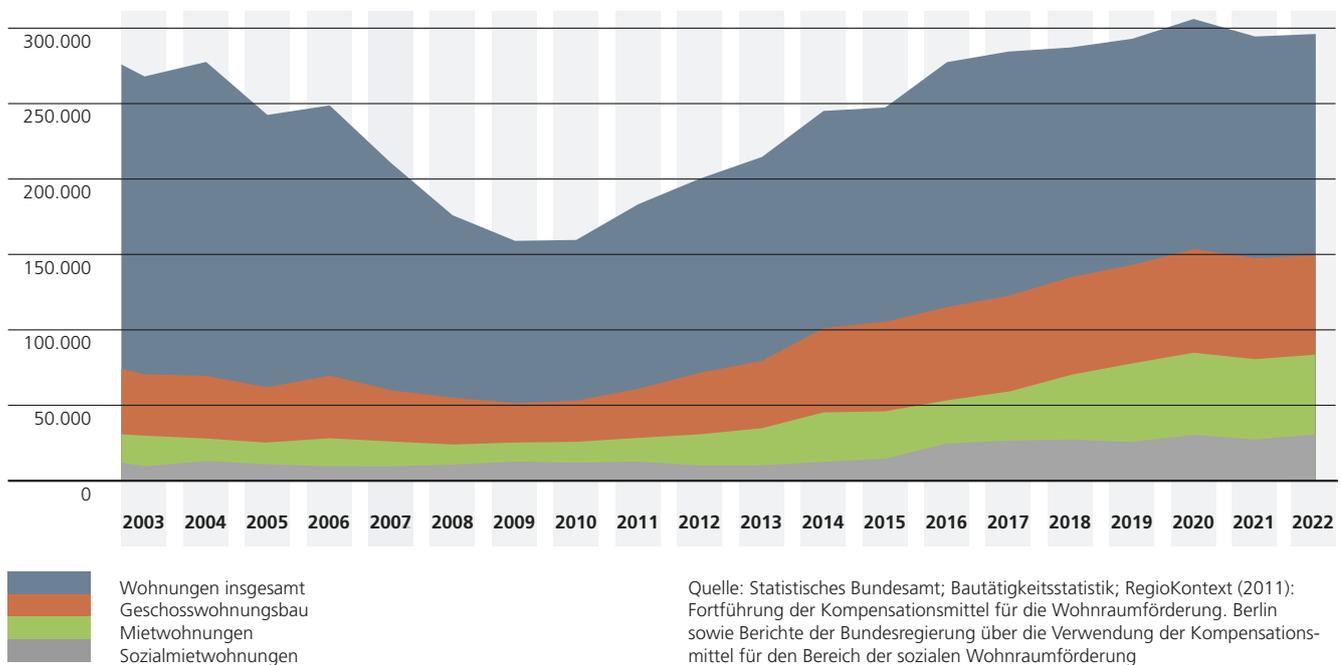
Baufertigstellungen in Deutschland legen 2022 nochmals leicht zu

Im Jahr 2022 wurden in Deutschland 295.300 Wohnungen gebaut. Das waren 1.900 Wohnungen oder 0,6 % mehr als im Vorjahr. Damit stieg die Zahl fertiggestellter Wohnungen nach einem Rückgang im Jahr 2021 (293.400 Wohnungen) wieder leicht an. Allerdings wurde das Niveau des Jahres 2020 (306.400 Wohnungen) im Jahr 2022 nicht erreicht. In den Jahren 2011 bis 2020 war die Zahl neu gebauter Wohnungen stetig gestiegen. Angesichts der deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau muss der leichte Anstieg im Jahr 2022 auch als Schlusspurt der Bauherren verstanden werden, bereits begonnenen Projekte möglichst schnell fertigzustellen, damit die Kostensituation nicht noch weiter aus dem Ruder läuft. Der vor zehn Jahren begonnene langjährige Anstieg der Baufertigstellungen setzte sich damit 2022 nicht weiter fort und der in den kommenden Jahren erwartete Einbruch wird durch die im Jahr 2022 erkennbaren Vorzieheffekte noch deutlich dramatischer ausfallen.

Wohnungsneubau insgesamt 2003–2022

darunter Geschosswohnungen, Mietwohnungen und sozialer Wohnungsbau

Wohneinheiten

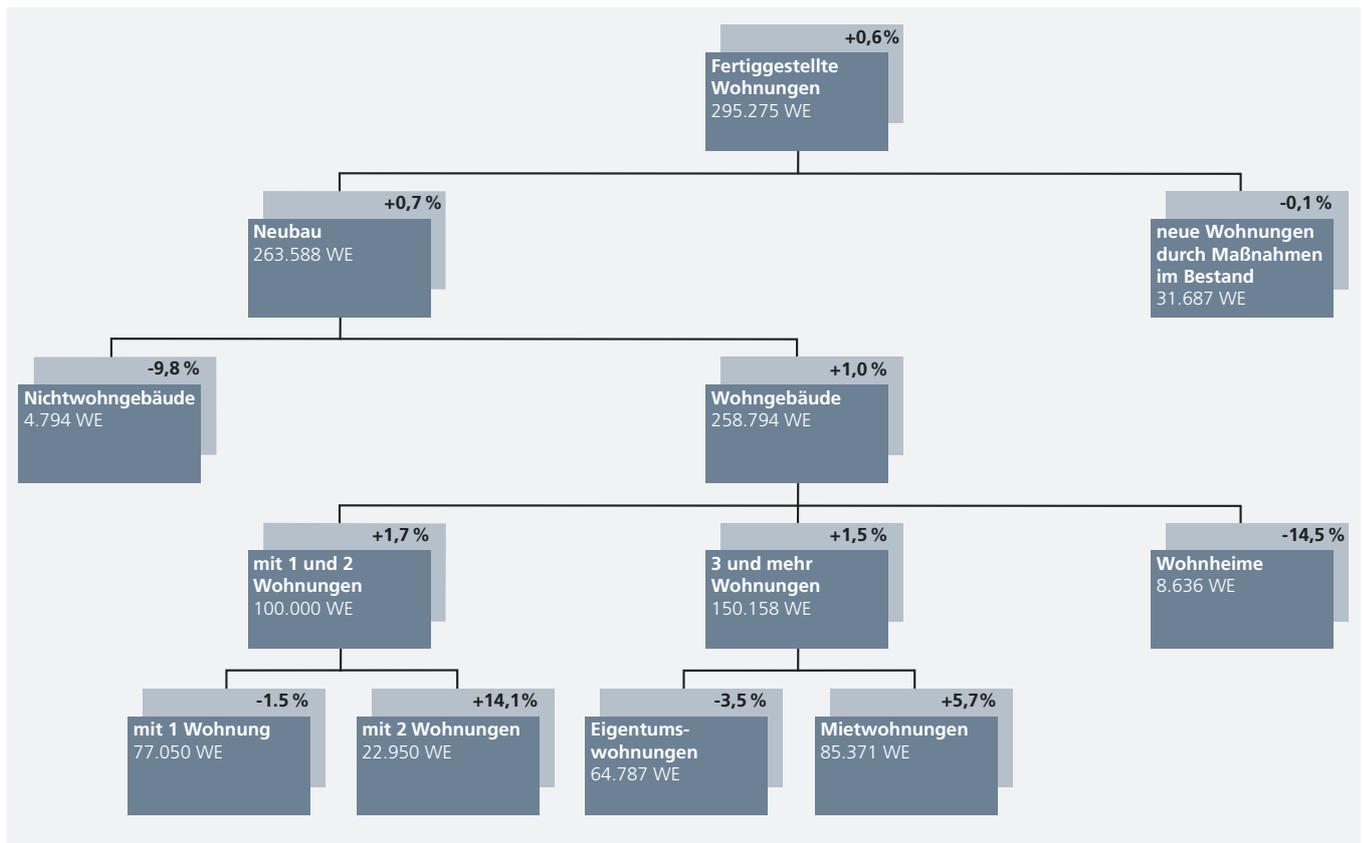


Von den im Jahr 2022 fertiggestellten Wohnungen waren 258.800 Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Das waren 1,0 % oder 2.400 Wohnungen mehr als im Vorjahr. Im Unterschied zu den anderen Fertigstellungssegmenten sank die Zahl neu gebauter Einfamilienhäuser bereits 2022 deutlich. Mit rund 77.100 Einheiten wurden 1,5 % Einfamilienhäuser weniger fertiggestellt als im Vorjahr. Dagegen stieg die Zahl neuer Wohnungen in Zweifamilienhäusern stark um 14,1 % oder 2.800 auf 23.000.

Auch in Geschosswohnungsbau wurden nochmals mehr Wohnungen fertiggestellt. Die Zahl der Neubauwohnungen stieg hier um 1,5% auf 150.200 Einheiten. Dabei wurden deutlich weniger Eigentumswohnungen gebaut (-3,5 %) während die Zahl neu erstellter Mietwohnungen deutlich zunahm (5,7 %). Mit rund 85.000 Wohneinheiten entstanden immer noch deutlich mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen (65.000 WE).

Wohnungsneubau 2022 nach der Gebäudeart

Anzahl Wohneinheiten und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sank im Jahr 2022 bereits drastisch. Insgesamt wurde in Deutschland der Bau von 354.400 Wohnungen genehmigt. Das waren 6,9 % weniger als im Jahr 2021, als mit 380.700 Baugenehmigungen der höchste Wert seit dem Jahr 1999 erreicht worden war. Niedriger als im Jahr 2022 war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt 2018 (346.800 Wohnungen).

Im weiteren Verlauf des Jahres 2023 hat sich der negative Trend bei den Baugenehmigungen deutlich verstärkt und beläuft sich im August bereits auf mehr als ein Drittel des Vorjahresniveaus. Am stärksten betroffen ist das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier wurden in 2023 bisher 41 % weniger Vorhaben als im Vorjahr auf den Weg gebracht. Aber auch im Mietwohnungsbau wurden rund ein Drittel weniger Wohnungen angeschoben. Im Vergleich dazu fällt der bisherige Rückgang bei neu genehmigten Eigentumswohnungen mit einem Minus von 21 % etwas weniger dramatisch aus.

Auch 2022 war die Zahl neu genehmigter Wohnungen deutlich höher als die Zahl der Baufertigstellungen. Dies führte zu einem Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen von 884.800 (+38.400 gegenüber 2021). Davon befanden sich bereits 462.900 Wohnungen im Bau. Der seit dem Jahr 2008 anhaltende Anstieg des Bauüberhangs setzte sich damit im Jahr 2022 etwas abgeschwächt fort (2021 lag der Zuwachs bei 67.000 Wohnungen). Der bisher höchste Bauüberhang war im Jahr 1995 mit 928.500 Wohnungen erreicht worden.

Der verlangsamte Zuwachs des Bauüberhangs dürfte zum Teil an der gestiegenen Zahl erloschener Baugenehmigungen liegen, bei denen in der Regel die mehrjährige Gültigkeitsdauer abgelaufen ist. Diese fließen in die Berechnung nicht mehr ein und haben im Jahr 2022 mit 22.800 den höchsten Stand seit 2006 erreicht. Zugleich ist davon auszugehen, dass im Bauüberhang auch Bauvorhaben enthalten sind, deren Genehmigungen zwar noch nicht erloschen sind, die aber nicht mehr weiterverfolgt werden.

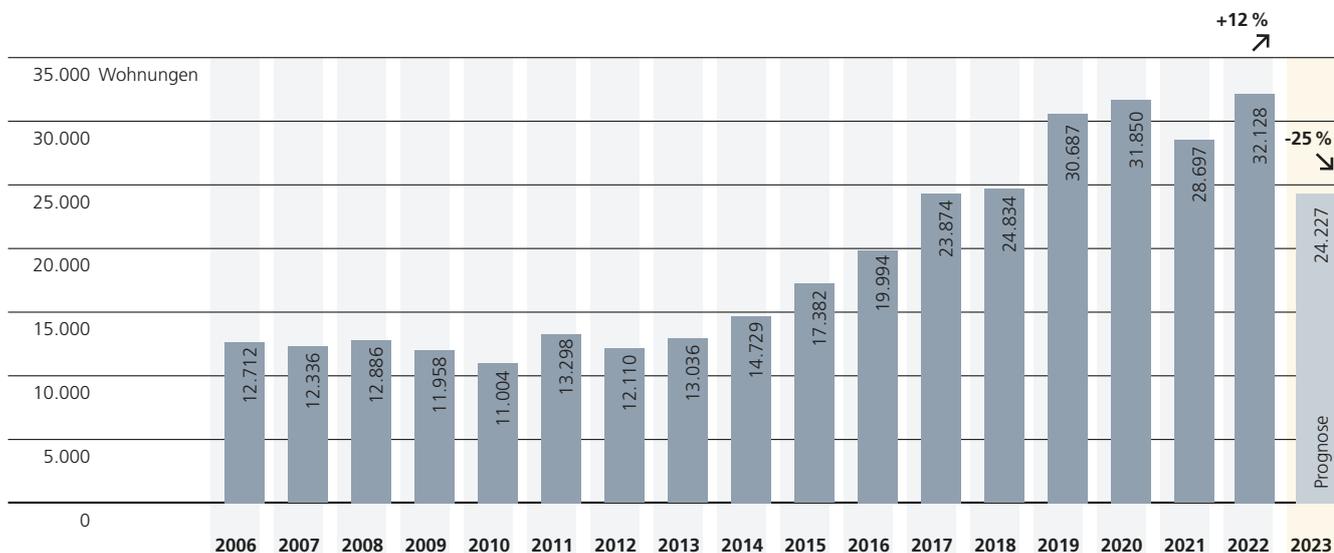
Auf der anderen Seite zeigt der nochmalige leichte Anstieg der Baufertigstellungen in 2022 auch, dass viele Bauherren ihre Vorhaben trotz Lieferengpässen und Fachkräftemangel sowie deutlichen Preissteigerungen abschließen konnten. Allerdings hat sich der Abschluss teilweise verzögert. So hat sich die durchschnittliche Abwicklungsdauer, also die Zeit von der Genehmigungserteilung bis zur Fertigstellung, um etwa 2 Monate verlängert (von 20 Monaten im Jahr 2020 auf 22 Monate im Jahr 2022).

GdW-Unternehmen bauten 2022 mehr Wohnungen als im Vorjahr

Im Jahr 2022 haben die GdW-Unternehmen gut 32.000 Wohnungen fertig gestellt. Dieses Plus von 12 % im Vergleich zum Vorjahr ist jedoch gleichzeitig Ausdruck des herannahenden Absturzes. Wegen der abrupten Stopps verschiedener Fördermaßnahmen und der stark verschlechterten neuen Rahmenbedingungen bei Finanzierung und Baukosten haben die Unternehmen bei den in Bau und Planung befindlichen Vorhaben einen Schlussspurt hingelegt, um die Vorhaben noch über die Ziellinie zu bringen.

Fertiggestellte Wohnungen 2006–2023

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2023 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen

Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen im GdW, die bundesweit rund 30 % aller Mietwohnungen bewirtschaften, damit im Jahr 2022 rund 33 % aller neuen Mietwohnungen gebaut.

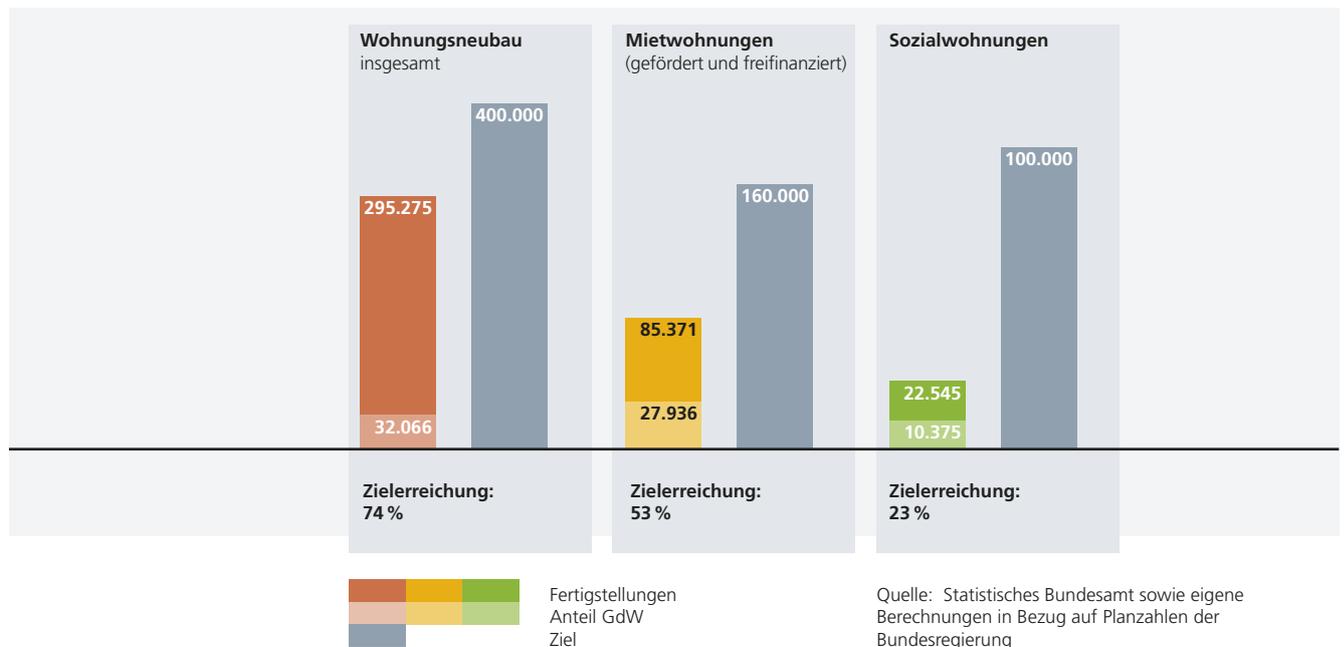
Für das Jahr 2023 werden die Fertigstellungen laut Planungen der Unternehmen um fast ein Viertel zurückgehen. Dann dürften lediglich gut 24.000 GdW-Wohnungen neu auf den Markt kommen. Eine derart geringe Zahl an Fertigstellungen hatte es zuletzt im Jahr 2018 gegeben. Für 2024 wird sich der Rückgang fortsetzen. Nach ersten Umfragen planen GdW-Unternehmen nochmals ein Viertel weniger Wohnungen fertig zu stellen.

Wohnungsbauziele der Bundesregierung werden so bald nicht erreicht - Neubau geht weiter zurück

Ein Blick auf die tatsächlich fertiggestellten Wohnungen zeigt: Die Zahl der neu gebauten Wohneinheiten entfernt sich immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu schaffen. Mit rund 295.000 Neubauwohnungen wurden im Jahr 2022 nur 74 % der selbstgesteckten Zielmarke erreicht.

Deutlich schlechter sieht die Zielerreichung 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 85.000 und damit nur 53 % 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 23 % der angepeilten 100.000 Wohnungen errichtet worden.

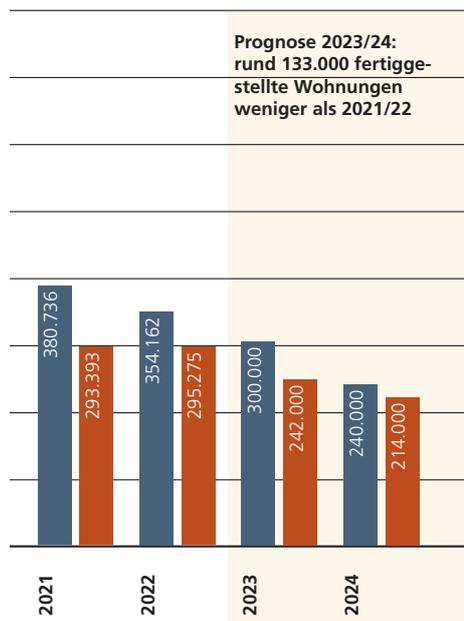
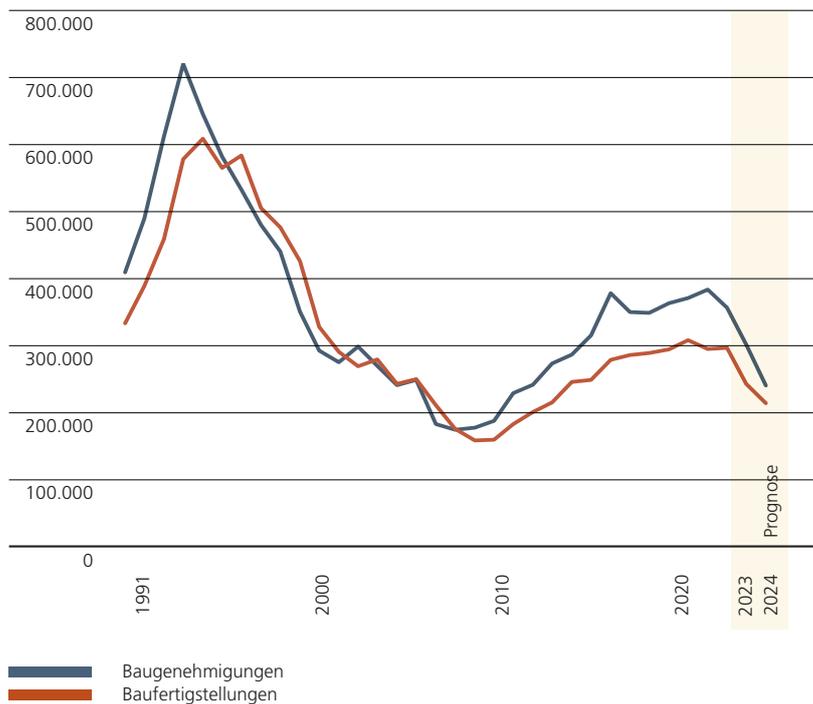
Wohnungsbau 2022 Bilanz zwischen Ziel und Realität



Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft in den Jahren 2023 und 2024 mit einem Einbruch der Baufertigungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 18 % und im Folgejahr um weitere 12% sinken.

Prognose Bautätigkeit 2023/2024: Deutlicher Einbruch erwartet

Wohnungen **Bautätigkeit**



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis Oktober 2022, eigene Schätzung, 2022- 2024

Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

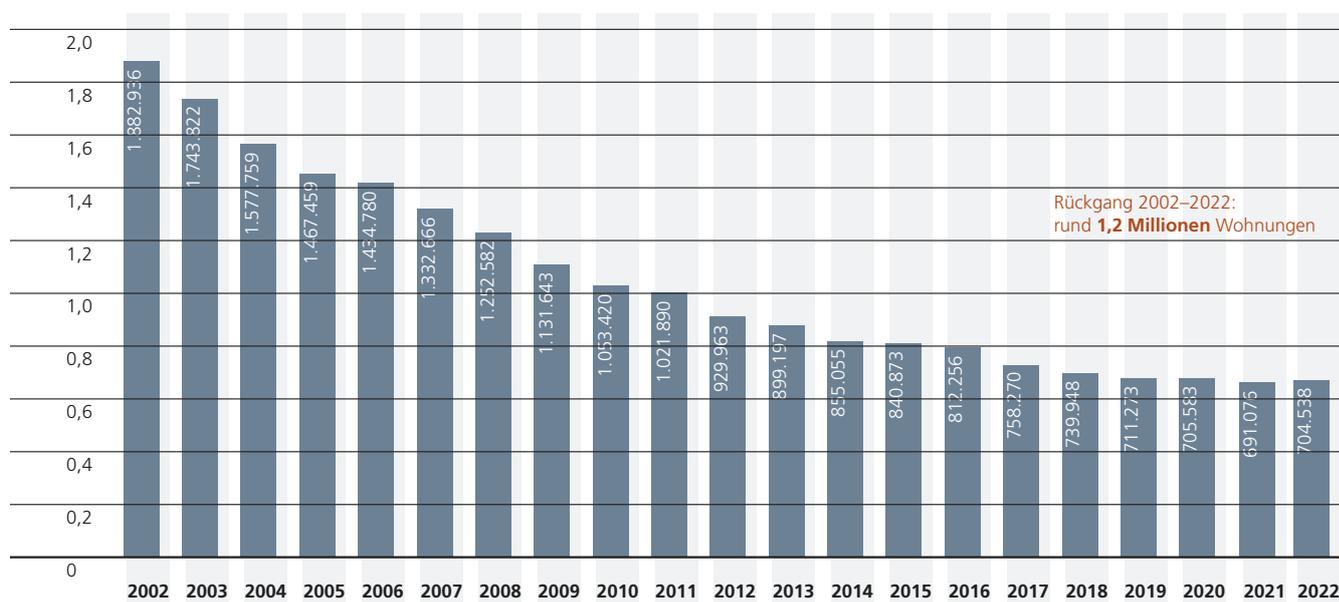
Ein weiterer Aspekt verdeutlicht die Dringlichkeit: Bereits in den zurückliegenden Jahren (2010–2022) wurden in Deutschland schlicht zu wenige Wohnungen gebaut – nämlich durchschnittlich nur 253.000 pro Jahr, obwohl aufgrund des durchweg positiven Zuwanderungssaldos eigentlich insgesamt 320.000 neue Wohnungen pro Jahr gebraucht worden wären. Allein dadurch hat sich ein Nachholbedarf beim Wohnungsneubau insbesondere in Metropolen und Universitätsstädten ergeben. Aufsummiert über dreizehn Jahre ergibt sich ein kumuliertes Defizit von rund 870.000 Wohnungen.

Sozialer Wohnungsbau unter Druck: Zahl der geförderten Mietwohnungen bislang eher gering

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich ihre Zahl bis heute drastisch. Ende 2022 gab es bundesweit nur noch 1.087.571 Sozialwohnungen, rund 14.000 weniger als ein Jahr zuvor. Neu gebaut wurden im vergangenen Jahr nur 22.545 Sozialwohnungen. Da im Jahr 2022 rund 36.500 Preisbindungen ausgelaufen sind, ergibt sich auch weiterhin eine negative Bilanz. 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.

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

Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend und zeigen sogar 2022 erstmals seit langem wieder einen leichten Anstieg der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen im Bestand der GdW-Unternehmen. Im Jahr 2022 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt gut 705.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung – rund 13.000 Sozialwohnungen mehr als ein Jahr zuvor. Damit konnten die im GdW vertretenen Unternehmen das Abschmelzen Ihres Sozialwohnungsbestandes erstmals stoppen. Noch im Jahr 2021 war die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen um rund 14.000 Einheiten zurück gegangen.

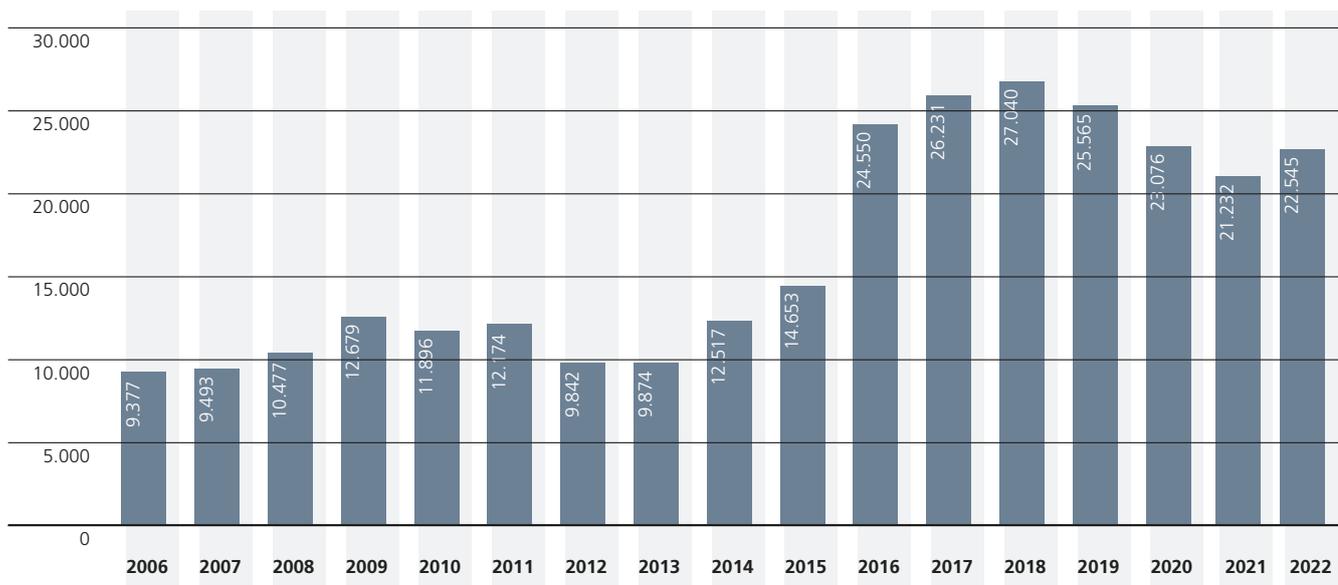
Allerdings sind die ehemaligen Sozialwohnungen nicht "verloren" gegangen. Sie sind größtenteils faktisch dauerhaft in kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften gebunden. Das heißt, diese Wohnungen werden weiterhin zu bezahlbaren Mieten angeboten. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften aktuell knapp 65 % der Sozialwohnungen in Deutschland.

Bundesweit werden dennoch zu wenig Sozialwohnungen gebaut, um zumindest das Bestandsniveau zu halten. Obwohl die Bundesregierung die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau erhöht hat, reichen die Mittel auch angesichts der massiven Baukostensteigerungen offensichtlich nicht aus, um das Fertigstellungsniveau nachhaltig zu erhöhen. Mit 22.500 neu gebauten Sozialwohnungen entstanden 2022 zwar rund 1.300 Wohnungen mehr als im Jahr zuvor, aber deutlich weniger als in den Jahren 2016 bis 2018 als Mittel in ähnlicher Größenordnung zur Verfügung standen.

In der überwiegenden Zahl der Bundesländer wurden 2022 weniger Sozialwohnungen gebaut. Einen deutlichen Anstieg verzeichnen allein Niedersachsen (+1.425), Baden-Württemberg (+1.321), Berlin (+924) und Sachsen (+641). Gemessen an der Zahl der Einwohner wurden in Hamburg mit Abstand am meisten Sozialwohnungen fertiggestellt (966 WE pro 1.000 EW). Es folgen die Stadtstaaten Berlin (515) und Bremen (499). Unter den Flächenstaaten hatten Schleswig-Holstein (384), Baden-Württemberg (346) und Bayern (303) gemessen an der Bevölkerungszahl die höchste Bautätigkeit im Sozialen Wohnungsbau.

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 diverse BT-Drucksachen.

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 14,5 Mrd. Euro zu fördern. Für das Programmjahr 2023 stehen 2,5 Mrd. Euro zur Verfügung, davon 500 Mio. Euro für das Junge Wohnen, also die Förderung von Wohnheimplätzen in Auszubildenden- und Studierendenwohnheimen. Im Jahr 2024 sollen es dann insgesamt 3 Mrd. Euro und 2025 und 2026 jeweils 3,5 Mrd. Euro sein. Ob dieser Betrag tatsächlich ausreicht das angestrebte Neubauziel von 100.000 Sozialwohnungen zu erreichen, kann angesichts der Förderergebnisse der Vergangenheit zu Recht in Zweifel gezogen werden.

4

Trends der Wohnungsnachfrage

Kurz gefasst:

Die Nettozuwanderung im Jahr 2022 war durch die Zuflucht vieler Menschen aus der Ukraine mit rund 1,46 Mio. Personen viermal höher als im Vorjahr. Zum Jahresende 2022 lebten gut 84,4 Mio. Personen in Deutschland, rund 4,1 Mio. mehr als noch im Jahr 2010. Ausschlaggebend für die Bevölkerungszuwächse waren Wanderungsgewinne vor allem aus dem europäischen Ausland. Im langjährigen Mittel der vergangenen 13 Jahre lag die Nettozuwanderung bei 504.000 Personen pro Jahr. 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 301 der 400 Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben in den vergangenen zwölf 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. In Folge des deutlichen Bevölkerungszuwachses ist der Leerstand bei den GdW-Unternehmen im Jahr 2022 deutlich zurückgegangen, vor allem in Ostdeutschland.

Deutlicher Zuwachs an Bevölkerung

Die Bevölkerung in Deutschland ist im Jahr 2022 deutlich um 1,3 % beziehungsweise um 1,2 Mio. Menschen gewachsen. Damit lebten zum Jahresende 2022 gut 84,4 Mio. Personen in Deutschland. Der Einwohnerzuwachs ist auf eine hohe Nettozuwanderung zurückzuführen, vor allem bedingt durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine. Im Vorjahr hatte der Bevölkerungszugewinn nur bei rund 82.000 Personen gelegen. Letztmalig gesunken war die Bevölkerungszahl im Coronajahr 2000. Die Jahre zuvor, genauer gesagt seit 2010, gewann Deutschland Jahr für Jahr Bevölkerung hinzu. Seit 2010 stieg die Bevölkerungszahl um 4,1 Mio. Personen.

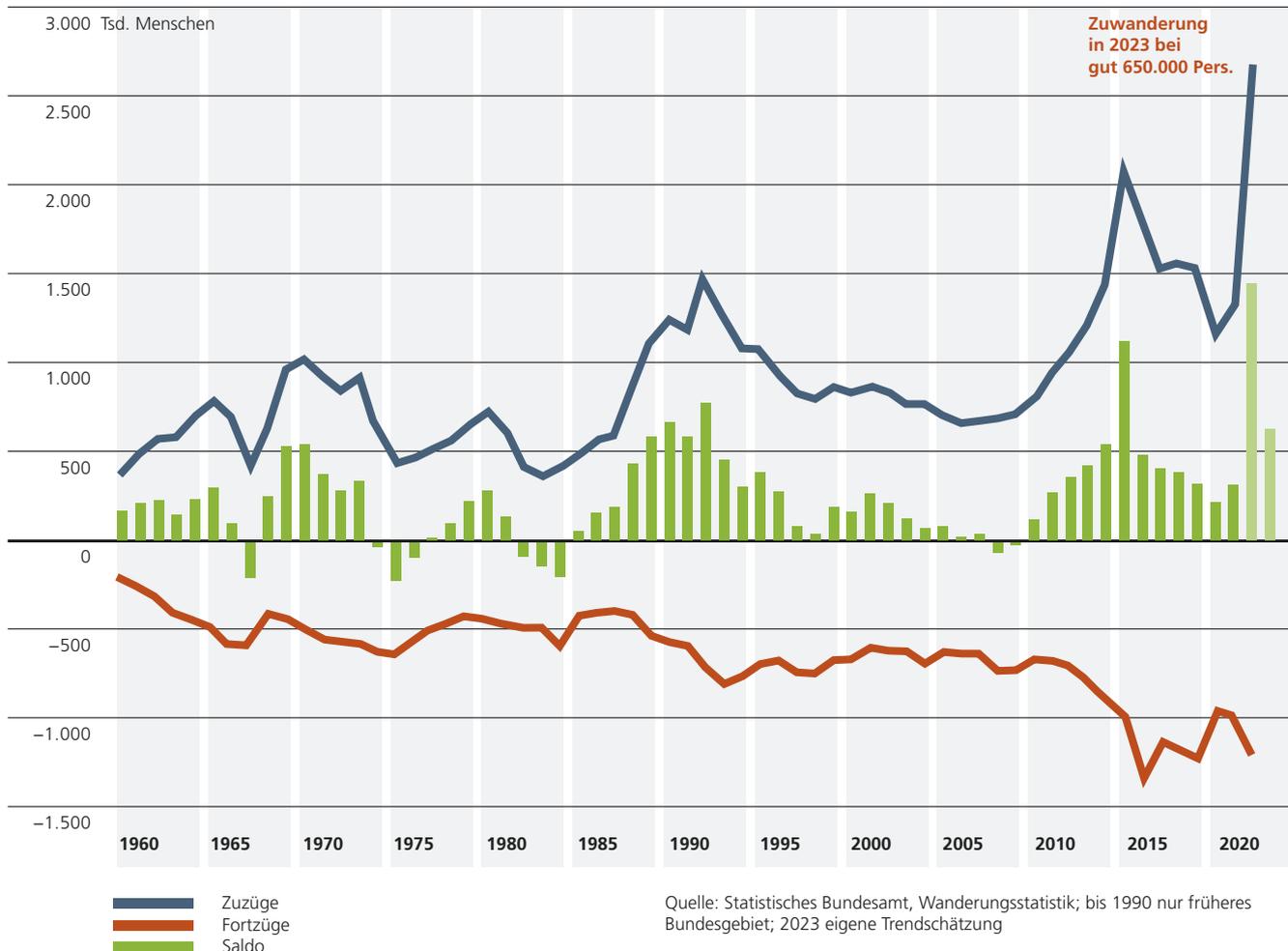
Diese Entwicklung ist vor allem auf einen Anstieg der Nettozuwanderung begründet, da die Zahl der Geburten wie in den Vorjahren deutlich unter der Zahl der Sterbefälle lag. Auch im Jahr 2022 stieg der Überschuss der Sterbefälle über die Zahl der Geburten weiter auf 327.000 Personen an. Die Nettozuwanderung lag dagegen 2022 auf einem hohen Niveau von rund 1.455.000 Personen. Nach einem kurzfristigen Einbruch zu Beginn der Corona-Pandemie hatte die Nettozuwanderung schon 2021 wieder einen Wert von 329.000 Personen erreicht.

Seit dem russischen Überfall auf die Ukraine sind Millionen Menschen auf der Flucht. Der Krieg in der Ukraine hat das Migrationsgeschehen auch in Deutschland nachhaltig beeinflusst. Bis zum Jahresende 2022 wurden in Deutschland 1.045.185 Geflüchtete aus der Ukraine, überwiegend Frauen

und Kinder, im Ausländerzentralregister erfasst. Damit sind im Jahr 2022 etwa 80 % der Schutzsuchenden, die nach Deutschland gekommen sind, aus der Ukraine geflohen. Sie haben den in der EU vereinbarten unmittelbaren vorübergehenden Schutz erhalten und mussten kein Asylverfahren durchlaufen.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2023



2022: Einwohnerzahl nimmt sowohl im Westen als auch im Osten Deutschlands zu

Insgesamt zeigte sich in allen Bundesländern ein Bevölkerungszuwachs. Absolut stieg die Bevölkerungszahl im Jahr 2022 in Nordrhein-Westfalen (215.000) am stärksten, gefolgt von Bayern (192.000) und Baden-Württemberg (156.000). Prozentual hatten Berlin und Hamburg (jeweils +2,1 %) die höchsten Zuwächse.

Insgesamt verzeichneten die westdeutschen Bundesländer einen Bevölkerungszuwachs um 913.000 Personen auf 68,0 Mio. (+1,4 %). In den ostdeutschen Flächenländern stieg die Bevölkerungszahl um 131.000 und betrug am Jahresende 12,6 Mio. (+1,1 %). Damit zeigt sich in den west- und ostdeutschen Bundesländern im Jahr 2022 eine ähnliche Entwicklung. Noch im Jahr zuvor war die Bevölkerung lediglich in den westdeutschen Bundesländern gewachsen, während sie in den ostdeutschen Bundesländern rückläufig war.

Rekordzuwanderung: 1,46 Mio. Personen mehr zu- als abgewandert

Im Jahr 2022 fiel der Wanderungsüberschuss mit rund 1,46 Mio. Personen mehr als viermal so hoch aus als im Vorjahr. Zugleich ist der 2022 gemessene Wert die höchste bisher registrierte Nettozuwanderung innerhalb eines Jahres seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Insgesamt wurden im Jahr 2022 rund 2.666.000 Zuzüge und 1.204.000 Fortzüge über die Grenzen Deutschlands erfasst.

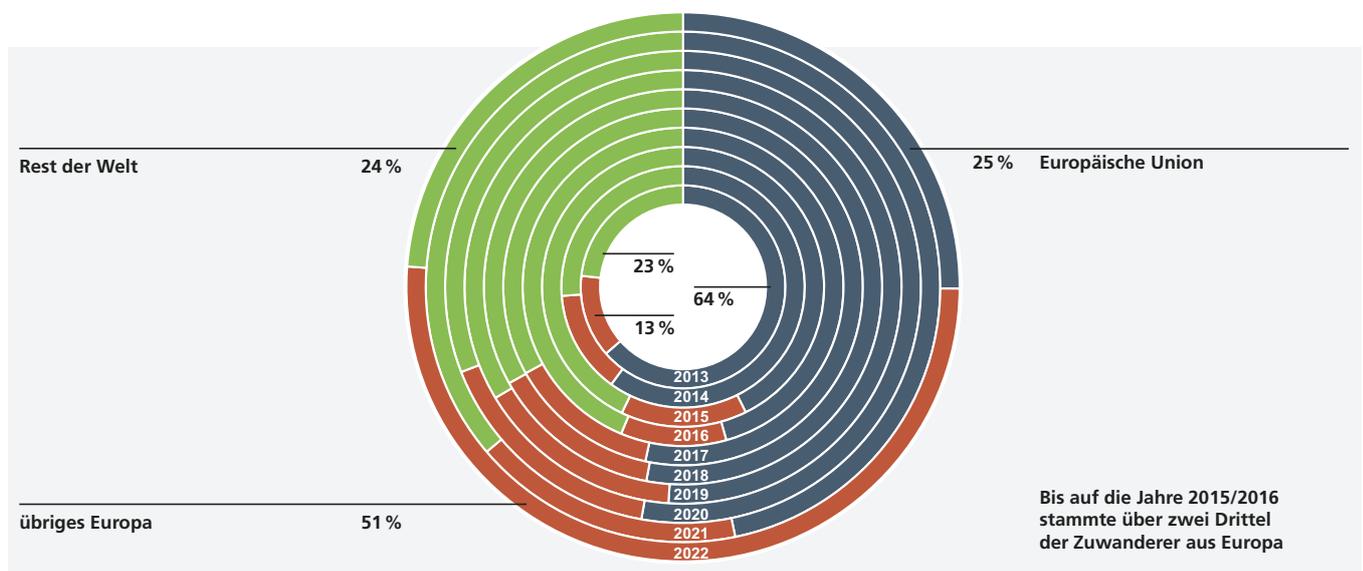
Die Aufnahme von Flüchtlingen eingerechnet, sind im Mittel der Jahre 2010 bis 2022 im Saldo fast 504.000 Personen jährlich nach Deutschland zugewandert. Ein Ergebnis, das Annahmen vieler Langfristprognosen aus den 2000er-Jahren zur Bevölkerungsentwicklung in den Schatten stellt, die in der Regel 100.000 bis 200.000 Personen als Zuwanderungsgewinn unterstellten.

Die Herkunftsgebiete der Zuwanderung wurden 2022 eindeutig durch die Ukraine dominiert, aus der kriegsbedingt 41% aller Zugewanderten kamen. So wurden im Jahr 2022 rund 1,1 Millionen Zuzüge aus der Ukraine erfasst. Dabei fand die Zuwanderung aus der Ukraine vor allem von März bis Mai 2022 statt. Seit August sinkt sie stetig. Insgesamt stammten 2022 rund drei Viertel der Zuwanderung aus Europa. Rund 50% der Zuwanderer kamen aus europäischen Staaten die nicht zur EU gehören. Neben der Ukraine wanderten vor allem Menschen aus der Türkei, Russland und Albanien aus den nicht zur EU zählenden europäischen Staaten zu.

Auf die Staaten der Europäischen Union entfiel ein Anteil von 25 % aller 2022 Zugewanderten. Die größten Wanderungsgewinne aus EU-Staaten entfielen im Jahr 2022 auf die Herkunftsländer Rumänien (+35.000), Polen (+18.000) und Bulgarien (+13.000). Im Jahr 2022 stammten rund 24 % aller Zuwandernder aus nicht europäischen Ländern. Die bedeutenden Herkunftsländer für die nicht europäische Zuwanderung waren Syrien, Afghanistan, Indien, der Iran und der Irak. Zusammengenommen machen diese fünf Länder ein Drittel der Zuwanderung aus nicht europäischen Ländern aus. Nur in den Jahren 2015 und 2016, in denen die Migration stark von den Fluchtbewegungen aus Kriegs- und Krisenländern des Nahen Ostens

Zuzüge nach Deutschland nach Herkunftsgebiet

nach ausgewählten Großregionen 2013–2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik, bis 2019 EU-28 incl. Großbritannien, ab 2020 EU-27

bestimmt wurde, erreichte die Migration aus Ländern außerhalb Europas Anteilswerte von 43 % bzw. 44 %.

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 bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – in den Jahren 2022 und 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte. Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 innerhalb einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden inländischen Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden inländischen Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.

Zahl der Studierenden geht erstmals seit langem leicht zurück

Höhere Bildung hat in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten stark an Bedeutung gewonnen. Die Anzahl der Studierenden ist in Deutschland über viele Jahre merklich gestiegen. Im Wintersemester 2022/2023 sind nach vorläufigen Ergebnissen der Hochschulstatistik rund 2,9 Mio. Studierende an einer deutschen Hochschule eingeschrieben.

Gegenüber dem vorherigen Wintersemester ist die Zahl der Studierenden dabei leicht um 0,7 % gesunken. Dabei verlief die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr in den einzelnen Hochschularten unterschiedlich. Während im Wintersemester 2022/2023 an Universitäten 1,4 % weniger Studierende eingeschrieben waren als ein Jahr zuvor, stieg die Zahl der Studierenden an Fachhochschulen im selben Zeitraum leicht um 0,3 % an.

Der zuletzt gebremste Anstieg der Studierendenzahl hängt mit der jüngeren Entwicklung bei den Studienanfängern zusammen. Deren Zahl ist seit 2019 rückläufig. Parallel dazu hat sich in Deutschland die Zahl der 17- bis 22-Jährigen verringert. Zusätzlich ging infolge der Corona-Pandemie die Zahl der ausländischen Studierenden, die zum Studium nach Deutschland kommen, zeitweilig zurück. Dennoch waren im Wintersemester 2022/2023 mehr Studierende an deutschen Hochschulen eingeschrieben als im Wintersemester vor der Corona-Pandemie.

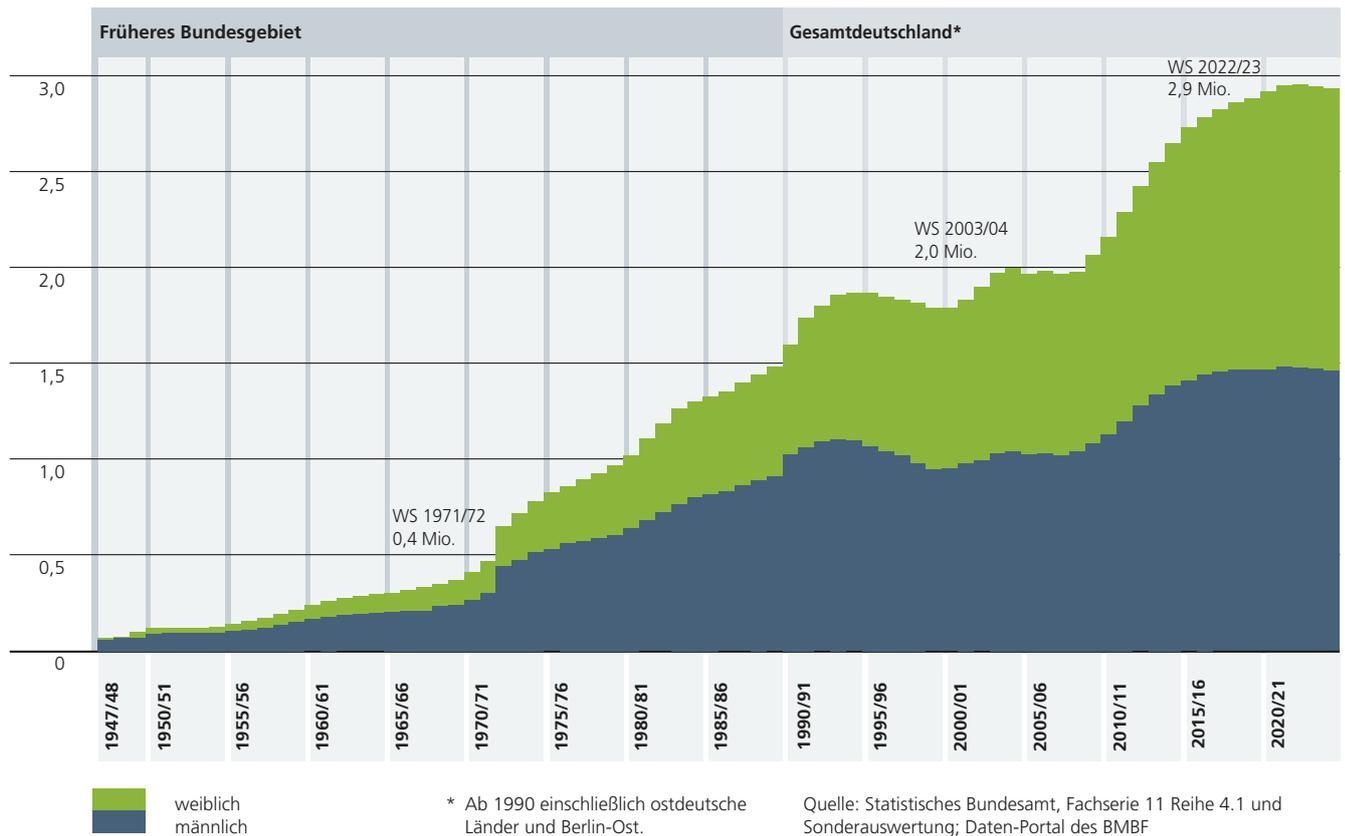
In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu Anspannung auf den Wohnungsmärkten. Ähnlich wie andere einkommensschwache Haushalte sucht auch der überwiegende Teil der Studierenden Wohnungen im unteren Preissegment. Die Nachfrage richtet sich dabei auf preisgünstige kleine Einheiten oder Wohnungen, die vom Grundriss her für Wohngemeinschaften (WG) geeignet sind.

Wer studiert, lebt nach einer Erhebung des Centrums für Hochschulentwicklung (CHE) derzeit wieder häufiger bei den Eltern als noch vor fünf oder zehn Jahren. Im Jahr 2023 leben 28,4 % der angehenden Akademiker bei ihren Eltern. Dieser Anteil lag 2018 noch bei 25,2 % und 2003 sogar bei nur 22,4 %. Die Wohngemeinschaft als bislang häufigste Wohnform von Studierenden hat dagegen an Bedeutung eingebüßt: Von 30,8 % (2018) auf nun 26,2 %.

Studierende (Wintersemester 1947/1948–2022/2023)

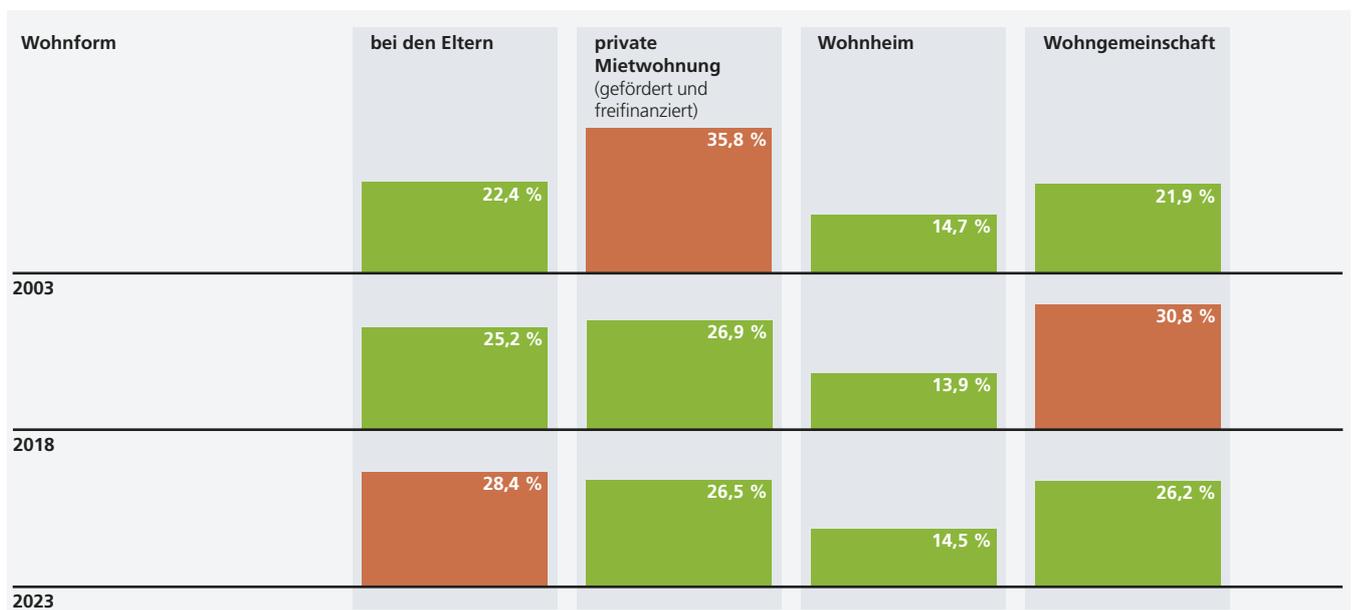
nach Geschlecht

in Millionen



Einen Wohnheimplatz hatten nur 14 % der befragten Studierenden ergattert. Gab 2003 noch jeder dritte Befragte an, allein oder mit Partner(in) in einer Mietwohnung zu leben, war es 2023 nur noch ein Viertel.

Wohnsituation von Studierenden in Deutschland



Quelle: CHE Centrum für Hochschulentwicklung, Studierendenbefragung im Rahmen des Hochschulrankings, WOHN-SITUATION UND MOBILITÄT VON STUDIERENDEN IN DEUTSCHLAND 2023

Die Bevölkerung in Deutschland wächst regional selektiv und ungleichgewichtig

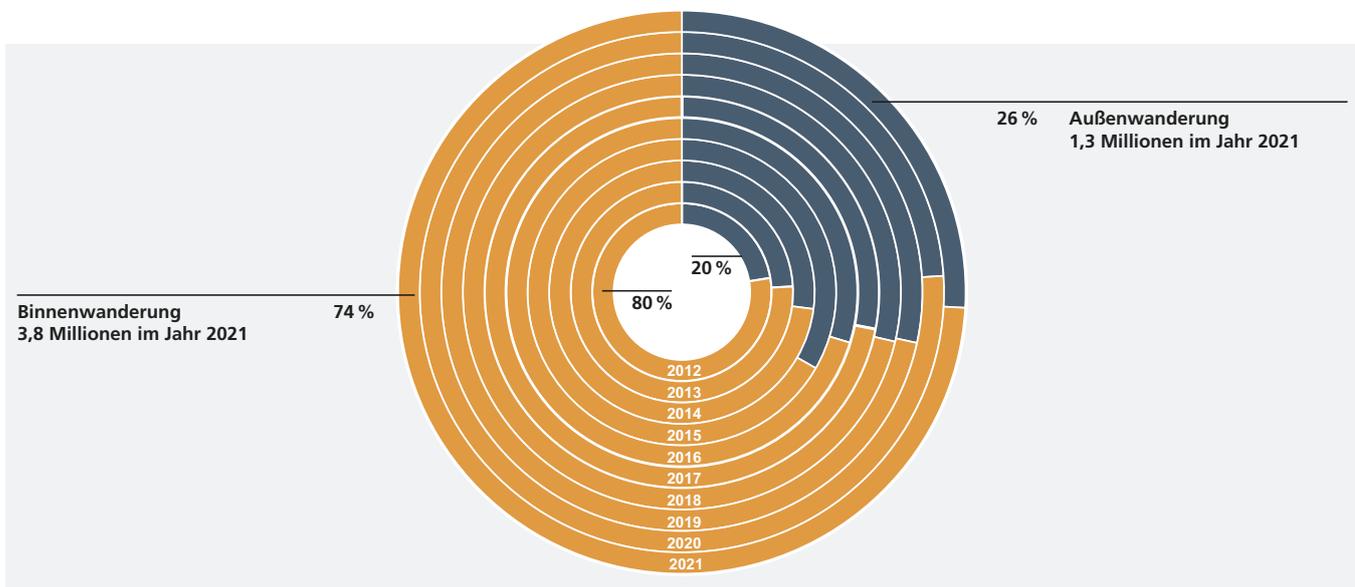
Neun Jahre lang hat die Bevölkerungszahl in Deutschland zugenommen. Mit Beginn der Coronakrise schien dieser Trend zunächst gestoppt. Die Bevölkerungszahl war erstmals seit langen wieder rückläufig. Doch bereits seit 2021 ist die Bevölkerungsentwicklung im Zusammenhang mit dem Abflauen der Coronakrise 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 Schrumpfungsregionen altert die Bevölkerung stärker, in Wachstumsregionen verjüngt sie sich.

Wanderungsdimensionen in Deutschland

Vergleich Binnenwanderung/Außenwanderung

Zuzüge über die Gemeindegrenze in Deutschland 2012–2021



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

Bedingt durch die hohe Zuwanderung stellt das Jahr 2022 bezüglich der Bevölkerungsentwicklung ein Ausnahmejahr dar. Fast überall in Deutschland ist die Bevölkerungszahl gestiegen. Nur zwei Kreise wiesen auch 2022 eine rückläufige Bevölkerung auf. Im Jahr 2021 hatte die Einwohnerzahl dagegen noch in 131 Kreisen abgenommen und die Bevölkerungszahl war in 33 Kreisen nahezu konstant geblieben. Den stärksten Zuwachs an Bevölkerung verzeichneten 2022 die kreisfreien Großstädte, die um 1,6 % zulegten, während die Einwohnerzahl in der Gesamtheit der dünnbesiedelten ländlichen Kreise um 1,2 % zulegen konnte.

Betrachtet man den längeren Zeitraum der letzten 12 Jahre, sind andere Entwicklungsmuster zu erkennen: 301 der 400 Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2022 an Bevölkerung gewonnen. Besonders stark fällt das Wachstum in den Großstädten und deren Umland aus. Aber auch einige ländliche Räume verzeichnen mehr Einwohner. Dünn besiedelte Landkreise abseits der Ballungsräume verlieren dagegen deutlich an Bevölkerung und konnten erst in den letzten Jahren wieder leicht zulegen.

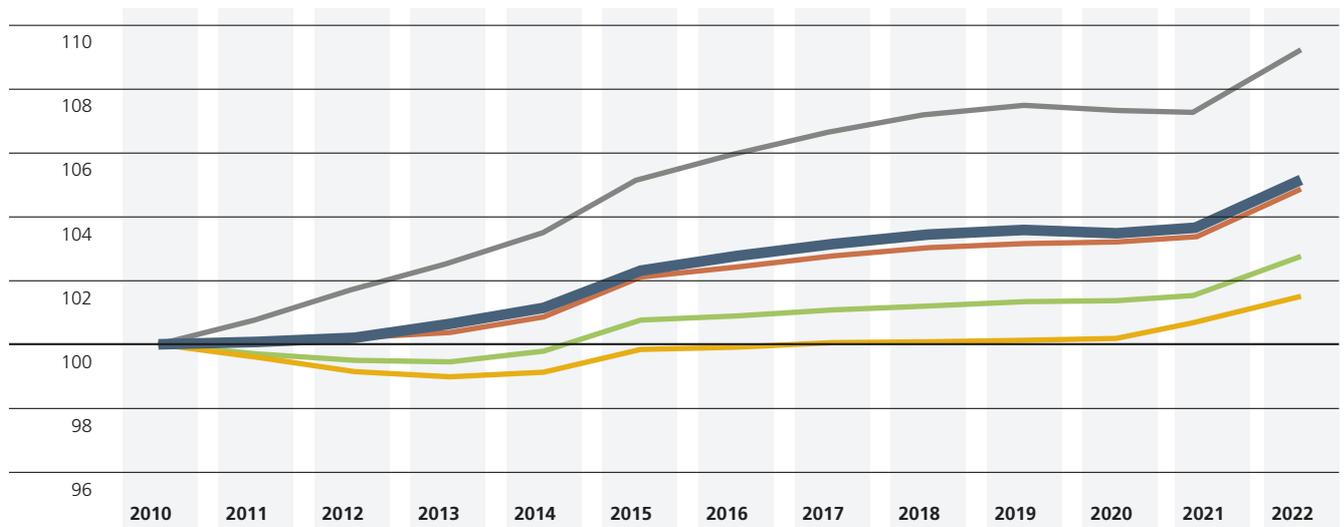
Insgesamt haben die wachsenden Kreise in Deutschland zwischen 2010 und 2022 rund 4,6 Mio. Einwohner hinzugewonnen. Allein 2,0 Mio. davon entfielen auf die 66 kreisfreien Großstädte. Das entspricht einem Anstieg von 7,3 %. Zum Vergleich: Ein Jahrzehnt zuvor, zwischen 2000 und 2010, betrug das Plus der kreisfreien Großstädte lediglich 243.000 Einwohner. Abgesehen von wenigen Ausnahmen im Ruhrgebiet, deren Bevölkerungsentwicklung erst aufgrund der jüngsten Zuwanderung in Zuge des Kriegs in der Ukraine wieder eine leichte Zunahme aufweist, verzeichneten alle kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2022 deutliche Einwohnerzuwächse. Gemessen an ihrer Einwohnerzahl wuchsen insbesondere Leipzig (+22,7 %), Potsdam (+19,3 %), Offenbach a. M. (+18,8 %), Regensburg (+16,4 %), Frankfurt a. M. (+16,2 %) sowie Darmstadt (+14,8 %) kräftig.

In absoluten Zahlen sticht der Zuwachs von Berlin hervor, das zwischen 2010 und 2022 um 462.000 Einwohner zulegte, gefolgt von Hamburg (+183.000 Einwohner) und München (+173.000). Sehr stark legte die Einwohnerzahl auch im Umland der sieben größten deutschen Städte zu. Spitzenreiter sind die an München angrenzenden Landkreise Landshut (+19 %), Ebersberg (+15 %), Dachau und Pfaffenhofen (jeweils +14 %) sowie Freising (+13 %).

Der ländliche Raum verzeichnet bereits seit dem Jahr 2000 rückläufige Bevölkerungszahlen. Zuletzt hat sich dieser Einwohnerverlust dank der hohen Zuwanderung nach Deutschland allerdings auch hier abgeschwächt. Etwas mehr als die Hälfte der ländlichen Kreise in Deutschland verzeichnete zwischen 2010 und 2022 eine Bevölkerungszunahme. Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Zentren müssen sich weiterhin mit Schrumpfung

Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen unterschiedlicher Struktur 2010–2022

Indexwerte 2010 = 100



- Siedlungsstruktureller Kreistyp:
- Kreisfreie Großstädte
 - Städtische Kreise
 - Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
 - Dünn besiedelte ländliche Kreise
 - Deutschland

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

auseinandersetzen. Besonders deutlich ging die Bevölkerungszahl in den ländlichen Kreisen Mansfeld-Südharz (-11,4 %), Salzlandkreis (-9,8 %) und Anhalt-Bitterfeld (-9,3 %) in Sachsen-Anhalt sowie im Kreis Saalfeld-Rudolstadt (-10,8 %) in Thüringen und im Erzgebirgskreis (-9,6 %) in Sachsen zurück. Auch in ländlichen Kreisen Westdeutschlands schrumpfte die Bevölkerung, wenngleich nicht so stark. Beispielhaft dafür stehen die Landkreise Wunsiedel (-5,9 %) und Kronach (-5,4 %) in Bayern, Goslar und Holzminden in Niedersachsen (je -4 %) und die Südwestpfalz/Pirmasens in Rheinland-Pfalz (-3,9 %).

Die ungleiche regionale Entwicklung hat schwerwiegende Folgen. In den boomenden Großstädten und wachsenden Großstadregionen 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 2021 verloren die kreisfreien Großstädte im Saldo rund 110.000 Personen durch Umzüge, die in andere Gemeinden Deutschlands führten, zumeist in das unmittelbare Umland. Im Jahr zuvor hatte der Binnenwanderungsverlust der Großstädte noch bei 87.000 Personen gelegen.

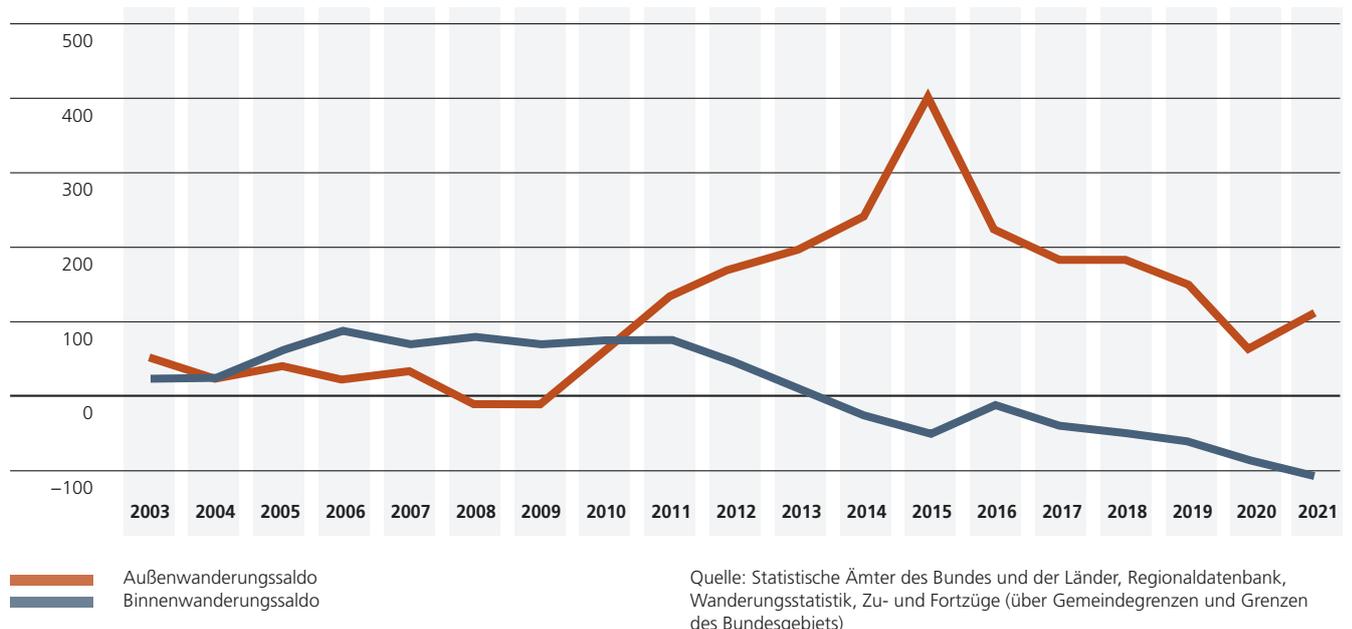
Im Coronajahr 2020 hat auch die Außenwanderung in die Großstädte drastisch abgenommen. Mit einem Außenwanderungssaldo von rund 66.000 Personen konnten die Binnenwanderungsverluste der Großstädte erstmal seit vielen Jahren nicht durch die Gewinne infolge von Zuzügen aus dem Ausland ausgeglichen werden. 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. Der positive Wanderungssaldo der deutschen Großstädte mit dem Ausland 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. Dieser Trend wurde 2022 durch die sehr starke Zuwanderung, vor allem von Schutzsuchenden aus der Ukraine, deutlich verstärkt. Obwohl für 2022 noch keine regionalisierten Daten vorliegen, ist davon auszugehen, dass sich der Trend zur Reurbanisierung der großen Städte trotz des Wandels bei der Binnenwanderung fort-

setzt, allein bedingt durch die weiterhin hohe Außenzuwanderung. 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-Umland-Wanderungen 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. 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 2003–2021

Wanderungssaldo in 1.000 Personen



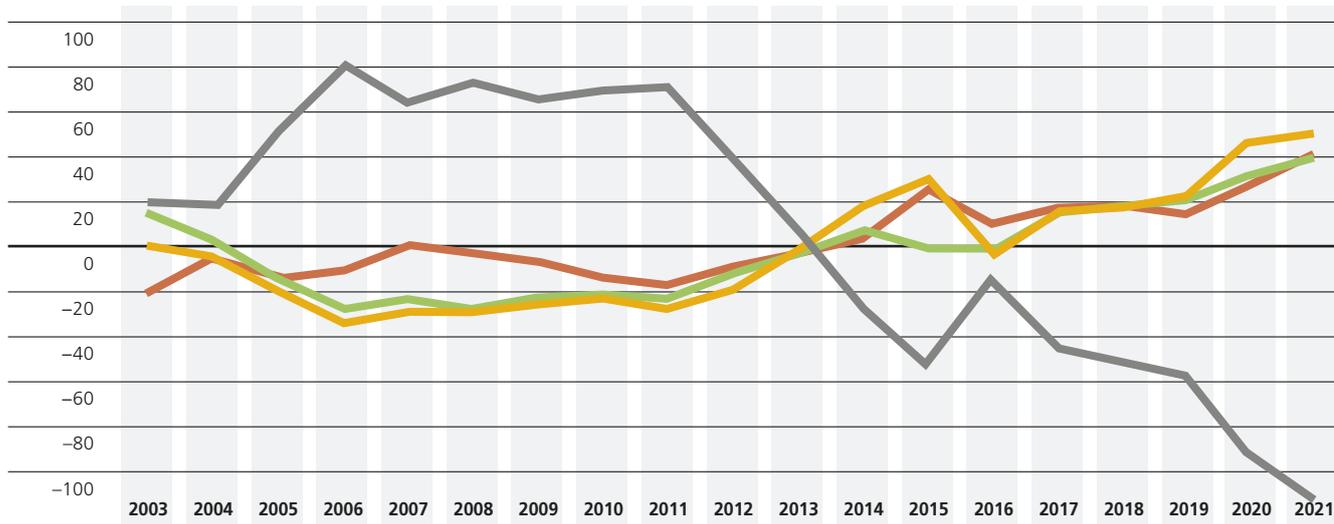
Die negative Bilanz bei der Binnenwanderung der Großstädte wird vor allem durch das Wanderungsverhalten der Familien bestimmt (30- bis 50-Jährige bzw. unter 18-Jährige). Familien haben schon immer lieber im Umland als in den Großstädten gelebt. Dieser langjährige negative Wanderungssaldo hatte sich im 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. Auch 2021 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 2021 lag das Zuwanderungsplus der Großstädte in dieser Altersgruppe bei 54.000 Personen. Hinzu kommt die Außenzuwanderung dieser Altersgruppe aus dem Ausland in die Großstädte. Diese ist weiterhin hoch und erreichte im Jahr 2021 ein Plus von 72.000 Personen.

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

Binnenwanderungssalden nach Kreisstrukturtypen in Deutschland 2003–2021

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 in vielen ländlichen und strukturschwachen Räumen nach wie vor ein Thema

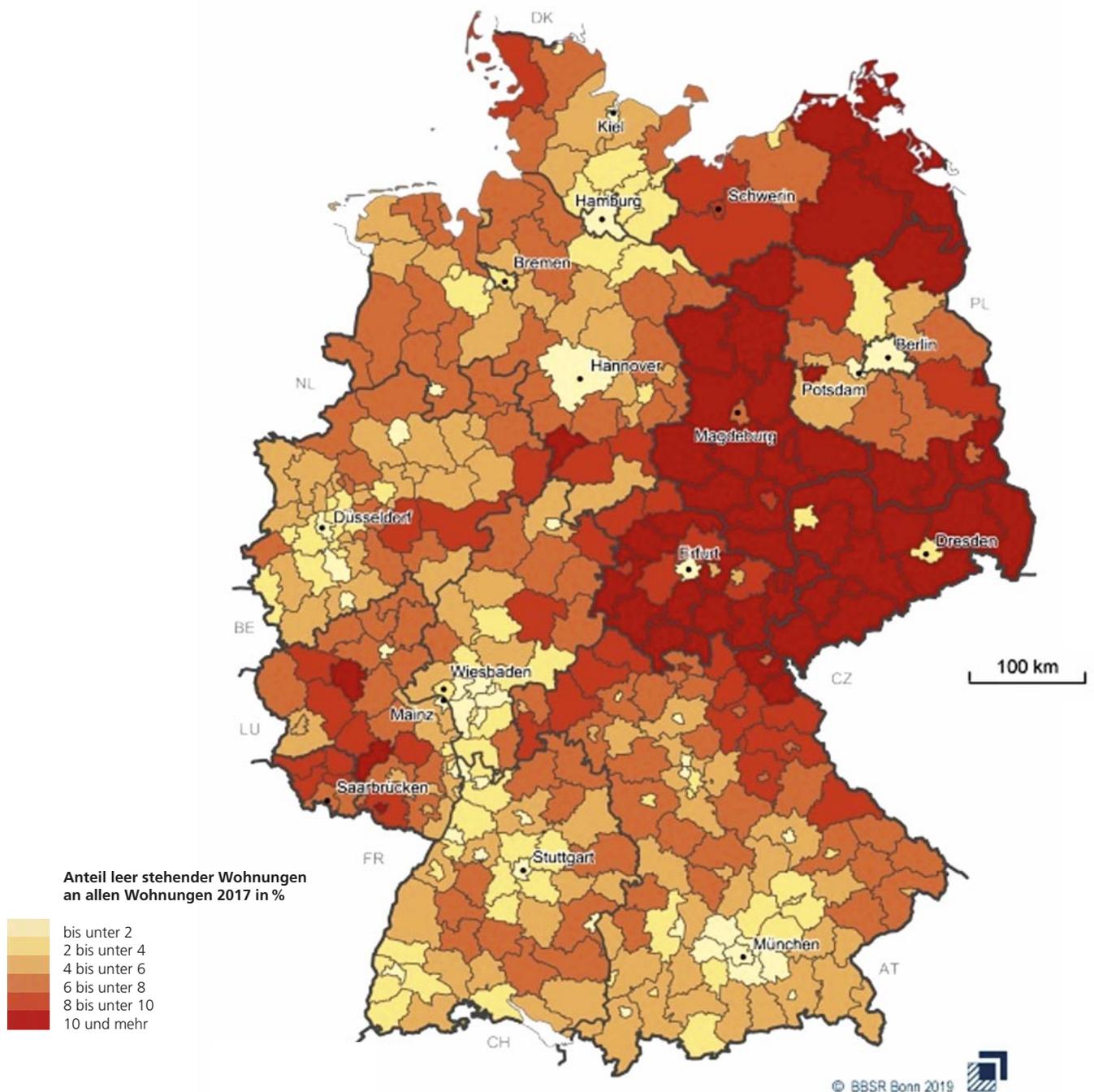
Wohnungsleerstände sind in vielen Städten und Regionen Deutschlands trotz des jüngst zu beobachtenden Bevölkerungswachstums in den Ballungsräumen ein ernst zu nehmendes Problem – sowohl für die Kommunen und betroffenen Quartiere als auch für die Gebäudeeigentümer. In vielen Regionen Deutschlands ist 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, vollzähligen und aktuellen Erfassung aller Gebäude mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften sowie der darin befindlichen Wohnungen. Demnach standen am 9. Mai 2011 rund 1,8 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.

Ein flächendeckendes Bild zur aktuellen regionalen Verteilung leerstehender Wohnungen werden die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 vermitteln können. Regional tiefgegliederte Ergebnisse werden voraussichtlich im Mai 2024 vorliegen.

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 leerstehender 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 2,14 Mio. Wohnungen. Im Jahr 2016 waren nach Berechnungen des BBSR 4,8 % und damit 1,98 Mio. Wohnungen leerstehend. Kaum noch freie Wohnungen gibt es in den boomenden Großstädten.

Abschätzung der Wohnungsleerstände 2017



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 leerstehenden 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.

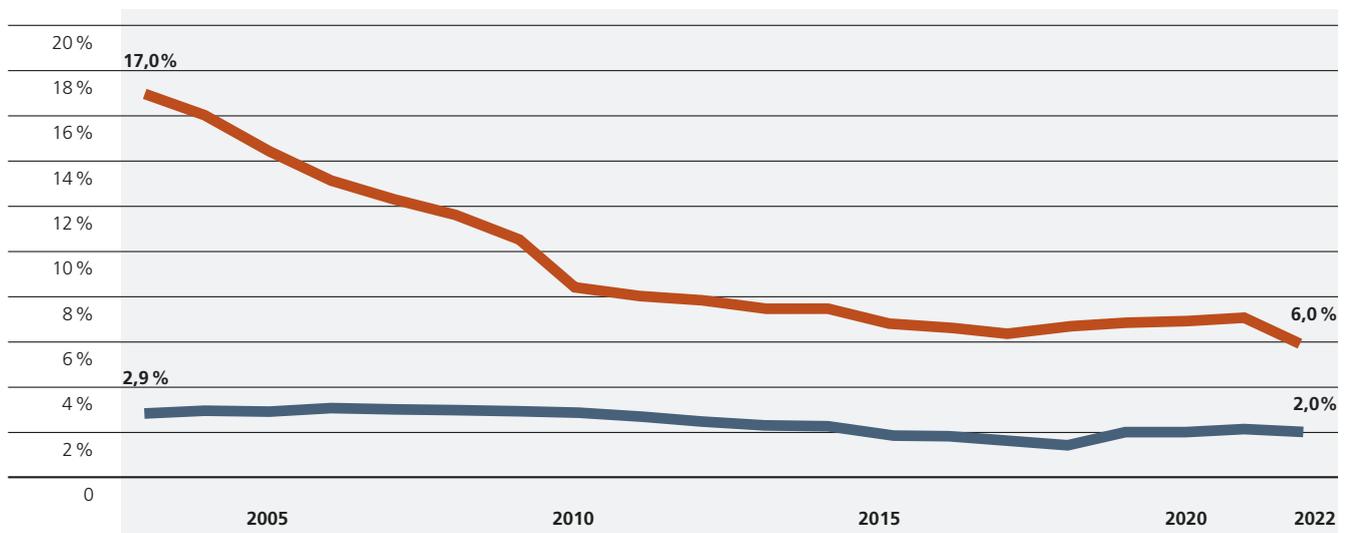
In Folge der Unterbringung von Schutzsuchenden aus der Ukraine dürfte der Wohnungsleerstand im Jahr 2022 in fast allen Regionen deutlich zurückgegangen sein. Das bis 2017 beschriebene Muster der regionalen Leerstandsverteilung wird sich dadurch im Niveau abgeschwächt haben, die regionalen Unterschiede dürften allerdings fortbestehen.

GdW-Unternehmen verzeichnen 2022 wieder rückläufige Wohnungsleerstände

In Folge der starken Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine ist der Leerstand bei den GdW-Unternehmen im Jahr 2022 deutlich gesunken, vor allem in Ostdeutschland. Insgesamt standen damit bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern Ende 2022 rund 150.000 Wohnungen leer. Das sind rund 16.000 leerstehende Wohnungen und somit 10 % weniger Leerstand als im Vorjahr. Die Leerstandsquote ist damit auf einen Wert von 6,0 % gesunken. Auch in den alten Ländern waren die Leerstände rückläufig. Hier liegt die Leerstandsquote mit einem Wert von 2,0 % auf einem Niveau, das als Fluktuationsreserve notwendig ist, um Umzüge und Modernisierungstätigkeit überhaupt erst möglich zu machen. In vielen Wachstumsregionen und Großstädten liegt der Leerstand bei den GdW-Unternehmen bereits unter 1,5 % und damit bei einem Wert, der die notwendige Fluktuationsreserve für das Funktionieren von Wohnungsmärkten

Wohnungsleerstand in Ost und West 2003–2022 Leerstand bei den GdW-Unternehmen in Ost und West rückläufig

Leerstandsquote in %



— Leerstandsquote neue Länder
— Leerstandsquote alte Länder

Quelle: GdW-Jahresstatistik

deutlich einschränkt. Hierzu zählen etwa die Metropolen Hamburg, Düsseldorf, Dortmund, Essen, Bremen aber auch kleinere Großstädte wie Würzburg, Göttingen, Bamberg oder etwa Münster, um nur einige Beispiele zu nennen.

Noch in den Jahren 2019 bis 2021 hatten die professionell-gewerblichen Anbieter, für die in der GdW-Jahresstatistik Leerstandsdaten erhoben werden, einen leicht steigenden Leerstand aufgewiesen. Dieser Trend wurde mit der starken Zuwanderung in Ost und West gestoppt. Angesichts der geringen Neubautätigkeit bei weiterhin hoher Zuwanderung rechnet der GdW auch für 2023 mit einem weiteren Rückgang der Leerstände bei seinen Mitgliedsunternehmen.

Regional sind die Unterschiede bei der Leerstandssituation auch im Jahr 2022 bedeutend: Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 9,5 % bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist der Leerstand in Sachsen-Anhalt erstmals seit fünf Jahren wieder gefallen. Damit standen in Sachsen-Anhalt Ende 2022 knapp 30.000 Wohnungen leer. Der zweithöchste Wohnungsleerstand ist in Sachsen zu verzeichnen (8,6 %). Thüringen erreicht mit 8 % den dritten Platz. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 5,0 %.

In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 6,4 % den höchsten Wert. Hamburg, Bremen und Schleswig-Holstein haben mit 1,1 % bzw. 1,2 % die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Insgesamt lag die durchschnittliche Leerstandsquote in den westdeutschen Bundesländern bei 2,0 %.

Trotz des niedrigen Durchschnittsniveaus sind bei GdW-Unternehmen in strukturschwachen Gebieten der alten Bundesländer auch deutlich höhere, teils zweistellige Leerstandsraten 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 sowie 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 2022 um 1,8 % 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 haben deutschlandweit um 4 % zugelegt. Damit zogen die inserierten Mieten 2022 erstmals wieder stärker an. Im Durchschnitt erreichten die Wiedervermietungs-mieten ein Niveau von 9,66 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 28 % unter den für den jeweiligen Markt veröffentlichten Angebotsmieten aus Inseraten liegen. Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen über alle Mietverhältnisse lag 2022 bei 6,25 Euro/m². Damit liegt die GdW-Miete um 1,15 Euro/m² unter der durchschnittlichen Bestandsmiete aller Mietwohnungen in Deutschland. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2022 deutlich um 42 % erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 23 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 127 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 35 %, bei einer Inflation von 66 %.

Wohnungsneubau sinkt erneut deutlich unter das Nachfrageniveau

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen 15 Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Das Neubauziel der amtierenden Bundesregierung von 400.000 Wohnungen wird angesichts der derzeitigen Konstellation von Baukosten und Zinsentwicklung in den kommenden Jahren deutlich verfehlt werden. Vermutlich wird die Bautätigkeit bis 2024 auf fast die Hälfte des angepeilten Ziels absinken.

Bereits 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 13 Jahren seit 2010 einen durchschnittlichen Wert von etwa 500.000 Personen pro Jahr erreichte, verstärkte die Wohnungsnachfrage weiter. Die in der Folge 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. Betrachtet man die Angebotsmieten von Wohnungsinseraten im Internet, die freilich nur einen Teil des Marktgeschehens abbilden, wird diese Entwicklung sehr deutlich. Die großen Metropolen heben sich

hier noch einmal von anderen Städten ab. Unter den sieben größten Metropolen Deutschland zeigte Berlin bisher den höchsten Anstieg der inserierten Mieten für Wiedervermietungen. Zwischen 2010 und 2022 haben sich die Preise bei Mietwohnungsinseraten verdoppelt. Unter den Metropolen folgen mit etwas Abstand München (72 %), Stuttgart (67 %) sowie Frankfurt a. M (58 %). Neben den Hotspots sind die inserierten Mietpreise aber auch in einer Reihe kleinerer Großstädte wie Kempten (Allgäu), Augsburg, Memmingen, Heilbronn, Passau, Rostock, Kassel und Bamberg seit Anfang 2010 um 70 % und mehr gestiegen.

Die Bestandsmieten in bestehenden Mietverhältnissen 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 sogar 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

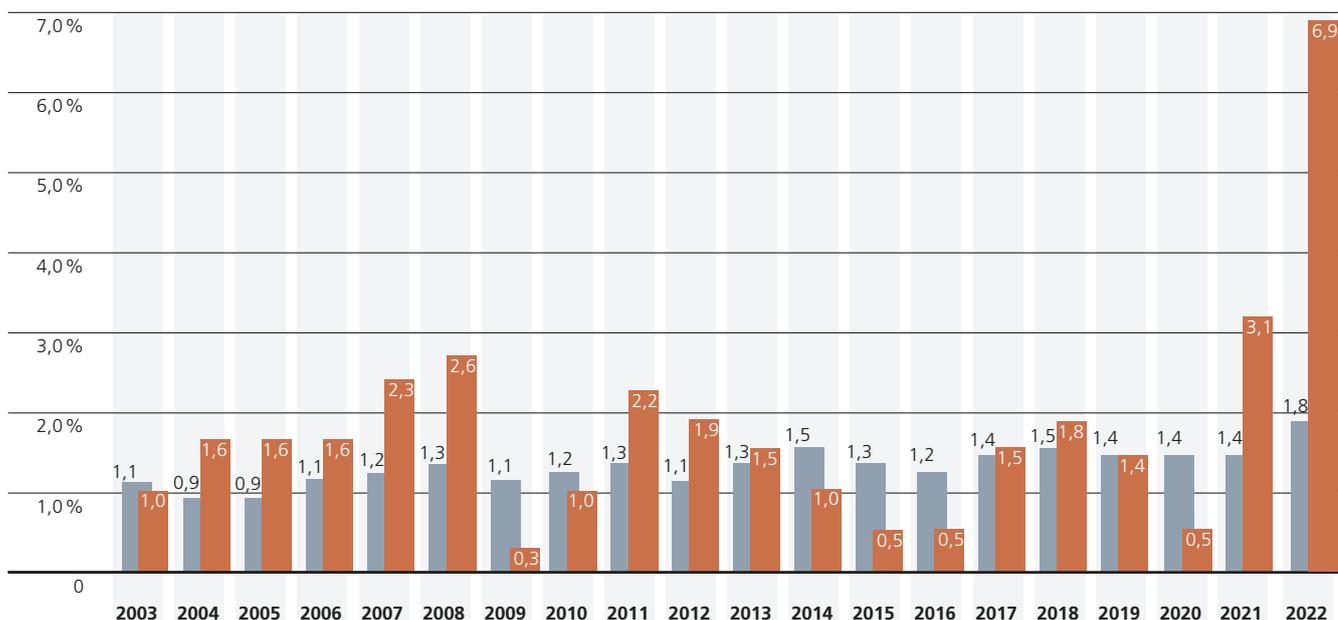
Die jährlichen Steigerungsraten des Nettokaltmietenindex des Statistischen Bundesamtes, der im Wesentlichen die Entwicklung der Bestandsmieten abbildet, lagen im Zeitraum von 2016 bis 2022 zwischen 1,1 % und 1,8 %. Im Jahr 2022 erfolgte ein Anstieg um 1,8 %. Damit bremste die Mietentwicklung im Bestand die allgemeine Teuerungsrate spürbar ab. Die Inflation erreichte 2022 einen Durchschnittswert von 6,9 %.

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 2022 nur um 29 % gestiegen, während die allgemeine Preissteigerung

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2003–2022

im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten,
Verbraucherpreisindex

Veränderung zum Vorjahr in %



■ Inflation
■ Nettokaltmiete

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7;
Daten nach Revision 2020; Jahresdurchschnitte

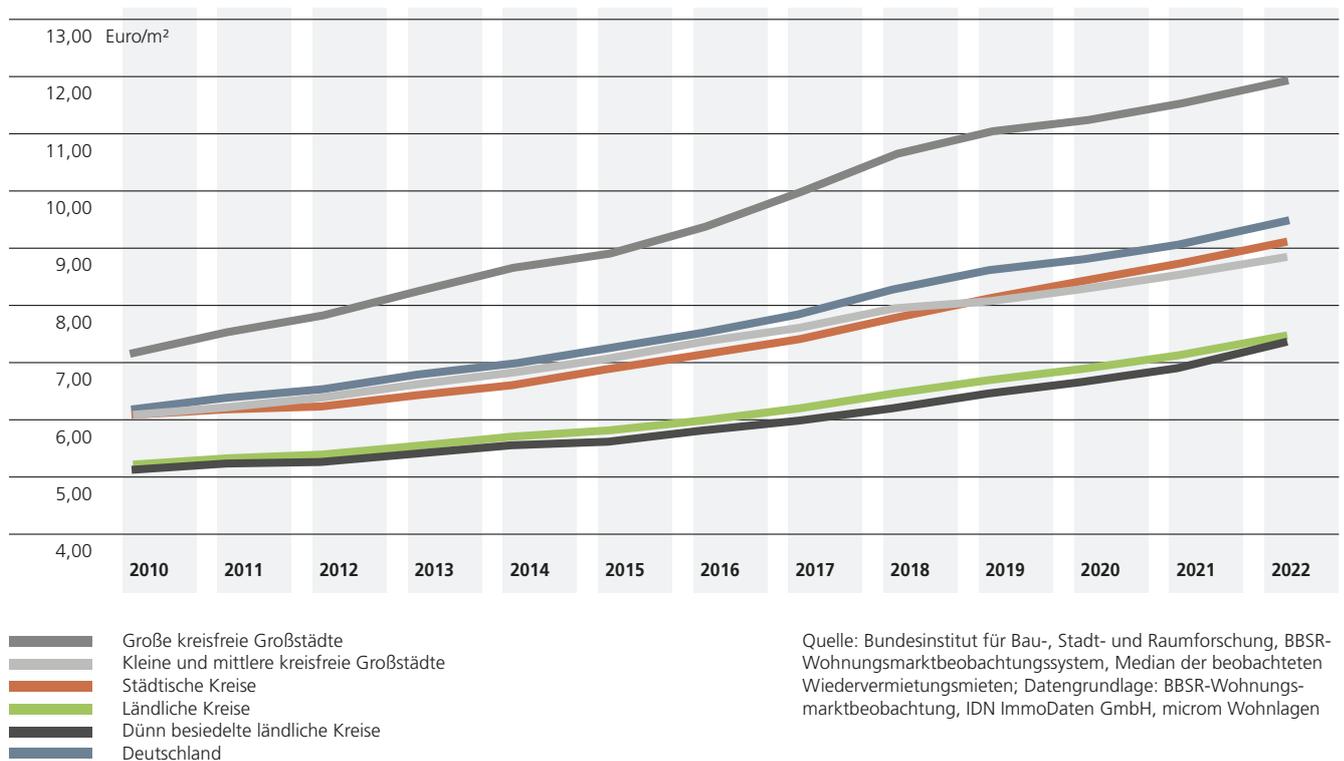
bei 37 % lag. Inflationbereinigt sind die Bestandsmieten in den vergangenen 20 Jahren im bundesweiten Durchschnitt damit sogar gesunken.

Im ländlichen Raum stiegen die Mieten inserierter Wohnungen zuletzt schneller als in den Städten

Im Durchschnitt stiegen die Mieten inserierter Bestandswohnungen nach Auswertungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung im Laufe des Jahres 2022 um 4 % – auf im Schnitt 9,66 Euro/m² nettokalt. Nach einer vorübergehenden Abschwächung des Mietanstiegs in den Jahren 2019 bis 2021 zogen die Inseratsmieten damit wieder stärker an. Die hohen Neubauergebnisse der letzten vier Jahre hatten zu einer gewissen Entspannung beigetragen. Zum Vergleich: Stärker noch als 2022 waren die Inseratsmieten im Jahr 2018 gestiegen, und zwar um 5,4 % im Vergleich zum Vorjahr.

Wiedervermietungs­mieten nach Regionstyp

Angebotsmieten aus Inseraten, Wiedervermietung ohne Erstvermietung Neubau nettokalt je Jahr



Der Anstieg der Angebotsmieten betrifft sowohl städtische als auch ländliche Räume: In den kreisfreien Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern wurden Mietwohnungen in 2022 im Schnitt für eine Nettokaltmiete von 12,23 Euro/m² (+3,4 % gegenüber 2021) angeboten. Das sind rund 3 Euro/m² mehr als in den kleineren kreisfreien Großstädten (9,13 Euro/m², +3,4 %) und den städtischen Kreisen (9,26 Euro/m², +4,1 %). Niedriger waren die Angebotsmieten in den dichter besiedelten ländlichen Kreisen (7,56 Euro/m², +5,3 %) und in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen (7,42 Euro/m², +6,0 %). Hier stiegen die Inseratsmieten, ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Niveau, zuletzt stärker als in den städtischen Räumen.

Durchschnittliche inserierte Wiedervermietungs­mieten in Deutschland 2010 – 2022

Wiedervermietungs­mieten nettokalt in Euro/m²

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
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	9,66
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	11,83	12,23
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	8,83	9,13
städtische Kreise	6,11	6,22	6,29	6,51	6,71	6,98	7,29	7,58	7,95	8,27	8,58	8,90	9,26
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	5,20	5,31	5,39	5,52	5,68	5,82	6,01	6,27	6,51	6,74	6,94	7,18	7,56
Dünn besiedelte ländliche Kreise	5,13	5,24	5,29	5,42	5,55	5,60	5,83	6,07	6,31	6,54	6,70	7,00	7,42

Veränderung der Angebotsmieten zum Vorjahr in %

Deutschland	-	3,1	2,3	4,0	3,6	3,5	4,5	4,9	5,4	3,6	2,7	3,5	4,0
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	3,4
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	3,4
städtische Kreise	-	1,8	1,2	3,5	3,0	4,0	4,5	4,0	4,9	4,0	3,8	3,7	4,1
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	-	2,1	1,6	2,3	2,9	2,5	3,3	4,3	3,8	3,5	2,9	3,4	5,3
Dünn besiedelte ländliche Kreise	-	2,3	0,9	2,4	2,5	0,9	4,1	4,0	3,9	3,7	2,4	4,5	6,1

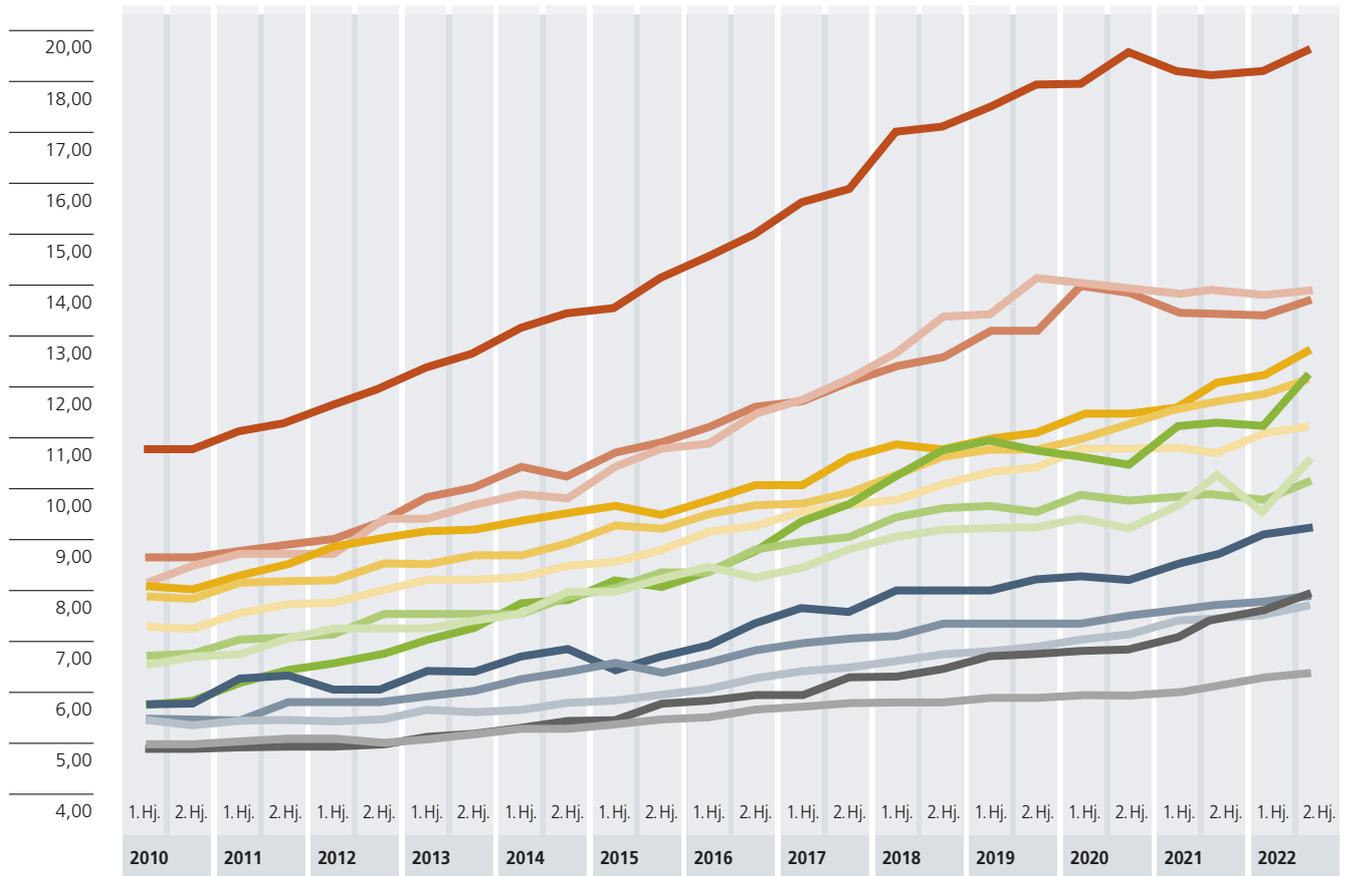
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtungssystem, IDN ImmoDaten GmbH

Die Schere zwischen teuren und günstigen Regionen ist weiterhin groß: Die Liste der kreisfreien Städte und Landkreise mit den höchsten Wiedervermietungs­mieten führt die Stadt München (19,17 Euro/m²) sowie in den Umlandkreisen München (16,25 Euro/m²), Fürstentfeldbruck (14,74 Euro/m²) und Dachau (14,53 Euro/m²). Bei den kreisfreien Großstädten folgen Stuttgart (14,34 Euro/m²), Frankfurt am Main (14,15 Euro/m²), Freiburg (13,74 Euro/m²), Heidelberg (13,33 Euro/m²) und Hamburg (12,97 Euro/m²). Am günstigsten waren angebotene Mietwohnungen in den Landkreisen Vogtlandkreis (5,20 Euro/m²), Greiz (5,23 Euro/m²) und Altenburger Land (5,28 Euro/m²).

Mietentwicklung in Großstädten

Wiedervermietungsrenten (ohne Erstvermietung von Neubau) 2010–2022

Euro nettokalt pro m² im jeweiligen Halbjahr



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

Inserierte Mieten zeigen nur einen Teil des Marktgeschehens

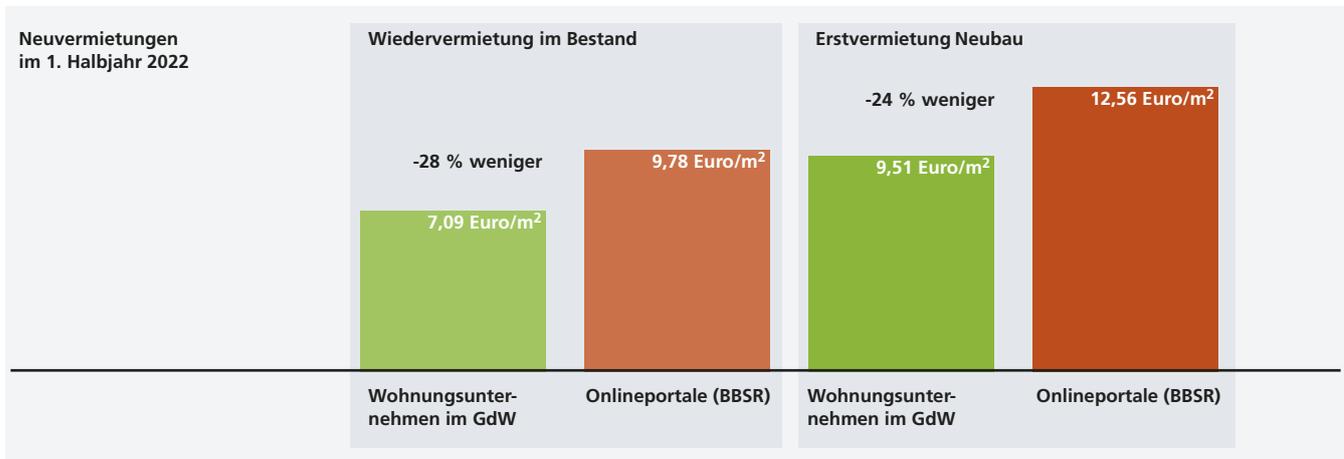
Analysen zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsrenten stützen sich auf Datenbanken, die deutschlandweit alle Neuvermietungsangebote für Wohnungen sammeln, die regional und überregional in Internetportalen inseriert werden. Allerdings enthalten die Internetportale für Immobilien- und Mietwohnungsanzeigen 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 freiwerdende 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.

Aktuell liegen die Ergebnisse aus der zweiten Befragungswelle vor, in der die Erst- und Wiedervermietungen der GdW-Unternehmen im 1. Halbjahr 2022 erhoben wurden. In den Vergleich mit den Inseratsmieten des BBSR gehen die Kreise mit mindestens 20 wiedervermieteten Wohnungen bei den GdW-Unternehmen im 1. Halbjahr 2022 ein. Das waren 212 Kreise (53 % von 400 Kreisen in Deutschland). Damit werden Effekte von Ausreißern minimiert. Diese Selektion wird auch bei den Aggregaten der BBSR-Angebotsmieten genutzt, so dass dieselbe räumliche Grundlage besteht. Insgesamt wurden von den GdW-Unternehmen aus 251 Kreisen Informationen zu Wiedervermietungen zur Verfügung gestellt (63 % aller Kreise). Die Aggregatberechnungen erfolgen über gewichtete arithmetische Mittelwerte. Als GewichtungsvARIABLE dient die Anzahl der GdW-Wohnungen im jeweiligen Kreis.

Neuvermietungsmieten bei den Unternehmen im GdW und entsprechende Mieten aus Onlineportalen



Datenbasis: GdW-Unternehmensbefragung Erst- und Wiedervermietungsmieten 1. Halbjahr 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH.

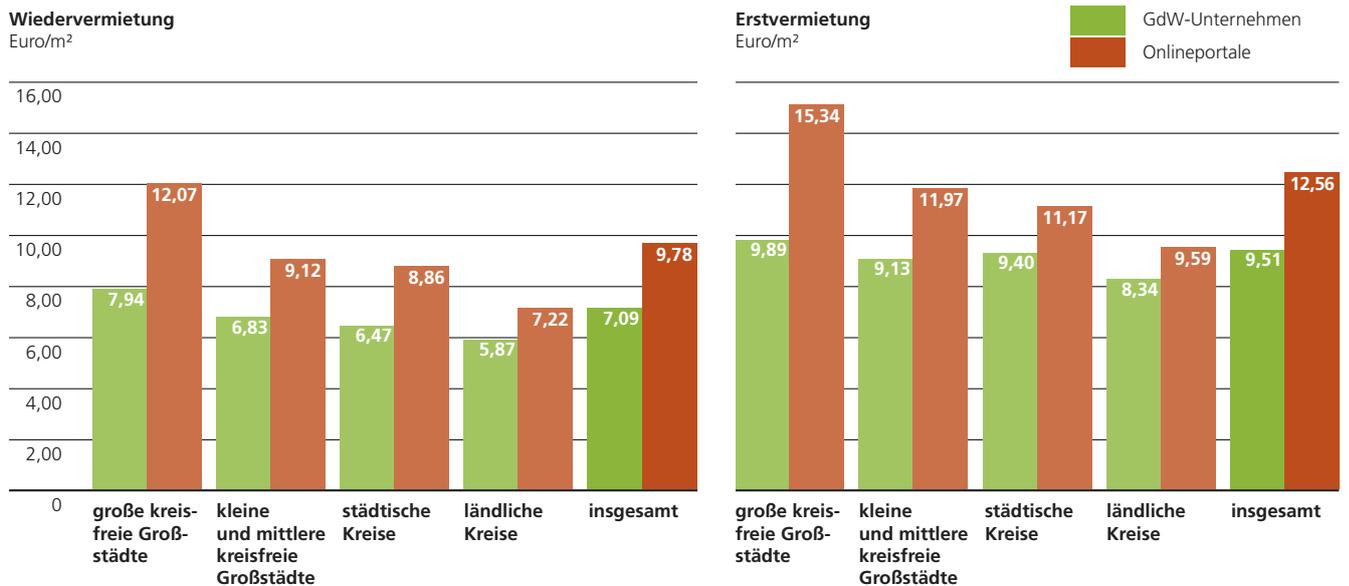
Wohnungen der GdW-Unternehmen teils über ein Drittel preiswerter als Inserate in Online-Vermietungsportalen

Die Ergebnisse des Vergleichs bestätigen, dass die Daten der Onlineportale die Mietpreisentwicklung überzeichnen: Bundesweit lagen die BBSR-Wiedervermietungsmieten im 1. Halbjahr 2022 mit durchschnittlich 9,78 Euro/m² um 28 % höher als die GdW-Wiedervermietungsmieten mit 7,09 Euro/m². Bei einer Erstvermietung von Neubau fällt der relative Unterschied bei einem deutlich höheren Mietenniveau mit knapp 24 % 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 12,07 Euro/m², die GdW-Wohnungen durchschnittlich 7,94 Euro/m². In den kleineren und mittleren kreisfreien Großstädten liegen die GdW-Wiedervermietungsrenten rund 30 % unter dem Niveau der Onlineportale. In städtischen Kreisen liegt der Unterschied bei gut einem Fünftel. Am niedrigsten fällt die Differenz in den ländlichen Kreisen mit 7,22 zu 5,87 Euro/m² aus. Aber auch hier liegen die GdW-Anbieter bei Wiedervermietungen rund 19 % unter dem in Onlineportalen kommunizierten Niveau.

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



Datenbasis: GdW-Unternehmensbefragung Erst- und Wiedervermietungsrenten 1. Halbjahr 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH. Anmerkungen: Es gehen nur die Kreise ein, für die Mietdaten der GdW-Unternehmen vorliegen und dabei mindestens 20 Wohnungen mit Wiedervermietungen erfasst wurden und ein Gewichtungsfaktor für 2022 vorliegt (212 von 401 Kreisen). Gewichtung der GdW-Wiedervermietungsrenten mit den GdW-Wohnungsbeständen 2022 insgesamt. Gewichtung der BBSR-Angebotsrenten mit Geschosswohnungsbeständen 2018 insgesamt.

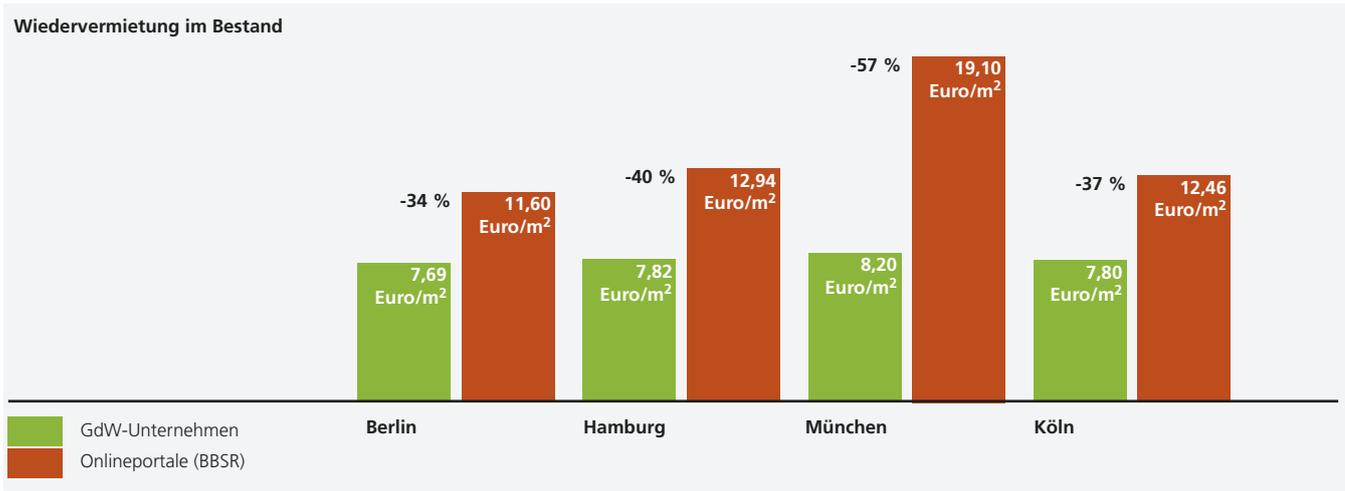
Extrem deutlich ist der Abstand in München. Hier lagen die Wiedervermietungsrenten der GdW-Unternehmen im 1. Halbjahr 2022 mit durchschnittlich 8,20 Euro/m² um 57 % unter den Portalmieten von im Schnitt 19,10 Euro/m². Die Erstvermietungsrenten der GdW-Unternehmen lagen in der bayerischen Landeshauptstadt mit 10,61 Euro/m² um 51 % unterhalb der in Inseraten dargestellten Angebote von 21,60 Euro/m².

In Hamburg lag die Wiedervermietungsrente der GdW-Unternehmen mit durchschnittlich 7,82 Euro/m² um 40 % unter den Portalmieten von im Schnitt 12,94 Euro/m². Bei den Erstvermietungsrenten ist die Differenz in der Hansestadt noch größer: Die GdW-Mieten erstmals vermieteter Wohnungen liegen mit 7,98 Euro/m² um 48 % unter den Portalmieten von 15,28 Euro/m².

Auch in Köln ist die Differenz groß: Hier lagen die GdW-Wiedervermietungsrenten mit durchschnittlich 7,80 Euro/m² um 37 % unter den Portalangeboten von im Schnitt 12,46 Euro/m². Die Erstvermietungsrenten liegen hier bei den GdW-Unternehmen mit 9,64 Euro/m² um 34 % unter den Portalmieten von 14,69 Euro/m².

In der Bundeshauptstadt Berlin beträgt die Differenz zwischen den durchschnittlichen GdW-Wiedervermietungsrenten von 7,69 Euro/m² und den Portalmieten von 11,60 Euro/m² bei 34 %. Ähnlich groß ist die Differenz mit 32 % bei den Erstvermietungsrenten: Bei den GdW-Unternehmen liegen sie mit 10,98 Euro/m² um 32 % unter den Portalmieten von 16,04 Euro/m².

Wiedervermietungsrenten im Bestand bei den Unternehmen im GdW und entsprechende Mieten aus Onlineportalen



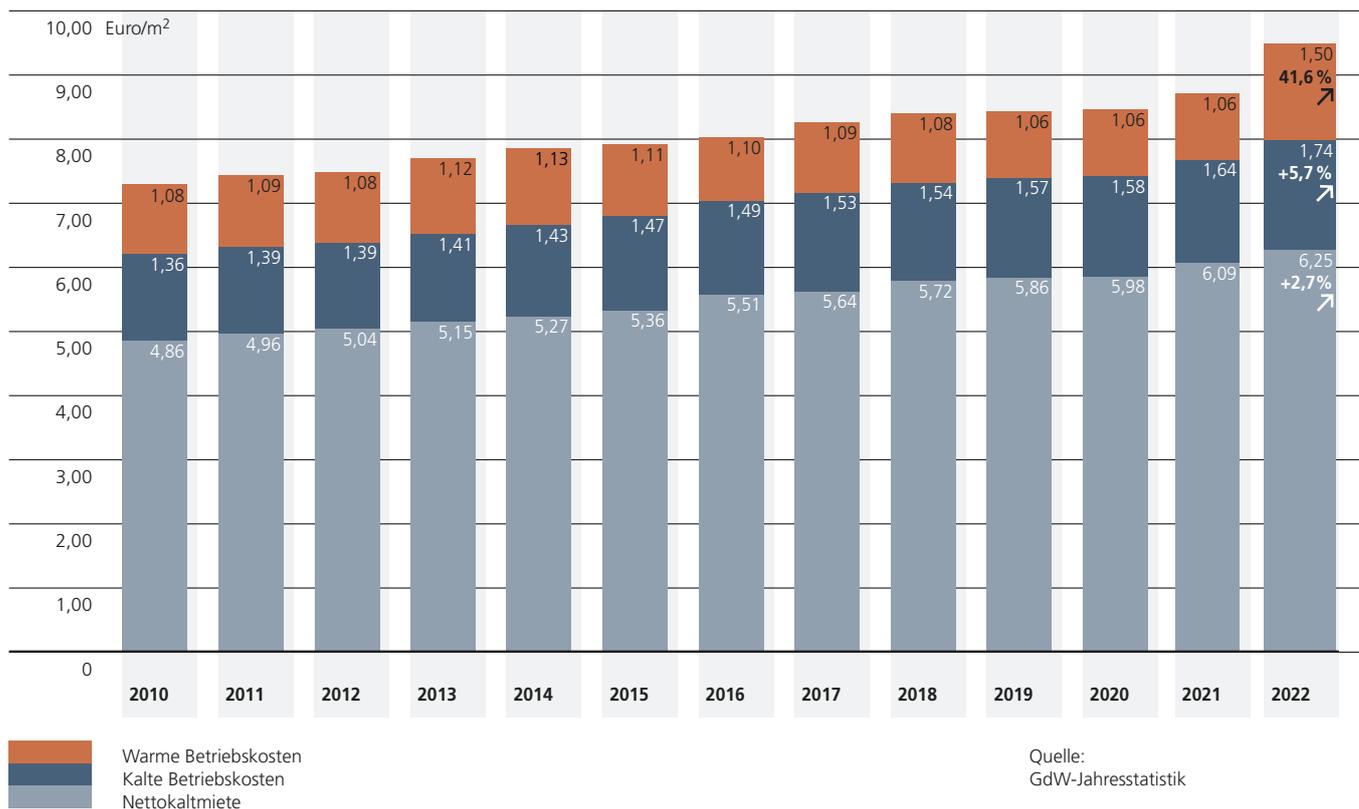
Datenbasis: GdW-Unternehmensbefragung Erst- und Wiedervermietungsrenten 1. Halbjahr 2022, BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH.

6,25 Euro/m² – bei GdW-Unternehmen wohnt man im Schnitt besonders günstig

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW sind und bleiben die maßgeblichen Anbieter von bezahlbarem Wohnraum in Deutschland. Mit 6,25 Euro/m² und Monat lag die Durchschnittsmiete bei den GdW-Unternehmen 2022 deutlich unter dem bundesweiten Schnitt. Nach Angaben des Wohngeld- und Mietensberichts der Bundesregierung betrugen die Bestandsmieten deutschlandweit im Jahr 2022 im Mittel 7,40 Euro/m² nettokalt. Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieter-

Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten

bei Unternehmen im GdW 2010–2022



haushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen knapp 970 Euro im Jahr weniger als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

Die Nettokaltmieten bei den GdW-Unternehmen sind von 2021 auf 2022 gerade im Vergleich zur Inflationsrate mit 2,7 % sehr moderat gestiegen. Im moderaten Anstieg spiegelt sich allerdings, dass die GdW-Unternehmen ihr Engagement für die klimaschonende und altersgerechte Modernisierung zuletzt deutlich verstärkt haben.

Drastische Kostensteigerungen bei warmen Betriebskosten im Jahr 2022 unabwendbar

Im Unterschied zur moderaten Entwicklung der Nettokaltmieten, schlugen sich die Betriebskosten mit deutlichen Preissteigerungen im Budget der Mieter nieder. Durch die teils enormen Energiepreissteigerungen infolge des Krieges Russlands gegen die Ukraine mussten die GdW-Unternehmen ihre Vorauszahlungen für die warmen Betriebskosten im Schnitt um 41,6 % anheben, nachdem sie in den Vorjahren nahezu konstant geblieben waren. Auch für 2023 ist eine weitere Steigerung bei den Kosten für Haushaltsenergie zu rechnen, da bei einem Teil der Unternehmen durch langfristige Lieferverträge mit den Wärmeversorgern das erhöhte Preisniveau noch nicht wirksam wurde.

Entsprechend der hohen Inflation, die im Jahresdurchschnitt 2022 auf einen historischen Höchststand von 6,9 % gestiegen war, sind auch die Preise für die kalten Nebenkosten deutlicher gestiegen als in den Vorjahren. Die Mieter in den GdW-Beständen mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2022 durchschnittlich 1,74 Euro/m² vorauszahlen – und damit 5,7 % mehr als im Vorjahr. Der Anstieg lag hier aber noch unterhalb der allgemeinen Preissteigerung.

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 2023 um 35 % gestiegen – die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören, um 42 %. Diese Anstiege liegen unterhalb der allgemeinen Teuerung, die in diesem Zeitraum 56 % ausmachte. Insbesondere in den letzten anderthalb Jahren hat die Mietentwicklung damit stark bremsend auf die allgemeine Preissteigerung gewirkt.

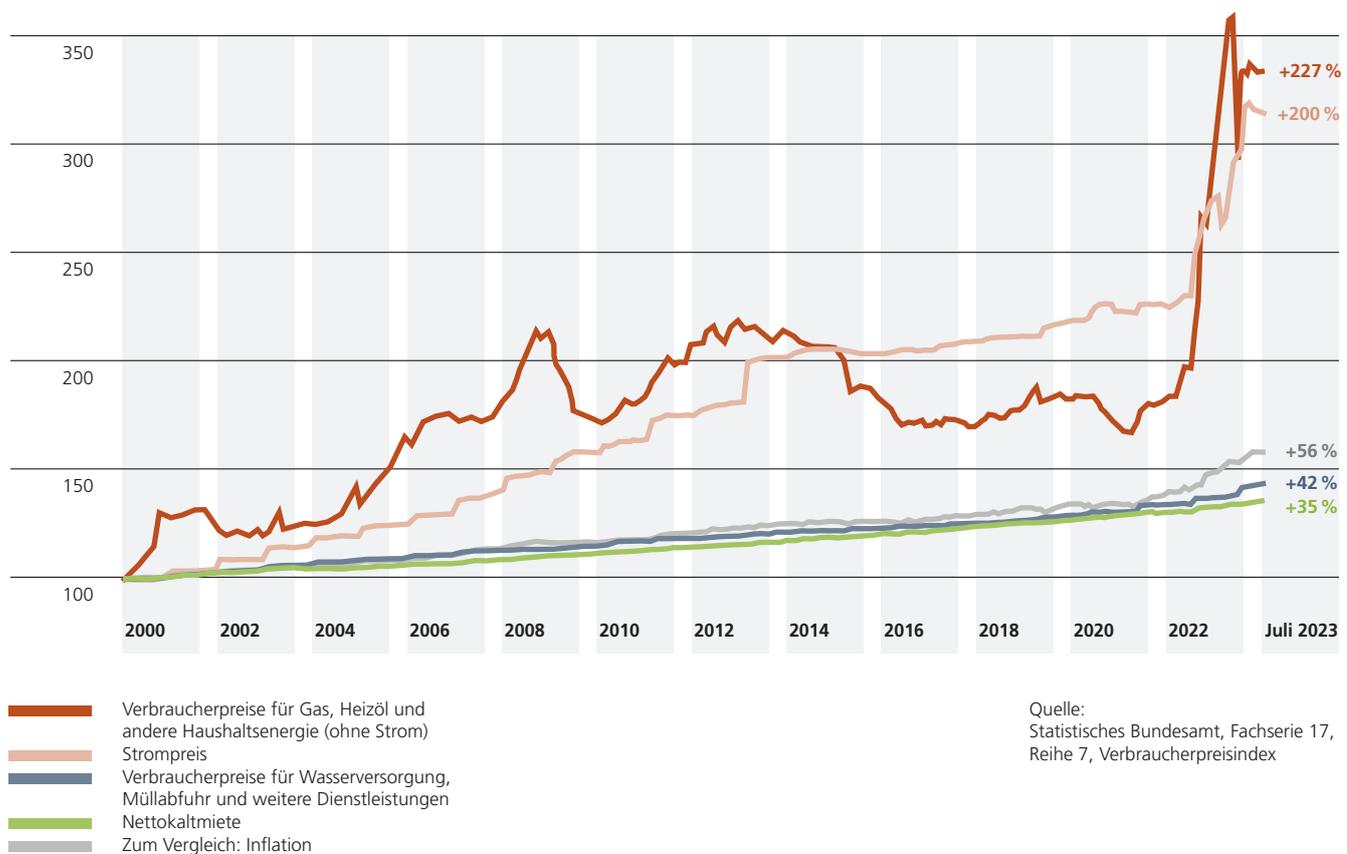
Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 227 % gestiegen; haben sich also mehr als verdreifacht. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis Juli 2023 um 145 % und Gas um 285 %. 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 200 % und trugen damit ebenso weit mehr zur Preissteigerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokalnmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index: Januar 2000 = 100

Allgemeine Preisentwicklung 01-2000 bis 07-2022 = 49 %



Dramatisch sticht die Entwicklung am aktuellen Rand hervor: Seit Beginn des Kriegs Russlands gegen die Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen und beeinflussen die hohe Inflationsrate erheblich. Im Juli 2023 waren die Energiepreise 48 % höher als im Februar 2022, allein die Gaspreise stiegen um 63 %. Aber auch in anderen Konsumbereichen zogen die Preise deutlich an. So verteuerten sich Nahrungsmittel seit Beginn des Ukrainekrieges mit +21 % überdurchschnittlich. Deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen wirken sich dabei preiserhöhend aus. Hinzu kamen die preistreibenden Effekte unterbrochener Lieferketten.

6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: EBITDA bezogen auf das langfristige Fremdkapital

Das EBITDA bezogen auf das langfristige Fremdkapital stellt die Ertragsstärke der Wohnungsunternehmen in Bezug auf das langfristig eingesetzte Fremdkapital dar.

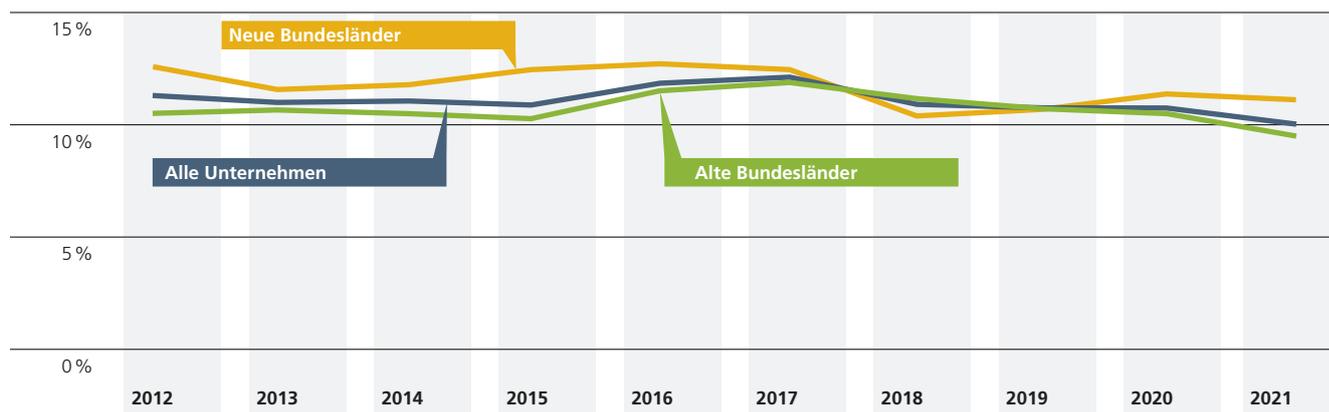
Der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme liegt bei den GdW-Unternehmen insgesamt bei rund 48 % und hat sich in den letzten Jahren stetig verringert. Unterschiede bestehen zwischen Genossenschaften und Kapitalgesellschaften. Bei den Genossenschaften liegt der langfristige Fremdkapitalanteil rund 9 %-Punkte niedriger als bei den Kapitalgesellschaften. Unterschiede bestehen auch zwischen alten und neuen Bundesländern. In den neuen Bundesländern liegt der Anteil des langfristigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme mit 40 % rund 13 %-Punkte niedriger als bei den alten Wohnungsunternehmen in den alten Bundesländern.

Das EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen) lässt sich aus der Gewinn-und-Verlust-Rechnung der Wohnungsunternehmen ableiten und stellt damit eine wesentliche Erfolgsgröße dar, um die operative Ertragskraft eines Unternehmens zu beurteilen.

Setzt man das EBITDA ins Verhältnis zum langfristigen Fremdkapital, erhält man eine mögliche Annuität, die die Wohnungsunternehmen für die Bedienung des Fremdkapitals leisten könnten. Die Kennzahl liegt für die GdW-Unternehmen bei rund 10 %. Sie liegt damit deutlich über dem durchschnittlichen langfristigen Fremdkapitalkostensatz der Unternehmen von 1,8 %.

Aufgrund der Ertragsstärke der Wohnungsunternehmen, kombiniert mit einer Besicherung der Finanzierung durch die Wohnimmobilie, stellen die GdW-Unternehmen für die Fremdkapitalgeber damit eine sichere Anlageklasse dar.

EBITDA bezogen auf das langfristige Fremdkapital 2012-2021



7 Tabellenanhang

7.1		
Daten aus der amtlichen Statistik		67
Bauinvestitionen in Deutschland		68
Baugenehmigungen von Wohnungen		69
Baufertigstellungen von Wohnungen		70
Gebäude und Wohnungen nach Baujahr, Zahl der Wohnungen und Eigentümer		71
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum nach Art der Nutzung, Fläche der Wohnung, Zahl der Räume und Ausstattung		72
Entwicklung der Wohnungsmieten		73
Entwicklung des Wohnungsbestandes in Deutschland		74
Preisentwicklung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen und Haushaltsenergie		76
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und ihre Komponenten		77
Privathaushalte nach Haushaltsgröße		78
7.2		
Ergebnisse der GdW-Statistik 2022		79
7.2.1		
Angaben zu den Unternehmen und ihrem Wohnungsbestand		80
Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen		80
Wohnungsunternehmen und ihre Wohnungsbestände		81
Wohnungsbestände nach Rechtsformen		82
Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen an allen bewohnten Mietwohnungen		83
Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen		84
Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Ländern		85
Entwicklung der Wohnungsbestände		86
Verwaltung fremder Wohnungen		87
Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen		88
Entwicklung der Beschäftigten und Auszubildenden		89
Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung		90
Entwicklung des mietpreis- und/oder belegungsgebundenen Bestandes		91

Energetische Modernisierung des Wohnungsbestandes	92
Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes	93
Thermische und fotovoltaische Solaranlagen	94
7.2.2 Bautätigkeit und Investitionen im Bestand	95
Investitionen 2022 in Neubau und Bestand	96
Entwicklung der Investitionstätigkeit	97
Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2022	98
Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten	99
Entwicklung der Bautätigkeit	100
7.2.3 Mietentwicklung, Betriebskosten, Leerstand	101
Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen	102
Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen	103
Mietausfälle und Mietschulden	104
Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Ländern	105
Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen	106
Leerstandsursachen der leer stehenden Wohnungen im eigenen Bestand	107
Entwicklung der Zahl leer stehender Wohnungen und der Leerstandsquote	108
Abrisse bei den Unternehmen in den neuen Ländern 2022 sowie mittelfristig geplante Abrisse	109
Abrisse von Wohnungen und Abgangsquote	110
Fluktuation in den Wohnungsbeständen	111
7.2.4 Betriebliche Kennzahlen	112
Gesamtkapitalrentabilität	112
Eigenmittelrentabilität	113
Return on Investment	113
Anlagenintensität	114
Eigenmittelquote	114

Anlagendeckungsgrad	115
Langfristiger Verschuldungsgrad	116
Langfristiger Fremdkapitalanteil	116
Fremdkapitalkostensatz	116
Mietenmultiplikator	117
Tilgungskraft	117
Kapitaldienstdeckung	118
Zinsdeckung	118
EBITDA bezogen auf das zu Verkehrswerten bewertete Anlagevermögen	119
EBITDA bezogen auf langfristiges Fremdkapital (Annuität)	119
EBITDA bezogen auf das eingesetzte Eigenkapital	120
EBITDA bezogen auf Eigenmittel	120

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	363,5	222,4	141,1	90,8	50,3	5,2	5,7	4,4	3,8	5,5
2020	384,8	237,0	147,8	94,4	53,4	5,9	6,6	4,8	4,0	6,2
2021	416,7	258,5	158,2	100,8	57,4	8,3	9,1	7,0	6,7	7,6
2022	474,7	292,3	182,4	113,8	68,6	13,9	13,1	15,3	12,9	19,5
	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	108,6	110,6	105,6	103,2	110,5	1,0	1,4	0,3	0,2	0,6
2020	112,9	115,7	108,6	104,8	115,9	3,9	4,6	2,8	1,6	4,9
2021	112,9	116,4	107,6	102,7	117,4	0,0	0,6	-0,9	-2,1	1,2
2022	110,8	113,9	106,2	99,5	119,5	-1,8	-2,1	-1,3	-3,0	1,8

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	93.895	32.148	193.515	8.931	7.943	44.304	80.813	112.702
2022	354.162	310.797	304.323	78.111	27.728	190.408	8.076	6.474	43.365	81.620	108.788
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
2022	292.068	254.976	249.472	62.034	25.430	156.283	5.725	5.504	37.092	73.189	83.094
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	18.008	2.194	36.358	1.496	1.422	6.579	11.059	25.299
2022	62.094	55.821	54.851	16.077	2.298	34.125	2.351	970	6.273	8.431	25.694

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Baufertigstellungen von Wohnungen

Baufertigstellungen von Wohnungen nach der Gebäudeart

Jahr	Wohnungen insgesamt	davon durch								in neuen Mehrfamilienhäusern	
		Neubau	davon in						Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen
			Wohngebäuden	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 oder mehr Wohnungen	in Wohnheimen	Nichtwohngebäuden			
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	78.210	20.118	147.925	10.099	5.317	31.724	67.144	80.781
2022	295.275	263.588	258.794	77.050	22.950	150.158	8.636	4.794	31.687	64.787	85.371
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
2022	244.018	217.906	213.774	62.680	21.502	122.775	6.817	4.132	26.112	57.506	65.269
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	14.375	1.448	26.509	1.632	914	5.810	8.796	17.713
2022	51.257	45.682	45.020	14.370	1.448	27.383	1.819	662	5.575	7.281	20.102

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 2020 = 100	Wohnungsmiete zusammen							Wohnungs- nebenkosten (kalt)
	Netto- kaltmiete	davon				Wohnungs- nebenkosten (kalt)		
		Altbau- wohnungen bis 70 m ²		über 70 m ²			Neubau- wohnungen bis 70 m ²	
2013	91,1	90,8	-	-	-	-	92,5	
2014	92,4	92,2	-	-	-	-	93,1	
2015	93,5	93,4	-	-	-	-	94,1	
2016	94,6	94,5	-	-	-	-	95,3	
2017	95,9	95,8	-	-	-	-	96,4	
2018	97,3	97,2	-	-	-	-	97,3	
2019	98,7	98,6	-	-	-	-	98,8	
2020	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
2021	101,4	101,4	101,9	101,5	101,4	101,3	102,4	
2022	103,1	103,2	104,2	103,5	103,4	102,9	104,8	
Veränderung zum Vorjahr in %								
2013	1,3	1,3	-	-	-	-	1,1	
2014	1,4	1,5	-	-	-	-	0,6	
2015	1,2	1,3	-	-	-	-	1,1	
2016	1,2	1,2	-	-	-	-	1,3	
2017	1,4	1,4	-	-	-	-	1,2	
2018	1,5	1,5	-	-	-	-	0,9	
2019	1,4	1,4	-	-	-	-	1,5	
2020	1,3	1,4	-	-	-	-	1,2	
2021	1,4	1,4	1,9	1,5	1,4	1,3	2,4	
2022	1,7	1,8	2,3	2,0	2,0	1,6	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	12.939.452	12.939.452	3.166.047	6.332.094
2022	13.010.370	13.010.370	3.180.141	6.360.282

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	22.905	521.215	19.375.911	41.660.773	43.084.122
	3.265.912	22.037.631	23.078	530.294	19.479.501	41.938.577	43.366.919

**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 2020 = 100									
2013	90,8	91,7	96,1	97,8	89,8	104,8	167,1	100,0	-
2014	92,2	92,3	96,4	98,5	91,5	104,7	154,0	98,7	-
2015	93,4	93,9	95,7	98,7	90,8	103,1	114,4	99,3	104,1
2016	94,5	95,6	96,1	98,8	91,2	100,9	91,9	98,2	99,1
2017	95,8	96,7	96,2	98,9	92,6	97,9	102,0	101,6	96,0
2018	97,2	97,9	96,4	98,8	93,8	96,6	120,2	102,4	97,7
2019	98,6	100,0	97,3	99,7	97,0	98,8	123,2	104,0	102,1
2020	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2021	101,4	102,9	103,5	101,3	101,3	103,8	108,5	100,9	101,0
2022	103,2	105,2	106,1	103,3	120,8	153,8	187,7	158,0	125,8
Veränderung zum Vorjahr in %									
2013	1,3	1,8	-0,4	0,5	11,8	1,3	-6,1	4,3	-
2014	1,5	0,7	0,3	0,7	1,9	-0,1	-7,8	-1,3	-
2015	1,3	1,7	-0,7	0,2	-0,8	-1,5	-25,7	0,6	-
2016	1,2	1,8	0,4	0,1	0,4	-2,1	-19,7	-1,1	-4,8
2017	1,3	1,2	0,1	0,1	1,5	-3,0	11,0	3,5	-3,1
2018	1,5	1,2	0,2	-0,1	1,3	-1,3	17,8	0,8	1,8
2019	1,4	2,1	0,9	0,9	3,4	2,3	2,5	1,6	4,5
2020	1,4	0,0	2,8	0,3	3,1	1,2	-18,8	-3,8	-2,1
2021	1,4	2,9	3,5	1,3	1,3	3,8	8,5	0,9	1,0
2022	1,8	2,2	2,5	2,0	19,2	48,2	73,0	56,6	24,6

Quelle:
Statistisches Bundesamt, Fachserie 17

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und ihre Komponenten
1991–2022

	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
2022	84.358.845	-327.522	+1.462.089	+1.121.721

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	40.974	17.077	23.897	13.715	4.848	3.893	1.441	82.347	2,01
2022	40.903	16.707	24.197	13.804	4.905	3.947	1.541	83.103	2,03
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	32.542	13.296	19.245	10.830	3.911	3.259	1.245	66.407	2,04
2022	32.526	13.057	19.468	10.888	3.953	3.291	1.336	67.051	2,06
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	8.432	3.780	4.652	2.885	937	634	196	15.940	1,89
2022	8.377	3.650	4.727	2.916	951	655	205	16.052	1,92

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: Der Mikrozensus wurde 2020 methodisch neugestaltet. Ab dem Erhebungsjahr 2020 gibt es zwei Ergebnisarten: Erst- und Endergebnisse. Die für 2020 und 2021 dargestellten Ergebnisse sind Endergebnisse, die für 2022 dargestellten Werte Erstergebnisse. Der Mikrozensus wurde 2020 methodisch neugestaltet. Die Ergebnisse ab dem Berichtsjahr 2020 sind deshalb nur eingeschränkt mit den Vorjahren vergleichbar.

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

7.2

Ergebnisse der GdW-Statistik 2022

7.2.1 Angaben zu den Unternehmen und ihrem Wohnungsbestand

Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen
am 31.12.2022

	Mitglieds- unternehmen insgesamt	darunter:			
		Anzahl berichtender Wohnungs- unternehmen insgesamt	davon: Wohnungs- baugenossen- schaften	Kapitalgesell- schaften (GmbH/AG)	Unternehmen anderer Rechtsformen
Baden-Württemberg	262	257	161	88	8
Bayern	484	460	331	116	13
Berlin	101	93	71	16	6
Brandenburg	191	170	100	70	0
Bremen	13	13	8	4	1
Hamburg	63	57	48	8	1
Hessen	135	131	94	35	2
Mecklenburg-Vorpommern	141	141	67	72	2
Niedersachsen	159	155	89	63	3
Nordrhein-Westfalen	430	395	264	126	5
Rheinland-Pfalz	61	60	34	24	2
Saarland	12	12	2	10	
Sachsen	321	316	204	106	6
Sachsen-Anhalt	187	187	109	72	6
Schleswig-Holstein	69	62	44	16	2
Thüringen	171	167	102	62	3
Deutschland	2.800	2.676	1.728	888	60
Alte Länder	1.688	1.602	1.075	490	37
Neue Länder	1.112	1.074	653	398	23

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Wohnungsunternehmen und ihre Wohnungsbestände
am 31.12.2022

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	262	257	470.497	347.278	123.219
Bayern	484	460	529.962	471.295	58.667
Berlin	101	93	737.494	713.654	23.840
Brandenburg	191	170	309.479	296.749	12.730
Bremen	13	13	98.177	77.376	20.801
Hamburg	63	57	316.648	308.413	8.235
Hessen	135	131	354.252	301.021	53.231
Mecklenburg-Vorpommern	141	141	271.204	244.038	27.166
Niedersachsen	159	155	285.093	266.202	18.891
Nordrhein-Westfalen	430	395	1.164.793	1.092.820	71.973
Rheinland-Pfalz	61	60	93.489	82.454	11.035
Saarland	12	12	18.298	16.159	2.139
Sachsen	321	316	602.971	563.801	39.170
Sachsen-Anhalt	187	187	312.895	301.370	11.525
Schleswig-Holstein	69	62	157.205	132.533	24.672
Thüringen	171	167	262.564	247.363	15.201
Deutschland	2.800	2.676	5.985.021	5.462.526	522.495
Alte Länder	1.688	1.602	3.488.414	3.095.551	392.863
Neue Länder	1.112	1.074	2.496.607	2.366.975	129.632
nach Rechtsformen					
Wohnungsbau- genossenschaften	1.783	1.728	2.148.103	2.018.124	129.979
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	951	888	3.754.870	3.368.468	386.402
Unternehmen anderer Rechtsformen	66	60	82.048	75.934	6.114
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.800	2.676	5.985.021	5.462.526	522.495
nach Unternehmenssparten					
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	1.837	1.770	2.148.946	2.008.433	140.513
Kommunale Wohnungsunternehmen	766	749	2.497.325	2.245.382	251.943
Öffentliche Wohnungsunternehmen	18	18	148.164	141.833	6.331
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	137	99	1.072.684	984.371	88.313
Kirchliche Wohnungsunternehmen	42	40	117.902	82.507	35.395
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.800	2.676	5.985.021	5.462.526	522.495

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Wohnungsbestände nach Rechtsformen

am 31.12.2022

Bewirtschaftete Wohnungen nach Ländern	berichtende Wohnungs- unternehmen insgesamt	davon		
		Wohnungs- baugenossen- schaften	Kapitalgesell- schaften (GmbH/AG)	Unternehmen anderer Rechtsformen
Baden-Württemberg	470.497	216.745	246.717	7.035
Bayern	529.962	186.813	326.860	16.289
Berlin	737.494	185.989	549.681	1.824
Brandenburg	309.479	121.584	187.646	249
Bremen	98.177	8.785	88.783	609
Hamburg	316.648	140.284	175.372	992
Hessen	354.252	65.308	288.503	441
Mecklenburg-Vorpommern	271.204	99.738	170.094	1.372
Niedersachsen	285.093	100.890	183.809	394
Nordrhein-Westfalen	1.164.793	335.317	787.382	42.094
Rheinland-Pfalz	93.489	16.267	75.236	1.986
Saarland	18.298	643	17.655	–
Sachsen	602.971	297.412	301.936	3.623
Sachsen-Anhalt	312.895	150.565	160.146	2.184
Schleswig-Holstein	157.205	93.958	61.538	1.709
Thüringen	262.564	127.805	133.512	1.247
Deutschland	5.985.021	2.148.103	3.754.870	82.048
Alte Länder	3.488.414	1.165.010	2.251.855	71.549
Neue Länder	2.496.607	983.093	1.503.015	10.499

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

**Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen
an allen bewohnten Mietwohnungen
2022***

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	bewohnte Mietwohnun- gen bei den GdW-Genos- schaften Anzahl	Markt- anteil GdW- Genossen- schaften
Baden-Württemberg	262	460.374	2.598.000	17,7 %	212.915	8,2 %
Bayern	484	518.825	3.316.000	15,6 %	183.133	5,5 %
Berlin	101	725.548	1.581.000	45,9 %	184.213	11,7 %
Brandenburg	191	286.938	680.000	42,2 %	113.092	16,6 %
Bremen	13	97.079	224.000	43,3 %	8.507	3,8 %
Hamburg	63	313.203	741.000	42,3 %	138.600	18,7 %
Hessen	135	347.216	1.663.000	20,9 %	64.277	3,9 %
Mecklenburg-Vorpommern	141	257.657	503.000	51,2 %	95.707	19,0 %
Niedersachsen	159	278.622	1.817.000	15,3 %	99.148	5,5 %
Nordrhein-Westfalen	430	1.140.983	5.207.000	21,9 %	329.152	6,3 %
Rheinland-Pfalz	61	90.982	924.000	9,8 %	15.981	1,7 %
Saarland	12	17.126	189.000	9,1 %	522	0,3 %
Sachsen	321	551.381	1.323.000	41,7 %	275.364	20,8 %
Sachsen-Anhalt	187	283.130	622.000	45,5 %	139.803	22,5 %
Schleswig-Holstein	69	155.317	772.000	20,1 %	92.992	12,0 %
Thüringen	171	241.432	600.000	40,2 %	118.528	19,8 %
Deutschland	2.800	5.765.813	22.760.000	25,3 %	2.071.934	9,1 %
Alte Länder	1.688	3.419.727	17.451.000	19,6 %	1.145.227	6,6 %
Neue Länder	1.112	2.346.086	5.309.000	44,2 %	926.707	17,5 %

* Bewohnte Wohnungen beim GdW zum 31.12.2022 sowie Haushalte in Mietwohnungen (Hauptwohnsitz) nach Zusatzerhebung zur Wohnsituation, Mikrozensus 2022, Erstergebnisse.

Infolge der coronabedingten Verschiebung des Zensus auf das Jahr 2022 wurden die zum Zensus gehörende Totalerhebung Gebäude- und Wohnungszählungen (GWZ) und das Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus im gleichen Jahr durchgeführt. In der Folge sind statistisch für dieses Erhebungsjahr primär die Ergebnisse der GWZ maßgeblich für Aussagen zu Gebäuden und Wohnungen in Deutschland.

Im Mikrozensus werden für die Hochrechnung der Stichprobenergebnisse auf der Beobachtungsebene der Wohnungen, Eckwerte aus der Gebäude- und Wohnungszählungen (GWZ) zur Anzahl und Größe der Gebäude mit Wohnraum verwendet. Eine Hochrechnung mit den fortgeschriebenen Werten der GWZ 2011 (wie etwa 2014 und 2018) hätte innerhalb kürzester Zeit eine Revision der wohnungsbezogenen Ergebnisse zur Folge. Daher wurden auch mit Blick auf die Neugestaltung des Mikrozensus 2020 im Erhebungsjahr 2022 nur Ergebniss auf Haushaltsebene vorgelegt und keine auf die Wohnungsebene hochgerechneten Werte. Da hier, die auf die Beobachtungsebene Haushalte hochgerechnete Werte ersatzweise für die Zahl der vermieteten Wohnungen benutzt werden, ist die Marktanteilsberechnung als vorläufig zu betrachten. Mit den Ergebnissen des Zensus 2020 werden im Jahr 2024 genauere Werte vorliegen.

Quelle:
GdW-Jahresstatistik sowie Mikrozensus 2022

Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen
am 31.12.2022

	berichtende Wohnungsunternehmen		eigener Wohnungsbestand am Jahresende	
	insgesamt	in % aller Unternehmen	insgesamt	in % aller Wohnungen
Wohnungsgenossenschaften				
bis 500	836	48,4 %	157.391	7,8 %
501–1.000	324	18,8 %	232.350	11,5 %
1.001–2.000	288	16,7 %	406.223	20,1 %
2.001–5.000	208	12,0 %	658.223	32,6 %
5.001–10.000	63	3,6 %	446.114	22,1 %
10.001 und mehr	9	0,5 %	117.823	5,8 %
Insgesamt	1.728	100,0 %	2.018.124	100,0 %
Kapitalgesellschaften				
bis 500	298	33,6 %	56.341	1,7 %
501–1.000	151	17,0 %	111.019	3,3 %
1.001–2.000	175	19,7 %	252.060	7,5 %
2.001–5.000	161	18,1 %	514.857	15,3 %
5.001–10.000	60	6,8 %	409.086	12,1 %
10.001 und mehr	43	4,8 %	2.025.105	60,1 %
Insgesamt	888	100,0 %	3.368.468	100,0 %
Unternehmen anderer Rechtsformen				
bis 500	41	68,3 %	8.793	11,6 %
501–1.000	9	15,0 %	6.980	9,2 %
1.001–2.000	4	6,7 %	5.468	7,2 %
2.001–5.000	5	8,3 %	16.514	21,7 %
5.001–10.000	0	0,0 %	0	0,0 %
10.001 und mehr	1	1,7 %	38.179	50,3 %
Insgesamt	60	100,0 %	75.934	100,0 %
Unternehmen gesamt				
bis 500	1.175	43,9 %	222.525	4,1 %
501–1.000	484	18,1 %	350.349	6,4 %
1.001–2.000	467	17,5 %	663.751	12,2 %
2.001–5.000	374	14,0 %	1.189.594	21,8 %
5.001–10.000	123	4,6 %	855.200	15,7 %
10.001 und mehr	53	2,0 %	2.181.107	39,9 %
Insgesamt	2.676	100,0 %	5.462.526	100,0 %

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Ländern
am 31.12.2022

	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	120	55	39	30	9	4	257
Bayern	281	79	57	29	9	5	460
Berlin	34	10	11	24	8	6	93
Brandenburg	59	31	39	31	8	2	170
Bremen	3	3	2	2	2	1	13
Hamburg	22	3	4	16	10	2	57
Hessen	62	33	17	11	4	4	131
Mecklenburg-Vorpommern	53	28	32	18	6	4	141
Niedersachsen	66	25	28	26	8	2	155
Nordrhein-Westfalen	140	75	88	63	18	11	395
Rheinland-Pfalz	31	9	7	9	2	2	60
Saarland	7	2	1		2		12
Sachsen	134	59	65	37	16	5	316
Sachsen-Anhalt	71	36	33	36	9	2	187
Schleswig-Holstein	28	8	10	9	6	1	62
Thüringen	64	28	34	33	6	2	167
Deutschland	1.175	484	467	374	123	53	2.676
Alte Länder	760	292	253	195	70	32	1.602
Neue Länder	415	192	214	179	53	21	1.074

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Wohnungsbestände

Bewirtschaftete Wohnungen	Anzahl berichten- der Wohnungs- unternehmen	Anzahl insgesamt bewirtschafteter Wohnungen	davon:	
			eigene Wohnungen	für fremde Dritte verwaltete Wohnungen
Alte Länder				
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
2022	1.602	3.488.414	3.095.551	392.863
Neue Länder				
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
2022	1.074	2.496.607	2.366.975	129.632
Deutschland insgesamt				
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
2022	2.676	5.985.021	5.462.526	522.495

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Verwaltung fremder Wohnungen
am 31.12.2022

	Verwaltete fremde Wohnungen Anzahl	davon:	
		Verwaltete Eigentums- wohnungen Anzahl	Sonstige für Dritte verwaltete Wohnungen Anzahl
Baden-Württemberg	123.219	54.157	69.062
Bayern	58.667	32.948	25.719
Berlin	23.840	13.608	10.232
Brandenburg	12.730	4.013	8.717
Bremen	20.801	19.745	1.056
Hamburg	8.235	2.415	5.820
Hessen	53.231	10.755	42.476
Mecklenburg-Vorpommern	27.166	15.779	11.387
Niedersachsen	18.891	12.404	6.487
Nordrhein-Westfalen	71.973	36.181	35.792
Rheinland-Pfalz	11.035	7.885	3.150
Saarland	2.139	1.812	327
Sachsen	39.170	22.544	16.626
Sachsen-Anhalt	11.525	5.036	6.489
Schleswig-Holstein	24.672	13.871	10.801
Thüringen	15.201	8.866	6.335
Deutschland	522.495	262.019	260.476
Alte Länder	392.863	192.173	200.690
Neue Länder	129.632	69.846	59.786

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen
am 31.12.2022

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	7.243	2.514	1.439	276	498	210
Bayern	8.954	3.055	2.575	286	869	522
Berlin	8.412	1.229	2.206	327	197	62
Brandenburg	2.821	568	543	167	321	113
Bremen	1.308	284	433	64	25	10
Hamburg	3.481	626	1.084	136	74	13
Hessen	5.077	1.198	1.571	218	261	142
Mecklenburg-Vorpommern	2.778	502	807	126	209	66
Niedersachsen	4.688	1.094	1.118	274	239	93
Nordrhein-Westfalen	15.913	3.117	3.960	729	817	406
Rheinland-Pfalz	1.439	497	239	53	114	61
Saarland	306	66	23	13	14	0
Sachsen	6.672	1.292	2.159	307	594	246
Sachsen-Anhalt	3.303	595	571	147	277	77
Schleswig-Holstein	2.633	578	943	156	123	63
Thüringen	2.372	567	425	97	328	127
Deutschland	77.400	17.782	20.096	3.376	4.960	2.211
Alte Länder	51.042	13.029	13.385	2.205	3.034	1.520
Neue Länder	26.358	4.753	6.711	1.171	1.926	691
nach Rechtsformen						
Wohnungsbau- genossenschaften	24.308	7.549	6.463	921	3.860	2.026
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	51.721	9.822	13.348	2.428	1.018	150
Unternehmen anderer Rechtsformen	1.371	411	285	27	82	35
Wohnungsunternehmen insgesamt	77.400	17.782	20.096	3.376	4.960	2.211
nach Unternehmenssparten						
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	24.800	7.677	6.720	947	3.905	2.045
Kommunale Wohnungsunternehmen	31.074	7.034	5.936	1.484	807	110
Öffentliche Wohnungsunternehmen	1.972	383	360	42	21	1
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	17.654	2.081	6.783	808	145	33
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.900	607	297	95	82	22
Wohnungsunternehmen insgesamt	77.400	17.782	20.096	3.376	4.960	2.211

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Beschäftigten und Auszubildenden

	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				
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
2022	49.078	2.205	1.577	71,5
Neue Länder				
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
2022	25.586	1.171	861	73,5
Deutschland insgesamt				
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
2022	74.664	3.376	2.438	72,2

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung
am 31.12.2022

	Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung insgesamt	davon:	
		1. Förderweg (II. WobauG)	Wohnungen mit sonstigen Miet- und/oder Belegungsbindungen*
nach Ländern			
Baden-Württemberg	57.397	23.331	34.066
Bayern	118.037	61.740	56.297
Berlin	89.671	43.142	46.529
Brandenburg	16.600	5.476	11.124
Bremen	4.607	1.257	3.350
Hamburg	67.199	35.863	31.336
Hessen	65.624	28.546	37.078
Mecklenburg-Vorpommern	5.728	572	5.156
Niedersachsen	34.753	14.954	19.799
Nordrhein-Westfalen	178.658	83.626	95.032
Rheinland-Pfalz	16.901	10.426	6.475
Saarland	626	0	626
Sachsen	9.553	3.711	5.842
Sachsen-Anhalt	8.290	267	8.023
Schleswig-Holstein	16.641	6.273	10.368
Thüringen	14.253	3.160	11.093
Deutschland	704.538	322.344	382.194
Alte Länder	560.443	266.016	294.427
Neue Länder	144.095	56.328	87.767
nach Rechtsformen			
Wohnungsbau- genossenschaften	150.444	69.244	81.200
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	547.449	249.643	297.806
Unternehmen anderer Rechtsformen	6.645	3.457	3.188
Wohnungsunternehmen insgesamt	704.538	322.344	382.194

* 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
2022	704.538	322.344	382.194

* 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
2021	31,2	29,9	21,6	8,2	61,1
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
2021	34,0	58,9	50,8	8,1	92,8
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
2021	32,3	41,5	33,3	8,2	73,8

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes

	2002	2007	2012	2018	2022
Alte Länder					
Ofenheizung (Einzelöfen)	12,7 %	6,7%	3,6%	3,0%	1,6%
Etagenheizung bzw. Gastherme	18,0 %	17,5%	18,2%	15,5%	12,2%
Gaskessel zentral im Gebäude	33,7 %	37,3%	40,5%	40,0%	40,7%
Ölkessel zentral im Gebäude	7,0 %	5,7%	2,8%	1,8%	1,7%
Blockheizkraftwerke	1,0 %	1,4%	1,5%	1,6%	1,7%
Elektroheizung (Fußboden, Speicherheizung)	3,8 %	3,1%	2,7%	1,5%	0,9%
Fern-/Nahwärme	23,6 %	27,3%	28,8%	34,0%	37,7%
Wärmepumpensystem	0,2 %	0,1%	0,2%	0,8%	0,8%
Zentrale Biomassenbeheizung (z. B. Pellets)	n. E.	0,7%	0,7%	1,1%	0,7%
Sonstige	n. E.	n. E.	1,0%	0,5%	2,1%
Summe Wohneinheiten	100,0%	100,0 %	100,0%	100,0 %	100,0%
Neue Länder					
Ofenheizung (Einzelöfen)	6,4 %	3,0%	1,4%	0,6%	0,3%
Etagenheizung bzw. Gastherme	5,8 %	5,6%	5,6%	5,3%	4,1%
Gaskessel zentral im Gebäude	13,1 %	14,5%	16,6%	17,0%	19,8%
Ölkessel zentral im Gebäude	1,1 %	0,9%	1,5%	1,3%	0,8%
Blockheizkraftwerke	2,0 %	1,3%	0,9%	1,8%	1,0%
Elektroheizung (Fußboden, Speicherheizung)	0,6 %	0,6%	0,7%	0,4%	0,4%
Fern-/Nahwärme	70,9 %	73,8%	70,7%	72,2%	71,2%
Wärmepumpensystem	0,1 %	0,1%	0,1%	0,2%	0,4%
Zentrale Biomassenbeheizung (z. B. Pellets)	n. E.	0,2%	0,4%	0,2%	0,1%
Sonstige	n. E.	n. E.	2,2%	1,0%	1,9%
Summe Wohneinheiten	100,0%	100,0 %	100,0%	100,0 %	100,0%
Deutschland insgesamt					
Ofenheizung (Einzelöfen)	9,9 %	5,0%	2,6%	2,0%	1,1%
Etagenheizung bzw. Gastherme	12,5 %	11,9%	12,6%	11,4%	9,0%
Gaskessel zentral im Gebäude	24,4 %	26,6%	29,8%	30,8%	32,3%
Ölkessel zentral im Gebäude	4,3 %	3,5%	2,2%	1,6%	1,3%
Blockheizkraftwerke	1,5 %	1,4%	1,2%	1,7%	1,4%
Elektroheizung (Fußboden, Speicherheizung)	2,3 %	2,0%	1,8%	1,0%	0,7%
Fern-/Nahwärme	45,0 %	49,2%	47,6%	49,3%	51,1%
Wärmepumpensystem	0,1 %	0,1%	0,2%	0,6%	0,6%
Zentrale Biomassenbeheizung (z. B. Pellets)	n. E.	0,4%	0,5%	0,7%	0,5%
Sonstige	n. E.	n. E.	1,6%	0,9%	2,0%
Summe Wohneinheiten	100,0%	100,0 %	100,0%	100,0 %	100,0%

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Thermische und fotovoltaische Solaranlagen 2022

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen

	Solarthermie		Fotovoltaik			
	Anzahl der thermischen Solaranlagen	Kollektorfläche der thermischen Solaranlagen	Fotovoltaische Solaranlagen vom Unternehmen betrieben	Summe der kWp-Leistungen dieser Anlagen	Fotovoltaische Solaranlagen von Dritten über die Vermietung/ Verpachtung o.ä. von Dachflächen betrieben	Summe der kWp-Leistungen dieser Anlagen
	Anzahl	m ²	kWp	kWp	Anzahl	kWp
Deutschland	4.456	165.741	3.554	969.261	2.821	2.894.312
Alte Länder	3.584	88.760	2.631	941.685	1.812	2.846.015
Neue Länder	872	76.981	923	27.576	1.009	48.297
nach Rechtsformen:						
Wohnungsbaugenossenschaften	1.959	59.233	1.197	353.254	944	446.127
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.450	103.839	2.332	615.329	1.868	2.447.853
Unternehmen anderer Rechtsformen	47	2.669	25	678	9	332
Wohnungsunternehmen insgesamt	4.456	165.741	3.554	969.261	2.821	2.894.312

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

7.2.2

Bautätigkeit und Investitionen im Bestand

Investitionen 2022 in Neubau und Bestand

in Mio. Euro

	Investitionen insgesamt	davon für		
		Neubau	Instandhaltung/ -setzung	Modernisierung
nach Ländern				
Baden-Württemberg	2.277	1.467	501	308
Bayern	2.313	1.447	554	311
Berlin	2.784	1.528	781	475
Brandenburg	715	192	313	211
Bremen	311	105	101	105
Hamburg	1.206	562	364	280
Hessen	1.259	566	395	298
Mecklenburg-Vorpommern	507	152	257	98
Niedersachsen	1.055	472	327	255
Nordrhein-Westfalen	4.067	1.798	1.260	1.009
Rheinland-Pfalz	294	119	108	68
Saarland	45	12	14	19
Sachsen	1.312	229	590	450
Sachsen-Anhalt	535	132	212	191
Schleswig-Holstein	447	171	158	118
Thüringen	473	85	218	170
Deutschland	19.600	9.036	6.176	4.388
Alte Länder	13.274	6.719	3.783	2.772
Neue Länder	6.326	2.317	2.393	1.616
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	5.976	2.269	2.239	1.468
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	13.219	6.556	3.768	2.895
Unternehmen anderer Rechtsformen	405	211	169	25
Wohnungsunternehmen insgesamt	19.600	9.036	6.176	4.388
nach Unternehmenssparten				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	5.927	2.247	2.227	1.453
Kommunale Wohnungsunternehmen	8.180	4.321	2.305	1.554
Öffentliche Wohnungsunternehmen	1.002	624	275	103
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	3.884	1.429	1.255	1.200
Kirchliche Wohnungsunternehmen	607	415	114	78
Wohnungsunternehmen insgesamt	19.600	9.036	6.176	4.388

Summendifferenz durch Rundungen bedingt

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Investitionstätigkeit
in Mio. Euro

	Investitionen insgesamt	davon		davon	
		in den Neubau	in den Bestand	Instandhaltung/ Instandsetzung	Modernisierung
Alte Länder					
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
2022	13.274	6.719	6.555	3.783	2.772
Neue Länder					
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
2022	6.326	2.317	4.009	2.393	1.616
Deutschland insgesamt					
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
2022	19.600	9.036	10.564	6.176	4.388

Summendifferenz durch Rundungen bedingt

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2022

	Fertig- gestellte Wohnungen insgesamt	davon in		darunter			
		Ein- und Zweifami- lienhäusern	Mehrfami- lenhäusern	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	4.650	107	4.544	3.111	1.433	1.490	927
Bayern	5.289	139	5.150	4.141	1.009	1.084	2.101
Berlin	7.412	6	7.407	6.879	528	528	1.822
Brandenburg	650	0	649	621	28	28	351
Bremen	416	14	402	390	12	12	281
Hamburg	2.005	9	1.996	1.988	8	8	1.308
Hessen	1.562	237	1.325	1.267	58	58	442
Mecklenburg-Vorpommern	668	14	654	654	0	0	182
Niedersachsen	2.061	54	2.007	1.823	184	184	472
Nordrhein-Westfalen	4.915	216	4.699	4.477	222	325	1.638
Rheinland-Pfalz	448	1	447	447	0	0	111
Saarland	42	0	42	0	42	42	0
Sachsen	914	14	899	760	139	139	445
Sachsen-Anhalt	358	18	340	333	7	7	33
Schleswig-Holstein	547	22	525	515	10	10	248
Thüringen	191	8	183	136	47	47	14
Deutschland	32.128	859	31.269	27.542	3.727	3.962	10.375
Alte Länder	21.935	799	21.137	18.159	2.978	3.213	7.528
Neue Länder	10.193	60	10.132	9.383	749	749	2.847
nach Rechtsformen							
Wohnungsbau- genossenschaften	7.881	292	7.589	7.158	431	486	1.488
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	23.972	534	23.438	20.192	3.246	3.416	8.777
Unternehmen anderer Rechtsformen	275	33	242	192	50	60	110
Wohnungsunternehmen insgesamt	32.128	859	31.269	27.542	3.727	3.962	10.375
nach Unternehmenssparten							
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	7.569	295	7.274	6.886	388	446	1.368
Kommunale Wohnungsunternehmen	17.453	396	17.057	15.776	1.281	1.314	7.883
Öffentliche Wohnungsunternehmen	1.229	10	1.219	893	326	326	559
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	4.190	73	4.117	2.964	1.153	1.212	313
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.687	85	1.602	1.023	579	664	252
Wohnungsunternehmen insgesamt	32.128	859	31.269	27.542	3.727	3.962	10.375

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten

	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon		davon in		
		Ein- und Zweifamilienhäuser	Mehrfamilienhäuser	Mietwohnungen	Eigentumswohnungen	
Alte Länder						
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	
2022	21.935	799	21.137	18.159	2.978	
Neue Länder						
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	
2022	10.193	60	10.132	9.383	749	
Deutschland insgesamt						
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	
2022	32.128	859	31.269	27.542	3.727	

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Bautätigkeit
Anzahl der Wohnungen

	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon		
		in eigener Bauherrschaft	darunter: Sozial- wohnungen*	in Baubetreuung für fremde Dritte
Alte Länder				
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
2022	21.935	21.086	7.528	849
Neue Länder				
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
2022	10.193	7.346	2.847	77
Deutschland insgesamt				
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
2022	32.128	28.432	10.375	926

* In eigener Bauherrschaft fertiggestellte, mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderte Wohnungen

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

7.2.3

Miententwicklung, Betriebskosten, Leerstand

Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen

im Dezember 2022
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	68,2	7,16	1,50	1,53
Bayern	63,4	6,75	1,65	1,73
Berlin	63,3	6,55	1,95	1,42
Brandenburg	58,4	5,55	1,56	1,59
Bremen	59,8	6,30	1,88	1,39
Hamburg	62,5	7,21	1,85	1,80
Hessen	64,1	6,97	2,01	1,63
Mecklenburg-Vorpommern	56,7	5,55	1,51	1,31
Niedersachsen	62,9	6,18	1,81	1,45
Nordrhein-Westfalen	65,6	6,20	2,01	1,30
Rheinland-Pfalz	66,9	6,01	1,55	1,29
Saarland	66,7	5,62	1,71	1,60
Sachsen	58,4	5,28	1,41	1,41
Sachsen-Anhalt	57,9	5,33	1,39	1,55
Schleswig-Holstein	60,1	6,46	1,78	1,69
Thüringen	58,1	5,35	1,41	1,68
Deutschland	62,4	6,25	1,74	1,50
Alte Länder	64,6	6,58	1,82	1,54
Neue Länder	58,9	5,82	1,63	1,47
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	62,7	5,95	1,56	1,42
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	62,0	6,44	1,86	1,56
Unternehmen anderer Rechtsformen	71,4	6,67	1,53	1,52
Wohnungsunternehmen insgesamt	62,4	6,25	1,74	1,50
nach Unternehmenssparten				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	62,6	5,94	1,56	1,42
Kommunale Wohnungsunternehmen	61,2	6,21	1,81	1,54
Öffentliche Wohnungsunternehmen	67,4	6,39	1,85	1,43
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	64,4	7,10	2,03	1,63
Kirchliche Wohnungsunternehmen	65,4	7,03	1,85	1,64
Wohnungsunternehmen insgesamt	62,4	6,25	1,74	1,50

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

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen

Durchschnittswerte

	Monatliche Sollmiete* (nettokalt)	Kalte Betriebs- kostenvoraus- zahlungen*	Warme Betriebs- kostenvoraus- zahlungen*
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
Alte Länder			
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
2022	6,58	1,82	1,54
Neue Länder			
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
2022	5,82	1,54	1,47
Deutschland			
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
2022	6,25	1,74	1,50

* 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
2022

	Mietausfälle		Mietschulden	
	in Mio. Euro	in % der Sollmiete	in Mio. Euro	in % der Sollmiete
nach Ländern				
Baden-Württemberg	49,8	3,0 %	22,2	1,3 %
Bayern	44,7	2,3 %	21,7	1,1 %
Berlin	86,6	2,5 %	66,0	1,9 %
Brandenburg	73,8	6,9 %	27,9	2,6 %
Bremen	6,6	2,3 %	5,6	2,0 %
Hamburg	22,5	1,5 %	15,5	1,0 %
Hessen	30,0	2,3 %	19,6	1,5 %
Mecklenburg-Vorpommern	44,8	5,4 %	17,8	2,1 %
Niedersachsen	29,3	2,8 %	45,8	4,4 %
Nordrhein-Westfalen	97,7	2,3 %	41,2	1,0 %
Rheinland-Pfalz	12,0	3,4 %	5,5	1,6 %
Saarland	3,9	5,5 %	7,3	10,3 %
Sachsen	143,5	9,1 %	26,8	1,7 %
Sachsen-Anhalt	93,2	10,9 %	24,5	2,9 %
Schleswig-Holstein	6,6	1,9 %	3,7	1,0 %
Thüringen	70,7	8,4 %	26,8	3,2 %
Deutschland	815,6	3,8 %	377,9	1,8 %
Alte Länder	303,0	2,4 %	188,1	1,5 %
Neue Länder	512,5	5,9 %	189,8	2,2 %
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	272,3	3,5 %	68,9	0,9 %
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	537,2	3,9 %	306,8	2,3 %
Unternehmen anderer Rechtsformen	6,0	3,6 %	2,2	1,5 %
Wohnungsunternehmen insgesamt	815,6	3,8 %	377,9	1,8 %

Summenabweichungen durch Rundungen bedingt.

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Ländern
am 31.12.2022

nach Ländern	Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	Leer stehende Wohnungen am 31.12.2022 insgesamt	davon:	
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	leer stehende eigene Wohnungen Anzahl WE	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen Anzahl WE
Baden-Württemberg	470.497	2,2 %	10.123	9.930	193
Bayern	529.962	2,1 %	11.137	10.419	718
Berlin	737.494	1,6 %	11.946	11.349	597
Brandenburg	309.479	7,3 %	22.541	21.691	850
Bremen	98.177	1,1 %	1.098	1.096	2
Hamburg	316.648	1,1 %	3.445	3.363	82
Hessen	354.252	2,0 %	7.036	6.393	643
Mecklenburg-Vorpommern	271.204	5,0 %	13.547	12.592	955
Niedersachsen	285.093	2,3 %	6.471	6.270	201
Nordrhein-Westfalen	1.164.793	2,0 %	23.810	23.025	785
Rheinland-Pfalz	93.489	2,7 %	2.507	2.450	57
Saarland	18.298	6,4 %	1.172	1.055	117
Sachsen	602.971	8,6 %	51.590	50.224	1.366
Sachsen-Anhalt	312.895	9,5 %	29.765	28.665	1.100
Schleswig-Holstein	157.205	1,2 %	1.888	1.827	61
Thüringen	262.564	8,0 %	21.132	20.463	669
Deutschland	5.985.021	3,7 %	219.208	210.812	8.396
Alte Länder	3.488.414	2,0 %	68.687	65.828	2.859
Neue Länder	2.496.607	6,0 %	150.521	144.984	5.537

* Bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand.

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen
am 31.12.2022

nach Rechtsformen	Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	Leer stehende Wohnungen am 31.12.2022 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	1.165.010	1,7 %	19.783	19.432	351
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.251.855	1,9 %	43.219	40.736	2.483
Unternehmen anderer Rechtsformen	71.549	7,9 %	5.685	5.660	25
Wohnungsunternehmen insgesamt	3.488.414	2,0 %	68.687	65.828	2.859
Neue Länder					
Wohnungsbau- genossenschaften	983.093	5,7 %	56.399	55.933	466
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.503.015	6,2 %	93.228	88.169	5.059
Unternehmen anderer Rechtsformen	10.499	8,5 %	894	882	12
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.496.607	6,0 %	150.521	144.984	5.537
Deutschland					
Wohnungsbau- genossenschaften	2.148.103	3,5 %	76.182	75.365	817
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3.754.870	3,6 %	136.447	128.905	7.542
Unternehmen anderer Rechtsformen	82.048	8,0 %	6.579	6.542	37
Wohnungsunternehmen insgesamt	5.985.021	3,7 %	219.208	210.812	8.396

* Bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand.

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Leerstandsursachen der leer stehenden Wohnungen im eigenen Bestand
am 31.12.2022

Am 31.12.2022 leer stehende Wohnungen im eigenen Bestand								
nach Ländern	insgesamt	davon wegen						
		Vermietungsschwierigkeiten/mangelnder Nachfrage	Instandsetzung/Moderisierung	Unbewohnbarkeit infolge baulicher Mängel	geplantem Abriss/Rückbau	Mieterwechsel	geplantem Verkauf/Veräußerung	sonstige Gründe
Baden-Württemberg	9.930	153	3.904	211	2.203	2.446	167	846
Bayern	10.419	320	4.025	566	1.897	2.342	56	1.213
Berlin	11.349	385	5.236	727	5	2.882	190	1.924
Brandenburg	21.691	8.667	4.461	1.368	3.082	3.428	236	449
Bremen	1.096	33	314	7	32	511	12	187
Hamburg	3.363	77	1.585	38	679	696	10	278
Hessen	6.393	296	2.146	135	284	1.612	137	1.783
Mecklenburg-Vorpommern	12.592	3.852	3.785	529	1.429	2.285	315	397
Niedersachsen	6.270	925	2.245	282	466	1.577	34	741
Nordrhein-Westfalen	23.025	1.062	10.559	991	2.300	3.878	641	3.594
Rheinland-Pfalz	2.450	322	944	207	159	559	86	173
Saarland	1.055	1	644	107	77	47	5	174
Sachsen	50.224	18.775	9.394	2.539	2.974	11.328	389	4.825
Sachsen-Anhalt	28.665	11.183	6.170	1.234	3.302	3.548	1.591	1.637
Schleswig-Holstein	1.827	138	578	89	286	251	8	477
Thüringen	20.463	6.800	4.013	1.723	2.488	4.714	317	408
Deutschland	210.812	52.989	60.003	10.753	21.663	42.104	4.194	19.106
Alte Länder	65.828	3.327	26.944	2.633	8.383	13.919	1.156	9.466
Neue Länder	144.984	49.662	33.059	8.120	13.280	28.185	3.038	9.640
nach Rechtsformen								
Wohnungsbau- genossenschaften	75.365	24.090	19.340	2.034	7.988	13.797	664	7.452
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	128.905	28.554	37.162	8.204	13.427	27.075	3.288	11.195
Unternehmen anderer Rechtsformen	6.542	345	3.501	515	248	1.232	242	459
Wohnungsunternehmen insgesamt	210.812	52.989	60.003	10.753	21.663	42.104	4.194	19.106

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Zahl leer stehender Wohnungen und der Leerstandsquote

	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						
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
2022	3.488.414	3.095.551	2,0	68.687	65.828	2.859
Neue Länder						
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
2022	2.496.607	2.366.975	6,0	150.521	144.984	5.537
Deutschland insgesamt						
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
2022	5.985.021	5.462.526	3,7	219.208	210.812	8.396

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Abrisse bei den Unternehmen in den neuen Ländern 2022 sowie mittelfristig geplante Abrisse
am 31.12.2022

	Abrisse im Jahr 2022	Geplante Abrisse in 2023	Geplante Ab- risse ab 2024 – mittelfristig in den nächsten 5–6 Jahren
nach Ländern			
Berlin	20	3	44
Brandenburg	794	891	4.635
Mecklenburg-Vorpommern	309	425	2.024
Sachsen	1.059	1.060	3.442
Sachsen-Anhalt	946	1.717	2.994
Thüringen	709	736	3.450
Neue Länder	3.837	4.832	16.589
nach Rechtsformen			
Wohnungsbau- genossenschaften	1.034	1.481	5.920
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.768	3.351	10.639
Unternehmen anderer Rechtsformen	35	0	30
Neue Länder	3.837	4.832	16.589

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Abrisse von Wohnungen und Abgangsquote
2013–2022

	Deutschland					
	Anzahl WE	davon		Abgangsquote durch Abrisse*		
		Alte Länder	Neue Länder	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
	Anzahl WE	Anzahl WE	in %	in %	in %	
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	0,1
2022	7.324	3.487	3.837	0,1	0,1	0,2

* Abgangsquote bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand.

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Fluktuation in den Wohnungsbeständen
2021 und 2022

nach Ländern	Jahr 2021			Jahr 2022		
	Mietvertragskündigungen insgesamt	darunter Vertragskündigungen durch den Mieter	Fluktuationsrate (Mietvertragskündigungen in % der vermieteten WE)	Mietvertragskündigungen insgesamt	darunter Vertragskündigungen durch den Mieter	Fluktuationsrate (Mietvertragskündigungen in % der vermieteten WE)
	Anzahl	Anzahl		Anzahl	Anzahl	
Baden-Württemberg	22.717	21.884	6,8%	21.423	20.637	6,4%
Bayern	27.272	26.283	6,0%	26.271	25.193	5,7%
Berlin	39.763	38.449	5,7%	38.045	36.130	5,4%
Brandenburg	24.450	23.332	8,7%	22.714	21.555	8,3%
Bremen	7.752	7.422	10,3%	6.345	6.050	8,3%
Hamburg	18.662	18.100	6,2%	17.701	17.090	5,8%
Hessen	19.210	18.678	6,6%	18.288	17.683	6,2%
Mecklenburg-Vorpommern	21.900	21.037	9,5%	21.944	21.225	9,5%
Niedersachsen	24.086	23.530	9,4%	22.511	21.871	8,7%
Nordrhein-Westfalen	67.182	65.136	6,5%	59.545	57.403	5,6%
Rheinland-Pfalz	5.724	5.485	7,1%	5.373	5.114	6,7%
Saarland	1.571	1.363	10,3%	798	780	5,3%
Sachsen	43.108	41.486	8,3%	40.396	35.672	7,2%
Sachsen-Anhalt	25.894	24.577	9,6%	24.178	22.918	8,9%
Schleswig-Holstein	9.537	9.290	7,3%	8.072	7.922	6,2%
Thüringen	22.487	21.386	10,0%	21.843	20.774	9,6%
Deutschland	381.315	367.438	7,3%	355.447	338.017	6,7%
Alte Länder	203.713	197.171	6,9%	186.327	179.743	6,1%
Neue Länder	177.602	170.267	8,0%	169.120	158.274	7,4%
nach Rechtsformen						
Wohnungsbau- genossenschaften	135.184	131.165	6,9%	132.570	128.125	6,8%
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	244.152	234.349	7,7%	220.327	207.481	6,7%
Unternehmen anderer Rechtsformen	1.979	1.924	2,9%	2.550	2.411	3,6%
Wohnungsunternehmen insgesamt	381.315	367.438	7,3%	355.447	338.017	6,7%

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

7.2.4 Betriebliche Kennzahlen

Gesamtkapitalrentabilität

	Durchschnittliche Gesamtkapitalrentabilität in %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	3,3	3,2	3,2	3,0	3,1	3,0	2,8	2,7	2,7	2,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5	3,3	3,5	3,4	3,1	2,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,5	3,4	3,4	3,5	3,4	3,2	3,3	3,2	3,0	2,6
Neue Länder										
Genossenschaften	2,9	2,9	2,9	2,6	2,8	2,6	2,7	2,4	2,4	2,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,1	2,8	3,0	3,1	3,1	2,9	2,5	2,6	2,5	2,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,0	2,8	3,0	2,9	2,9	2,8	2,5	2,5	2,5	2,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	3,1	3,0	3,0	2,8	3,0	2,8	2,7	2,6	2,6	2,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,4	3,2	3,4	3,5	3,4	3,2	3,1	3,2	2,9	2,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,3	3,2	3,2	3,3	3,2	3,0	3,0	3,0	2,8	2,5

Berechnung für Gesamtkapitalrentabilität (GKR):

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

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Eigenmittelrentabilität

	Durchschnittliche Eigenmittelrentabilität in %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	4,4	4,2	4,4	4,4	4,7	4,6	4,4	4,5	4,5	4,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	6,2	6,1	6,6	6,9	7,0	6,5	7,6	7,2	6,1	5,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	5,5	5,4	5,8	6,1	6,2	5,7	6,5	6,2	5,5	5,2
Neue Länder										
Genossenschaften	1,9	2,0	2,8	2,0	2,7	2,5	2,9	2,6	2,7	2,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,7	2,5	3,9	3,6	3,6	3,5	3,8	3,3	3,4	3,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,3	2,2	3,4	2,7	3,1	3,0	3,5	2,9	3,0	3,3
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	3,1	3,0	3,6	3,2	3,7	3,6	3,7	3,6	3,6	3,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	4,7	4,7	5,6	6,0	5,9	5,3	5,7	6,0	5,1	5,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	4,0	3,9	4,8	5,0	4,9	4,5	5,0	5,0	4,4	4,3

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 %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	1,6	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,0	2,0	2,2	2,4	2,4	2,1	2,7	2,5	1,9	1,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,8	1,8	2,0	2,2	2,2	2,0	2,4	2,3	1,9	1,8
Neue Länder										
Genossenschaften	1,0	1,0	1,2	1,0	1,4	1,3	1,6	1,4	1,5	1,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,0	0,9	1,3	1,4	1,4	1,4	1,8	1,4	1,3	1,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,0	0,9	1,3	1,2	1,4	1,4	1,7	1,4	1,4	1,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	1,3	1,3	1,5	1,4	1,6	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,6	1,6	1,9	2,2	2,1	1,9	2,3	2,2	1,3	1,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,5	1,5	1,7	1,9	1,9	1,8	2,1	2,0	1,4	1,7

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Return on Investment (ROI):

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

Anlagenintensität

	Durchschnittliche Anlagenintensität in %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	87,9	87,8	88,0	88,1	87,0	88,6	88,9	89,1	89,7	90,1
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	88,1	88,8	89,1	86,3	89,1	90,2	90,6	90,5	87,0	89,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	88,0	88,5	88,8	86,8	88,4	89,4	90,0	90,0	88,0	89,9
Neue Länder										
Genossenschaften	88,9	88,8	88,8	89,0	89,0	88,9	89,2	89,4	87,6	88,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	88,7	90,5	89,6	90,1	89,6	89,8	92,1	90,2	90,9	87,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	88,7	89,7	89,2	89,6	89,3	89,3	91,1	89,8	89,2	87,8
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	88,4	88,3	88,4	88,5	87,9	88,7	89,0	89,2	88,8	89,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	88,3	89,4	89,3	87,2	89,2	90,1	91,2	90,4	88,3	88,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	88,3	89,0	89,0	87,7	88,7	89,4	90,5	90,0	88,4	89,0

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Anlagenintensität (AI):

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

Eigenmittelquote

	Durchschnittliche Eigenmittelquote in %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	37,4	38,0	38,9	37,8	38,8	39,8	40,0	40,1	40,7	40,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	31,4	32,4	33,7	34,9	33,9	34,5	34,9	36,5	34,1	32,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	33,4	34,3	35,3	35,7	35,4	36,2	36,5	37,6	36,4	35,9
Neue Länder										
Genossenschaften	46,7	47,7	48,9	50,0	51,1	52,6	53,0	53,0	54,7	56,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	36,8	38,0	38,6	39,9	40,6	41,2	43,6	40,2	39,7	38,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	40,9	42,4	42,9	44,9	45,7	46,6	46,5	45,9	46,7	45,3
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	41,8	42,6	43,5	43,1	44,3	45,3	45,7	45,6	46,7	47,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	33,6	34,5	35,4	36,1	35,8	36,5	38,7	37,6	35,8	34,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	36,7	37,6	38,3	38,4	39,0	39,8	40,9	40,5	40,1	39,5

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 %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	99,7	98,1	97,7	96,2	97,0	96,4	96,9	96,7	96,1	96,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	100,5	99,9	98,8	100,4	96,8	97,3	96,8	99,3	97,0	96,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	100,2	99,3	98,4	99,2	96,8	97,0	96,8	98,5	96,7	96,4
Neue Länder										
Genossenschaften	103,6	103,4	102,5	102,1	102,7	103,1	101,8	101,1	103,4	102,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	101,0	100,0	100,1	99,7	100,7	101,1	101,2	100,3	100,2	97,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	102,1	101,5	101,1	100,9	101,7	102,1	101,4	100,7	101,7	99,4
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	101,6	100,7	99,9	98,8	99,6	99,3	99,0	98,6	99,2	98,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	100,7	100,0	99,3	100,2	97,9	98,4	98,8	99,6	98,0	96,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	101,0	100,2	99,5	99,7	98,5	98,8	98,9	99,3	98,4	97,5

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 %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	135,9	128,7	123,7	127,5	117,3	118,9	118,9	122,0	116,8	116,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	181,3	174,2	159,9	148,6	154,2	162,3	152,4	153,2	165,0	175,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	163,8	156,9	147,6	142,6	141,7	146,4	141,1	142,6	146,4	150,5
Neue Länder										
Genossenschaften	96,0	95,1	93,5	87,3	78,8	78,1	74,4	73,8	68,9	65,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	143,2	139,9	135,2	127,2	122,4	122,5	115,1	101,7	132,6	103,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	120,7	117,4	116,0	105,8	98,7	99,1	101,1	87,3	98,2	85,3
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	114,5	111,0	108,5	107,6	97,3	98,5	96,4	98,2	92,7	91,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	164,3	160,3	150,5	143,1	143,8	148,7	134,0	136,8	153,6	145,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	143,0	139,0	134,2	130,0	124,2	127,1	121,3	121,1	126,3	121,7

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 %

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	50,5	48,4	47,6	47,7	45,6	46,7	47,5	48,2	47,0	47,1
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	57,1	56,4	54,1	52,2	52,3	54,5	53,2	54,6	53,3	55,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	54,8	53,6	52,1	51,0	50,2	51,8	51,4	52,6	51,2	52,6
Neue Länder										
Genossenschaften	45,0	44,9	43,2	42,6	40,3	40,1	38,8	38,7	36,9	36,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	52,8	52,8	51,9	50,4	49,7	50,1	49,9	46,8	47,2	42,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	49,5	49,3	48,2	46,6	45,1	45,4	46,5	43,1	42,1	39,9
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	47,9	46,7	45,6	46,2	43,2	43,8	43,7	44,2	42,6	42,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	55,3	55,1	53,3	54,6	51,5	53,2	51,7	52,4	51,6	51,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	52,5	51,9	50,6	51,4	48,4	49,6	49,3	49,4	48,1	47,9

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für langfristigen Fremdkapitalanteil (LFA):

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

Fremdkapitalkostensatz

Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz in %

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	3,6	3,5	3,3	3,0	2,7	2,6	2,3	2,5	2,0	1,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,2	3,0	2,9	2,7	2,2	2,3	2,1	2,3	1,8	1,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,3	3,2	3,0	2,8	2,3	2,4	2,2	2,4	1,9	1,7
Neue Länder										
Genossenschaften	4,6	4,4	4,2	4,0	3,6	3,5	3,0	2,9	2,5	2,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	4,2	4,0	3,6	3,6	3,2	3,0	2,5	2,6	2,1	2,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	4,3	4,2	3,8	3,8	3,4	3,2	2,6	2,7	2,3	2,0
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	4,0	4,0	3,7	3,5	3,1	3,0	2,6	2,7	2,2	1,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,6	3,4	3,1	2,9	2,5	2,5	2,3	2,4	1,9	1,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,8	3,6	3,3	3,1	2,7	2,7	2,4	2,5	2,0	1,8

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Fremdkapitalkostensatz (FKK):

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

Mietenmultiplikator

	Durchschnittlicher Mietenmultiplikator									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	7,5	7,5	7,6	7,8	7,9	7,9	8,1	8,3	8,4	8,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	8,4	9,5	10,4	10,2	9,4	9,6	10,4	10,4	9,6	9,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	8,0	8,7	9,4	9,4	8,9	9,0	9,6	9,6	9,2	9,4
Neue Länder										
Genossenschaften	9,2	9,1	8,9	8,8	8,8	8,6	8,6	8,6	8,4	8,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	10,1	9,5	9,7	9,2	9,0	9,0	9,4	9,6	9,6	10,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,7	9,3	9,3	9,0	8,9	8,8	9,0	9,1	9,0	9,7
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,3	8,4	8,4	8,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,0	9,5	10,2	9,9	9,3	9,4	10,0	10,1	9,6	10,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	8,7	9,0	9,4	9,2	8,9	8,9	9,4	9,5	9,1	9,5

Quelle:
GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Mietenmultiplikator (MM):

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

Tilgungskraft

	Durchschnittliche Tilgungskraft									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	2,2	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,0	2,1	2,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,4	2,2	1,4	1,8	2,4	2,3	2,2	2,3	2,2	2,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,3	2,2	1,6	1,9	2,3	2,2	2,1	2,2	2,2	2,0
Neue Länder										
Genossenschaften	1,6	1,5	1,6	1,6	1,7	1,6	1,5	1,5	1,7	1,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,5	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,5	1,6	1,5	1,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,6	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	1,8
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	1,9	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8	1,9	1,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,0	1,8	1,4	1,7	2,1	2,0	1,9	2,0	2,0	2,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,0	1,8	1,5	1,8	2,0	2,0	1,9	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 %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	30,3	30,4	30,1	28,9	27,8	27,2	27,7	29,0	28,0	28,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	32,3	32,3	35,5	32,8	28,1	27,3	30,6	30,9	31,4	30,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	31,6	31,6	33,3	31,2	28,1	27,3	29,5	30,3	30,2	30,1
Neue Länder										
Genossenschaften	42,3	41,7	40,0	39,1	37,7	35,9	36,6	35,7	34,4	33,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	48,0	44,9	43,9	43,2	41,4	39,6	39,4	38,0	36,6	34,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	45,5	43,4	42,1	41,2	39,6	37,8	38,2	36,9	35,6	33,9
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	35,5	35,3	34,4	33,3	32,1	30,8	31,5	31,8	30,8	30,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	38,5	37,0	38,7	36,1	32,1	31,1	33,9	33,3	33,1	32,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	37,3	36,3	36,8	34,9	32,1	31,0	32,9	32,7	32,2	31,6

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 %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	15,4	15,2	13,7	12,8	12,0	10,9	9,9	9,2	8,2	7,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	17,9	17,0	16,9	17,1	14,1	12,4	11,8	11,1	10,2	9,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	16,9	16,3	15,7	15,6	13,3	11,9	11,1	10,4	9,5	8,9
Neue Länder										
Genossenschaften	21,8	20,8	18,7	17,1	15,3	13,4	11,3	9,8	8,6	7,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	24,7	21,3	20,1	18,4	16,5	15,1	13,1	12,2	11,8	9,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	23,4	21,1	19,5	17,8	15,9	14,3	12,3	11,0	10,3	8,6
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	18,2	17,6	15,9	14,7	13,4	12,0	10,5	9,5	8,4	7,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	20,6	18,6	18,1	17,4	14,9	13,3	12,3	11,4	10,7	9,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	19,7	18,2	17,2	16,3	14,3	12,8	11,6	10,6	9,8	8,8

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 %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	4,9	4,9	4,9	5,0	5,0	5,1	4,9	4,9	4,9	4,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	5,8	5,9	6,0	6,5	6,5	7,0	6,9	6,6	5,8	5,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	5,5	5,5	5,6	6,0	6,0	6,3	6,2	6,0	5,4	5,2
Neue Länder										
Genossenschaften	5,8	5,6	5,7	5,5	5,4	5,3	5,2	4,9	5,0	4,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	8,0	6,7	6,3	6,3	6,2	6,0	6,9	6,5	5,4	5,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	7,0	6,2	6,1	5,9	5,8	5,7	6,2	5,9	5,2	5,4
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	5,3	5,2	5,3	5,2	5,2	5,2	5,0	4,9	4,9	4,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	6,7	6,2	6,1	6,5	6,4	6,7	6,9	6,6	5,7	5,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	6,1	5,7	5,8	5,9	5,9	6,1	6,2	5,9	5,3	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 %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	11,5	11,8	12,1	11,4	12,1	12,0	11,5	11,0	11,5	10,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	10,2	10,3	10,2	10,3	11,5	12,2	11,4	10,9	10,2	9,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	10,6	10,8	10,7	10,6	11,7	12,1	11,4	10,9	10,7	9,7
Neue Länder										
Genossenschaften	12,3	12,3	13,2	12,9	13,7	13,9	13,9	13,2	14,6	14,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	13,4	11,4	11,5	12,7	12,5	12,1	9,5	9,6	9,8	9,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	12,9	11,8	12,1	12,8	13,0	12,8	10,6	10,9	11,6	11,3
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	11,9	12,0	12,6	12,0	12,8	12,7	12,5	11,8	12,6	12,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	11,4	10,7	10,6	10,9	11,8	12,2	10,6	10,5	10,1	9,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,5	11,1	11,2	11,2	12,1	12,3	11,1	10,9	11,0	10,3

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 %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	8,5	8,2	8,2	8,9	8,4	8,6	9,0	8,8	8,9	8,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	14,8	15,0	16,6	15,0	12,2	12,7	14,6	13,5	14,4	14,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,7	11,6	12,4	12,2	10,7	10,9	12,0	11,1	11,6	11,0
Neue Länder										
Genossenschaften	10,8	10,3	10,0	9,2	9,1	8,5	8,4	7,6	7,8	7,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	15,5	14,1	14,3	13,2	12,5	12,1	14,8	13,0	11,9	13,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	13,0	12,2	12,1	11,1	10,7	10,2	11,9	10,1	9,5	10,0
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	9,4	9,1	9,0	9,1	8,7	8,6	8,7	8,2	8,4	8,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	15,1	14,6	15,6	14,3	12,3	12,5	14,7	13,4	13,5	13,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	12,2	11,8	12,3	11,8	10,7	10,6	12,0	10,7	10,8	10,6

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 %									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Alte Länder										
Genossenschaften	15,5	15,1	14,6	14,2	14,3	14,2	13,5	13,2	12,8	12,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	18,5	17,9	16,4	15,4	18,0	19,0	17,3	16,0	16,1	15,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	17,3	16,8	15,7	15,0	16,7	17,2	16,0	15,1	14,9	13,7
Neue Länder										
Genossenschaften	12,1	11,5	11,5	10,9	11,0	10,4	10,2	9,7	9,6	9,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	19,2	15,9	15,4	16,1	15,4	14,4	11,1	13,1	12,9	12,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	15,8	13,7	13,5	13,2	13,0	12,2	10,8	11,6	11,0	10,6
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	13,7	13,2	13,0	12,5	12,6	12,3	11,8	11,5	11,2	10,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	18,8	17,1	16,0	15,6	17,2	17,5	14,3	14,9	15,0	13,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	16,6	15,3	14,8	14,4	15,2	15,2	13,4	13,6	13,3	12,3

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: 978-3-648-17713-6
Art.-Nr.: 06656-0015

