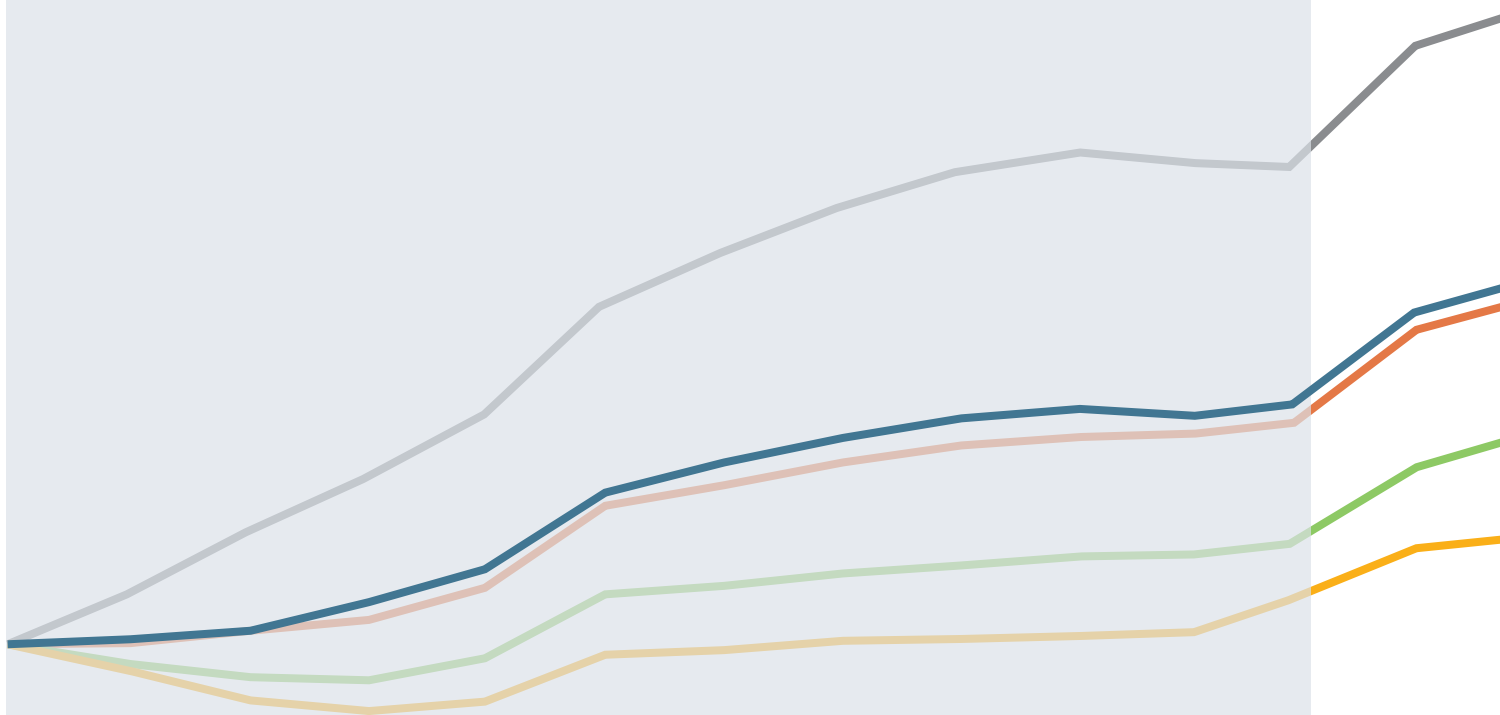


Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



Schwerpunkt:
**So wohnt Deutschland – Ergebnisse des Zensus 2022
zur Wohnsituation**

November 2024

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

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

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 2024
1. Auflage (500)

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
E-Mail: immobilien@haufe-lexware.com

ISBN: 978-3-648-18467-7
Bestell-Nr. 06656-0016

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Vorwort	5
1 Kurzfassung	7
2 Schwerpunkt: So wohnt Deutschland – Ergebnisse des Zensus 2022 zur Wohnsituation	11
3 Rahmenbedingungen	25
4 Entwicklung der Wohnungsnachfrage	35
5 Wohnungsangebot	45
6 Mieten und Nebenkosten	53
7 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Ertragskraft der Unternehmen und Fremdkapitalkosten	59
8 Tabellenanhang	61

Vorwort

Die bevorstehende Bundestagswahl 2025 steht im Zeichen brisanter Herausforderungen: Der Wohnungsmangel spitzt sich weiter zu, die Kosten für Bau- und Sanierungsmaßnahmen steigen rasant, und das Ziel einer klimaneutralen Gebäudestruktur verlangt dringend intelligente Lösungen. Für eine erfolgreiche und sozial gerechte Zukunft brauchen wir eine politische Kehrtwende – weg von veralteten Denkmustern und hin zu klugen, integrativen Ansätzen, die ökonomische, ökologische und soziale Bedürfnisse verbinden.

Für viele Menschen ist Wohnen zur finanziellen Belastung geworden. Ein erschwinglicher Wohnungsbau und ein klima- sowie altersgerechter Umbau des Bestands sind dringend notwendig. Doch politische und wirtschaftliche Hürden verhindern oft eine angemessene und bezahlbare Versorgung. Unsere Vorschläge zeigen Wege, wie durch eine faire Förderung und Entbürokratisierung endlich der Bau erschwinglicher Wohnungen vorangetrieben werden kann. Eine bundesweite Strategie ist unverzichtbar, um dieses Ziel zu erreichen, und alle Ressorts müssen daran mitwirken, damit der Wohnungsbau nicht zum Luxusgut verkommt.

Die bisherigen Versuche, die Klimaziele im Gebäudesektor voranzutreiben, haben eine Schwachstelle offengelegt: Eine einseitige Fokussierung auf Gebäudeeffizienz bringt nicht die erhofften Erfolge. Stattdessen setzen wir auf einen Mix aus Maßnahmen, die für Vermieter und Mieter machbar und effizient sind. Durch gezielte Energieeinsparungen, digitale Unterstützung zur besseren Nutzung und einen konsequenten Ausbau der erneuerbaren Energien schaffen wir Win-Win-Lösungen für alle. Der Einsatz smarter Technologien – beispielsweise zur Heizungssteuerung – kombiniert mit einer CO₂-neutralen Energieversorgung bringt nicht nur finanzielle Entlastung, sondern auch nachhaltige Vorteile für das Klima.

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. Die Veröffentlichung gibt damit auch den politisch Verantwortlichen die notwendige Basis aus Zahlen und Fakten an die Hand, um den anstehenden Herausforderungen im Bereich Wohnen und Klimaschutz gerecht zu werden.

Ich wünsche Ihnen in diesem Sinne eine informative Lektüre der *Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2024/2025*.

Berlin, im November 2024



Axel Gedaschko

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

1

Kurzfassung

Ergebnisse des Zensus 2022

- Laut Zensus 2022 gab es rund 2,5 Mio. Wohnungen mehr als im Jahr 2011. Die Zahl der Wohnungen lag insgesamt bei 43,1 Mio. Davon sind 23,1 Mio. vermietet. 1,9 Mio. Wohnungen stehen leer. Die Mieterquote stieg seit 2011 um 0,9 % auf 56 %. Die Eigentumsquote sank entsprechend auf 44 %.
- Professionell-gewerbliche Anbieter bewirtschaften in Deutschland 9,1 Mio. Wohnungen. Dies entspricht einem Marktanteil von 36 % des Mietwohnungsbestandes.
- Bundesweit liegt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei 7,28 Euro. 70 % aller Miethaushalte in Deutschland zahlen eine Quadratmetermiete von unter 8 Euro. Bei Genossenschaften sind es sogar 90 %.
- Drei Viertel aller Wohnungen in Deutschland werden mit Gas oder Öl beheizt. Bei neueren Wohnungen ist eine Zunahme von Wärmepumpen und ein Rückgang von Ölheizungen zu beobachten. Im Gesamtbestand haben Wärmepumpen einen Anteil von 3 %.

Rahmenbedingungen

- Die deutsche Wirtschaft steckt seit über zwei Jahren in einer ausgeprägt stagnativen Wachstumsschwäche. 2024 dürfte das Bruttoinlandsprodukt wie im Vorjahr leicht zurückgehen. Für 2025 wird nur ein geringes Wachstum von deutlich weniger als 1 % erwartet.
- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2023 einen Wertschöpfungsbeitrag von 377 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 waren auch 2023 auf Talfahrt. Angesichts hoher Preissteigerung bei Baumaterialien und Baupreisen, weiterhin hoher Zinsen sowie fortbestehender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen, fiel das Minus im Wohnungsbau mit 3,4 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 296 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2023 rund 19,4 Mrd. Euro. Damit waren die Investitionen im zweiten Jahr in Folge rückläufig. Insbesondere die Neubauinvestitionen brachen um 5,6 % ein. Für das Jahr 2024 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem drastischen Absacken der Neubauinvestitionen um 17 %. Insgesamt dürften die Investitionen 2024 dann bei 17,3 Mrd. Euro liegen.

- Der Anstieg der Baukosten übertrifft die allgemeine Teuerungsrate auch 2023 in nahezu allen Feldern. Während die allgemeine Inflation im 2. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich 2,4 % betrug, stiegen die Preise für Ausbauarbeiten um 4,1 %. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten legten um 3,7 % ebenfalls deutlich zu. Die Preise für den Einbau von Heizungsanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen legten in Jahresfrist gar um 6 % zu.
- Die hohe Inflation im Euroraum infolge des Krieges in der Ukraine zwang die Europäische Zentralbank sehr schnell zu einer Erhöhung des Leitzinses in lange nicht mehr gekannter Dimension. Inzwischen hat die EZB erneut eine geldpolitische Wende eingeleitet und den Leitzins auf ein Niveau von 3,65 % gesenkt. Auch wenn die Zahl neu abgeschlossener Hypothekenverträge bereits wieder steigt, belasten die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase weiterhin die Baukonjunktur.

Wohnungsnachfrage

- Im Jahr 2023 lebten rund 83,4 Mio. Menschen in Deutschland. Gegenüber 2022 ist die Zahl der Einwohner um gut 300.000 Personen gestiegen. Im Vorjahr hatte der Zuwachs, bedingt durch die starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlings aus der Ukraine, noch bei 1,1 Mio. Menschen gelegen.
- Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung; vor allem aus dem europäischen Ausland. 2023 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands ein Niveau von 663.000 Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2023, sind im Saldo jährlich gut 515.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Bei weitem nicht alle Regionen profitieren vom Bevölkerungswachstum. Rund ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2023 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 54 wachsenden kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2023 um insgesamt 1,8 Mio. Einwohner gewachsen.
- Seit einigen Jahren 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 Bevölkerungszahl in Deutschland wird nach einer kürzlich veröffentlichten Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2045 weiter um rund 800.000 Menschen zunehmen. Dabei verstärken sich die regionalen Unterschiede. In 249 Kreisen und kreisfreien Städten wird die Bevölkerungszahl zunehmen, in 152 Kreisen schrumpft die Zahl der Einwohner.

Wohnungsangebot

- Die Zielmarke der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen wurde auch 2023 deutlich verfehlt. Wie schon in den Jahren 2021 und 2022 lagen die Fertigstellungen erneut knapp unter 300.000. In den kommenden Jahren ist mit einem weiteren Rückgang des Neubaus zu rechnen, weil weniger neue Bauvorhaben in Auftrag gegeben werden und zahlreiche Vorhaben storniert wurden.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2023 gut 28.000 neue Wohnungen. Ein Rückgang der Fertigstellungen um 12 %. Für das Jahr 2024 erwarten die Unternehmen einen weiteren Einbruch beim Neubau um rund ein Fünftel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich noch 23.000 Wohnungen gebaut werden.
- Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2023 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 55 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.
- Der Neubau von 23.000 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2023 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Allein unter den GdW-Unternehmen deutet sich seit nunmehr zwei Jahren eine leichte Trendwende an: Erstmals seit vielen Jahren nahm der Bestand an Sozialwohnungen leicht zu.

Mieten und Betriebskosten

- Die Mieten im Bestand sind 2023 bundesweit um 2,1 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt und bremsen die allgemeine Preisentwicklung nachhaltig. Bundesweit über alle Wohnungsbestände ergibt sich damit eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,43 Euro/m².
- Bei den GdW-Unternehmen lag die durchschnittliche Nettokaltmiete bei 6,39 Euro/m². Damit liegen die Mieten bei den GdW-Vermietern 1,04 Euro/m² unterhalb der bundesweiten Bestandsmieten.
- Mit einer Sondererhebung wurde 2023 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben.
- Ergebnis: Wiedervermietungs-mieten bei den Unternehmen des GdW liegen im Schnitt 25 % unter dem Schnitt der Neuvertragsmieten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten fällt dieser Unterschied noch deutlicher aus.
- Inserierte Wiedervermietungs-mieten repräsentieren ein eher höherpreisiges Marktsegment. Gerade in angespannten Märkten wird ein erheblicher Anteil der neuvermieteten Wohnungen in dieser Datenquelle nicht erfasst. Mangels einer amtlichen Statistik zu Neuvermietungs-mieten, bezieht sich die Berichterstattung zu Neuvermietungs-mieten oft auf diese nach oben verzerrten Daten aus dem Internet.

- 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. Auch im Jahr 2023 war die Betriebskostenanpassung mit 4,0 % erneut höher als in den Jahren vor der Energiekrise. Durchschnittlich erreichten die warmen Betriebskostenvorauszahlungen bei den GdW-Unternehmen damit 1,56 Euro/m².
- 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 212 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 39 % zunahmen. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+59 %).

2

Schwerpunkt: So wohnt Deutschland – Ergebnisse des Zensus 2022 zur Wohnsituation

Kurz gefasst:

Mit dem Zensus (früher Volkszählung) wird in der Regel alle zehn Jahre statistisch erhoben, wie viele Menschen wo in Deutschland leben. Wegen der Pandemie wurde die eigentlich für 2021 fällige Zählung um ein Jahr verschoben. Für den Zensus 2022 wurden bei Gebäudeeigentümern und Verwaltern im Rahmen einer Vollerhebung Daten zu Wohnungen und Gebäuden erhoben. Neben dem Baujahr der Gebäude und der Wohnfläche wurden für den Zensus 2022 erstmals auch Daten zu Nettokaltmieten, Leerstand und den Gründen dafür sowie zur Energieversorgung abgefragt. Die ersten Ergebnisse aus dem Zensus 2022 wurden im Juni 2024 der Öffentlichkeit vorgestellt und zeichnen ein umfassendes, flächendeckendes und auf die Ebene von Kreisen oder Gemeinden regionalisierbares Bild der Gebäude und Wohnungsbestände in Deutschland.

2,5 Mio. Wohnungen mehr als 2011

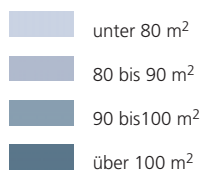
Am Zensus-Stichtag gab es in Deutschland 20,0 Mio. Gebäude mit Wohnraum. Die Zahl der Wohnungen lag insgesamt bei 43,1 Mio. Im Gegensatz zum vorangegangenen Zensus, bei dem die Zahl der Wohnungen gegenüber der laufenden Fortschreibung aus Bautätigkeits- und Abgangstatistik deutlich nach unten korrigiert werden musste, entsprach im Zensus 2022 die ermittelte Zahl der Wohnungen im Wesentlichen der laufenden Fortschreibung. Seit dem vorherigen Zensus 2011 ist die Zahl der Gebäude mit Wohnraum deutschlandweit um 1,0 Mio. Gebäude gestiegen, das entspricht im Vergleich zu 2011 einem Zuwachs von 2,5 Mio. Wohnungen.

Durchschnittliche Wohnfläche auf 94 m² gestiegen

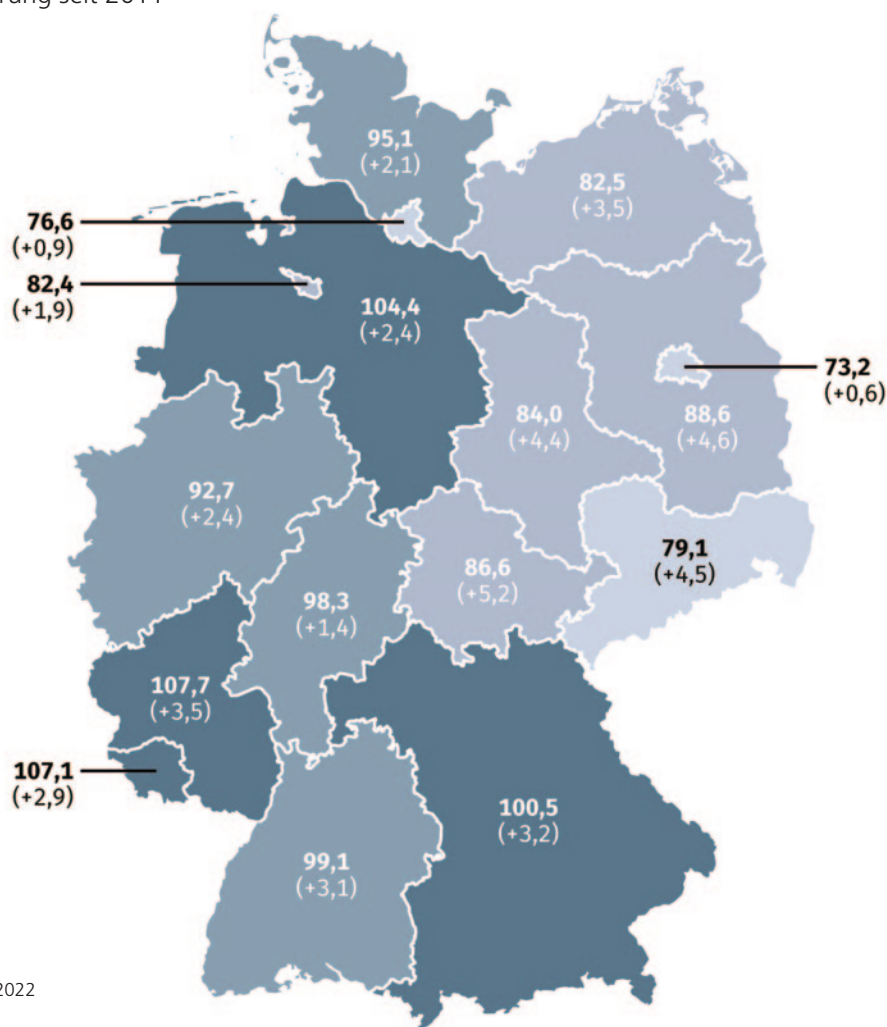
Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich 2022 seit dem vorherigen Zensus 2011 auf 94,4 m² (+3,0 m²) pro Wohnung erhöht. Dabei stieg die Wohnfläche in den östlichen Ländern Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen mit jeweils etwa 5 m² stärker an als in den westlichen Ländern mit etwa 3 m² oder in den Stadtstaaten Hamburg und Berlin, wo die Fläche jeweils um weniger als 1 m² zunahm.

Durchschnittliche Wohnfläche 2022

in m² pro WE sowie Veränderung seit 2011



Zahlen in ():
Veränderung gegenüber
dem Zensus 2011 in m²



Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

Zensus 2022: Deutschland bleibt Mieterland

Mit dem Zensus 2022 liegen erstmals seit 2011 wieder verlässliche regionale Daten zum Wohnen zur Miete in Deutschland vor: 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.

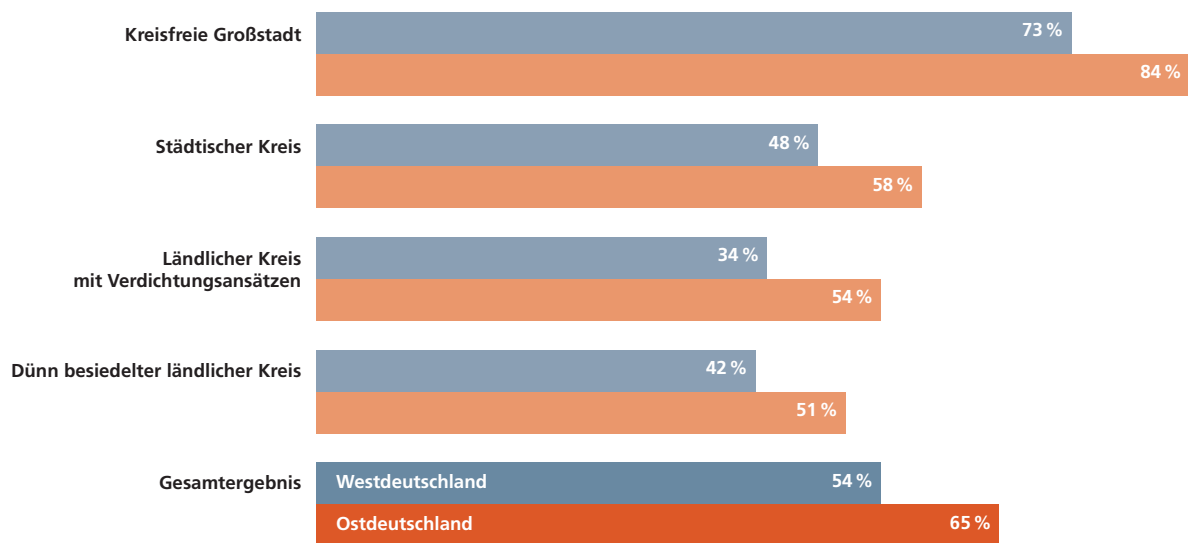
Deutschland verfügt damit über einen sehr großen und gut funktionierenden Mietwohnungsmarkt. Im Gegensatz zu Großbritannien oder den USA gibt es in Deutschland keinen Subprime-Markt, weil hierzulande Haushalte mit geringerem Einkommen keine teuren Kredite in Anspruch nehmen müssen, um sich ihre Wohnwünsche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

Rund 25 Mio. der im Zensus 2022 ermittelten insgesamt 43,1 Mio. Wohneinheiten waren Mietwohnungen. Davon waren 23,1 Mio. Wohnungen zum Stichtag des Zensus vermietet und bewohnt. 1,9 Mio. potenzielle Mietwohnungen standen aus unterschiedlichen Gründen leer. Im Vergleich zum Mietsektor ist der Eigentumssektor kleiner: Insgesamt 18,1 Mio. aller Wohnungen in Deutschland werden von ihren Eigentümern selbst genutzt. Darunter befinden sich auch rund 300.000 Ferien- und Freizeitwohnungen, die von ihren Eigentümern nur sporadisch als Zweitwohnungen genutzt werden.

Lässt man die leer stehenden Wohnungen sowie die Ferien- und Freizeitwohnungen außen vor, betrachtet also nur den bewohnten Wohnungsbestand, ergibt sich zum Zensusstichtag eine wohnungsbezogene Mieterquote von 56 %. Spiegelbildlich betrug die Wohneigentumsquote 44 %. Im Vergleich zur letzten Zensuserhebung 2011 hat das Mietwohnen relativ zum Wohneigentum an Bedeutung gewonnen. Damals lag die Mieterquote um 0,9 % niedriger als heute. Während des langjährigen Booms am deutschen Immobilienmarkt stieg vor allem in Westdeutschland und bei jüngeren Haushalten („Generation Miete“) der Anteil von Mietern. In den ostdeutschen Bundesländern stieg dagegen die Wohneigentumsquote. Allerdings ist das Wohnen zur Miete in den ostdeutschen Bundesländern mit 65 % nach wie vor die dominierende Wohnform.

Mieterquote in Ost- und Westdeutschland nach Kreisstrukturtypen

Anteil vermieteter Wohnungen an allen bewohnten Wohnungen in %



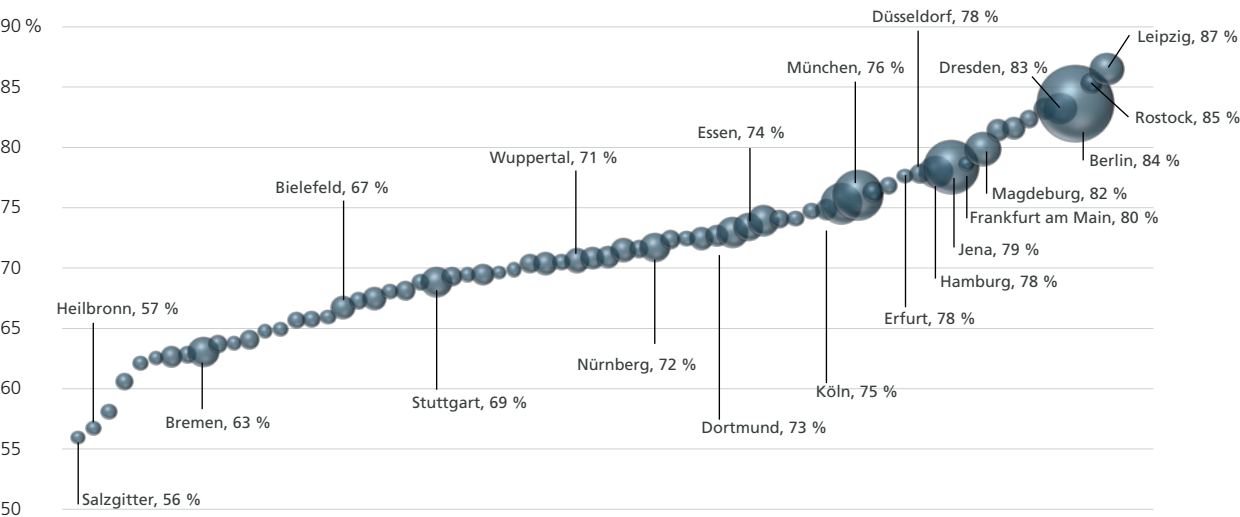
Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

Die Dominanz des Wohnens zur Miete ist vor allem ein großstädtisches Phänomen. Auf dem Land wird sehr viel häufiger im selbst genutzten Eigentum gewohnt. So beträgt die durchschnittliche wohnungsbezogene Mieterquote in den kreisfreien Großstädten in Deutschland rund 76 %. In den anderen Kreisstrukturtypen wird deutlich seltener zur Miete gewohnt. Sowohl in eher städtisch geprägten Landkreisen als auch in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen wird bereits mehr im Eigentum als zur Miete gewohnt. Allerdings erreicht die Mieterquote auch in dünn besiedelten, ländlich geprägten Landkreisen einen Anteil von 46 % aller Wohnungen.

Deutlich bleibt der Unterschied zwischen den östlichen und den westlichen Bundesländern. In den kreisfreien Großstädten in Ostdeutschland sind 84 % aller bewohnten Wohnungen vermietet, in den westdeutschen Großstädten sind es nur 73 %. In den neuen Ländern gibt es keinen Kreisstrukturtyp, in dem nicht mindestens die Hälfte aller Wohnungen zur Miete bewohnt werden. Alle acht kreisfreien Großstädte mit dem höchsten Mieteranteil liegen in Ostdeutschland. Leipzig liegt dabei mit einer Mieterquote von 87 % an der Spitze vor Rostock (85 %) und Berlin (84 %). Unter den westdeutschen Städten hat Frankfurt am Main mit 80 % den höchsten Mieteranteil. Schlusslichter unter den kreisfreien Großstädten bilden die Städte Heilbronn (57 %) und Salzgitter (56 %).

Anteil vermieteter Wohnungen in den kreisfreien Großstädten in Deutschland

Mieterquote in %



Kreisfläche = Anzahl der Wohnungen

Quelle: Statistisches Bundesamt, Erzeugerpreisindex

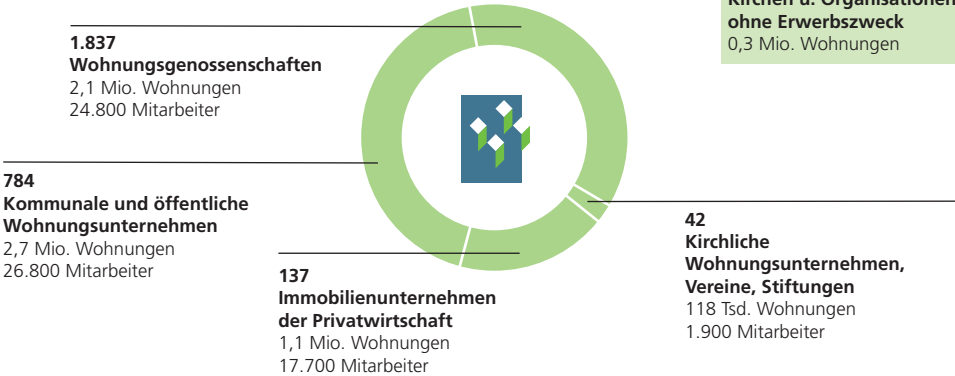
Private, nichtinstitutionelle Vermieter – auch Amateurvermieter genannt – stellen mit 15,9 Mio. Wohnungen die größte Gruppe unter den Anbietern von Wohnraum in Deutschland. Dies ist eine weitere Spezifik des deutschen Mietwohnungsmarktes, der ihn von anderen europäischen Ländern unterscheidet, in denen zumeist professionell-gewerbliche Anbieter und auch staatliche Wohnungskonzerne den (meist deutlich kleineren) Mietwohnungsmarkt dominieren. Private Kleinvermieter bewirtschaften in Deutschland rund 64 % aller Mietwohnungen oder 37 % des gesamten Wohnungsbestandes.

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt

nach Zensus 2022 und GdW-Jahresstatistik



davon GdW-Unternehmen:

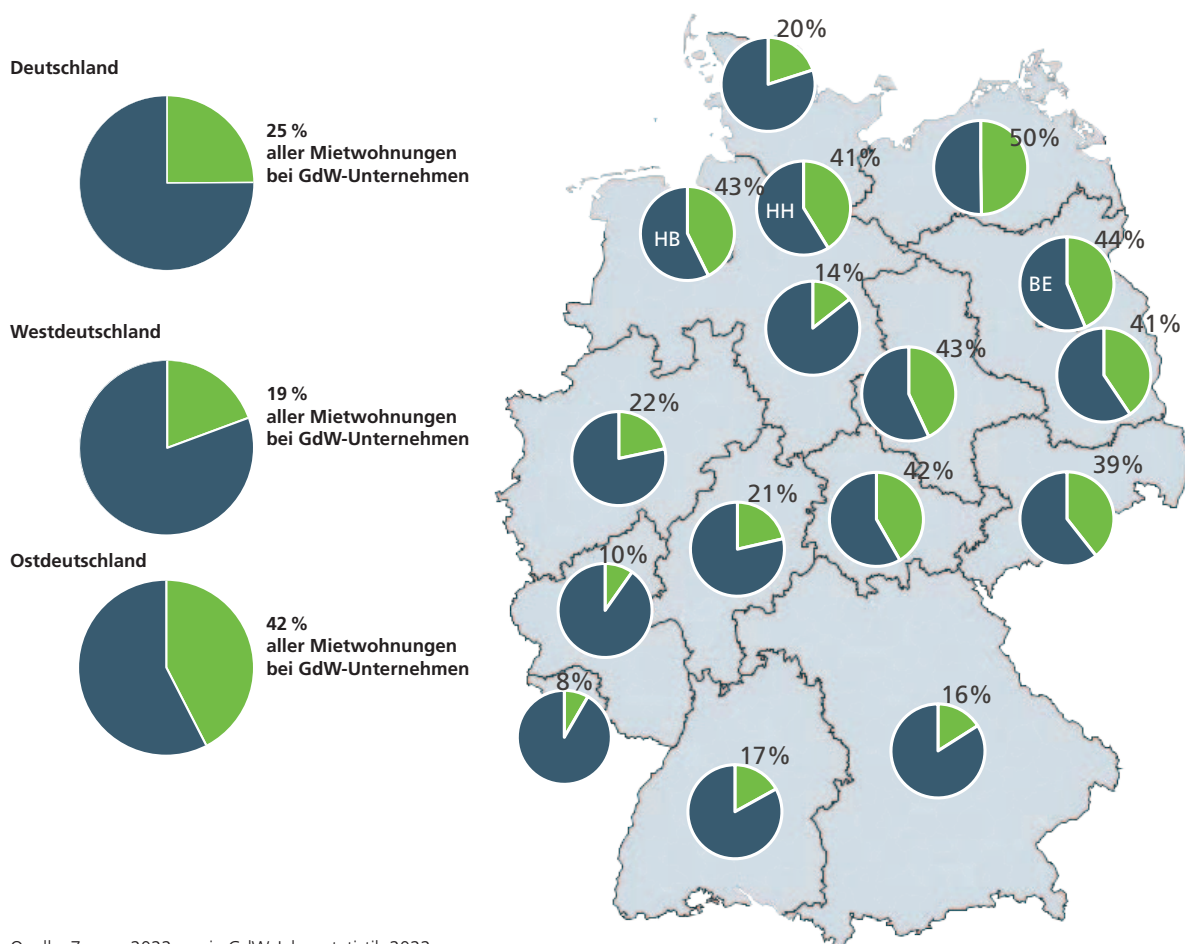


Professionell-gewerbliche Anbieter halten die übrigen rund 36 % des Mietwohnungsbestandes. Damit bewirtschaftet diese Anbietergruppe in Deutschland gut 9,1 Mio. Mietwohnungen. Gemessen am Wohnungsbestand werden zwei Drittel der professionell-gewerblich bewirtschafteten Bestände vom GdW und seinen Regionalverbänden 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.

Bundesweit bewirtschaften die im GdW organisierten Unternehmen damit 25 % aller bewohnten Mietwohnungen. Besonders hoch ist der Anteil der sozialorientierten Wohnungswirtschaft auf den großstädtischen Mietwohnungsmärkten sowie in den ostdeutschen Bundesländern. Hier liegt der Anteil der GdW-Unternehmen an allen Mietwohnungen in der Regel bei 40 % und mehr. In Mecklenburg-Vorpommern wird gar jede zweite Mietwohnung von einem GdW-Unternehmen bewirtschaftet. Über den geringsten Marktanteil verfügen die GdW-Unternehmen dagegen in Rheinland-Pfalz (10 %) und im Saarland (9 %). Beide sind zugleich die Bundesländer mit der geringsten Mieterquote in Deutschland.

Marktanteil der GdW-Unternehmen an allen bewohnten Mietwohnungen 2022

Bewohnte Wohnungen beim GdW zum 31.12.2022 sowie bewohnte Mietwohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime nach Zensus 2022



Quelle: Zensus 2022 sowie GdW-Jahresstatistik 2022

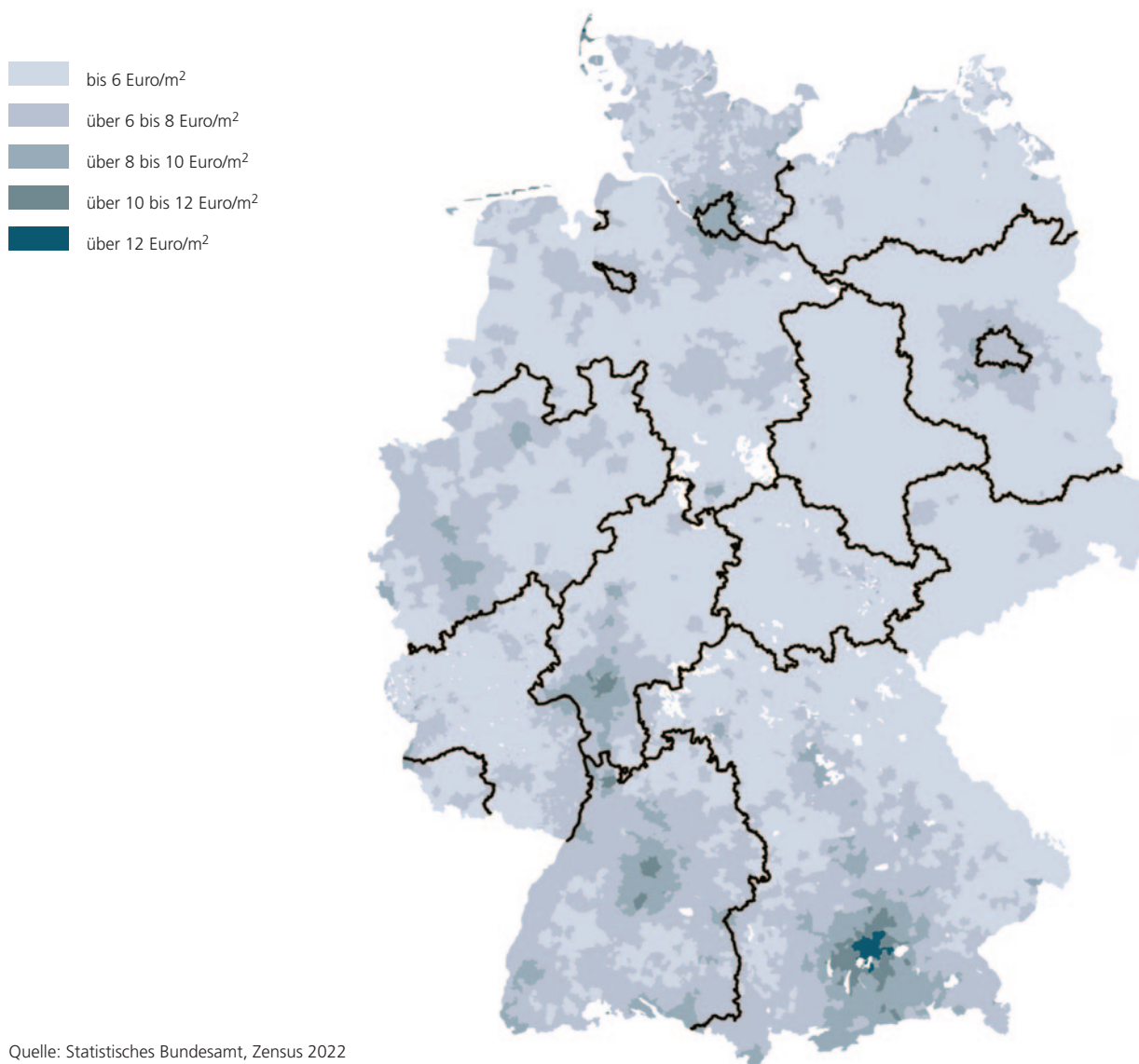
Durchschnittliche Nettokaltmiete in Deutschland bei 7,28 Euro/m²

Die Ergebnisse des Zensus 2022 ermöglichen eine flächendeckende Darstellung der Nettokaltmieten von vermieteten Wohnungen. Anders als beispielsweise Erhebungen zu Neuvermietungen macht der Zensus dadurch sämtliche Mietverhältnisse in Deutschland vergleichbar – auch solche, die schon sehr lange bestehen. Mietspiegel bilden dagegen in der Regel nur die Vermietungen der letzten Jahre ab und liegen auch nicht für alle Gemeinden vor. Die Nettokaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche beträgt für Deutschland insgesamt 7,28 Euro, bezogen auf Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime).

Betrachtet man die Bundesländer, sind Wohnungen in den östlichen Bundesländern deutlich günstiger als im Westen des Landes. So ist die Durchschnittsmiete in Sachsen-Anhalt mit 5,38 Euro/m² am günstigsten, gefolgt von Thüringen (5,65 Euro/m²) und Sachsen (5,72 Euro/m²). In Hamburg mit 9,16 Euro/m² sind die Nettokaltmieten am höchsten, gefolgt von Bayern (8,74 Euro/m²), Hessen (8,21 Euro/m²) und Baden-Württemberg (8,13 Euro/m²).

Durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter 2022

Gemeinden

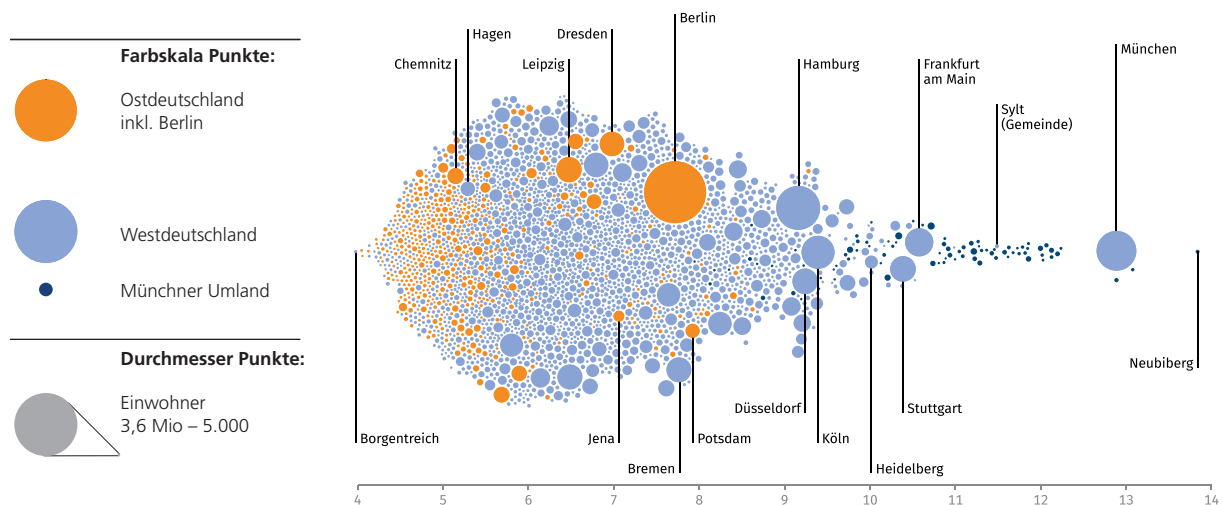


Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

Kleinräumig zeigt sich ein deutliches Mietengefälle von den dynamischen Wachstumsräumen in ihr weiteres Umland. Bei den Großstädten liegen München (12,89 Euro/m²), Frankfurt am Main (10,58 Euro/m²), Stuttgart (10,39 Euro/m²) und Heidelberg (10,02 Euro/m²) mit jeweils über 10 Euro/m² durchschnittliche Nettokaltmiete vorn. Berlin ist mit durchschnittlich 7,67 Euro/m² eher im Mittelfeld.

Die teuerste ostdeutsche Großstadt ist Potsdam mit 7,85 Euro/m². Günstigste westdeutsche Großstadt ist Hagen mit 5,39 Euro/m². Die günstigste Großstadt bundesweit ist Chemnitz mit 5,26 Euro/m². Die höchste Nettokaltmiete pro m² aller Gemeinden ab 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner hat Neubiberg im Landkreis München mit 13,84 Euro/m², die niedrigste Borgentreich in Ostwestfalen mit 3,98 Euro/m².

Durchschnittliche Nettokaltmiete pro Quadratmeter in Gemeinden mit mehr als 5.000 Einwohnern



Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

Die durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter geben nur bedingt Auskunft über die Anteile hoch- und niedrigpreisiger Wohnungen in einer Stadt beziehungsweise Gemeinde. Mit den Daten des Zensus lässt sich allerdings ein gutes Bild über die anteilige Struktur der tatsächlich gezahlten Mietpreise in Deutschland zeichnen. Diese Angaben spiegeln die tatsächliche Mietsituation in Deutschland sehr viel realistischer als die oft in den Medien ventilierten sogenannten Angebotsmieten, die sich hilfsweise auf öffentlich verfügbare Internet-Angebotsmieten beziehen und damit nur einen sehr spezifischen und damit nicht repräsentativen Teil des Mietangebotes in Deutschland berücksichtigen.

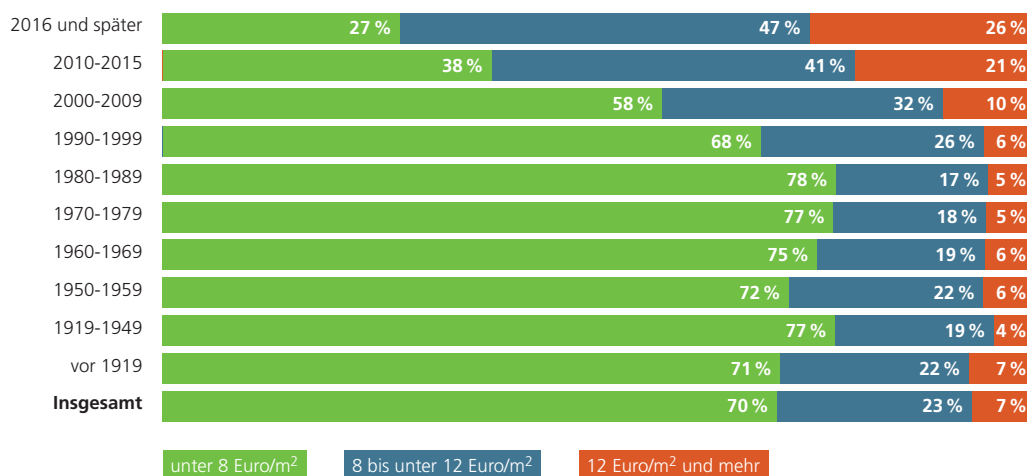
Der Zensus offenbart dagegen, dass die große Mehrheit der Mieter in Deutschland vergleichsweise günstig wohnt. Gut 70 % aller Mieter zahlen eine Nettokaltmiete von unter 8 Euro/m², weitere 22,5 % aller Mietwohnungen sind zu einem Preis von 8 Euro/m² bis unter 12 Euro/m² vermietet. Nur 7 % der Mieter in Deutschland zahlen eine Nettokaltmiete von mehr als 12 Euro/m².

Die Anteile hoch- und niedrigpreisiger Wohnungen variieren vor allem auch mit dem Baualter. Je neuer das Gebäude, desto größer ist der Anteil eher hochpreisiger Wohnungen. Dies gilt vor allem für Wohnungen, die seit 2010 gebaut wurden und spiegelt sehr deutlich die in den letzten Jahren exorbitant gestiegenen Baukosten wider.

So werden laut Zensus 2022 für Wohnungen der Baujahrgänge 2010 bis 2015 im Durchschnitt 9,50 Euro/m² gezahlt. Der Anteil eher teurer Wohnungen mit mehr als 12 Euro/m² Nettokaltmiete ist mit rund einem Fünftel aller Wohnungen dieser Baualtersklasse eher hoch. Allerdings werden auch in dieser Baualtersklasse von mehr als einem Drittel aller Mieter (37,9 %) sehr günstige Mieten von unter 8 Euro/m² gezahlt. Bei Wohnungen, die seit 2016 fertig gestellt wurden, steigt die Durchschnittsmiete auf über 10 Euro/m² und der Anteil von Wohnungen mit einer Nettokaltmiete von weniger als 8 Euro/m² sinkt auf 27,2 %.

Verteilung der Nettokaltmieten 2022 nach Baualter

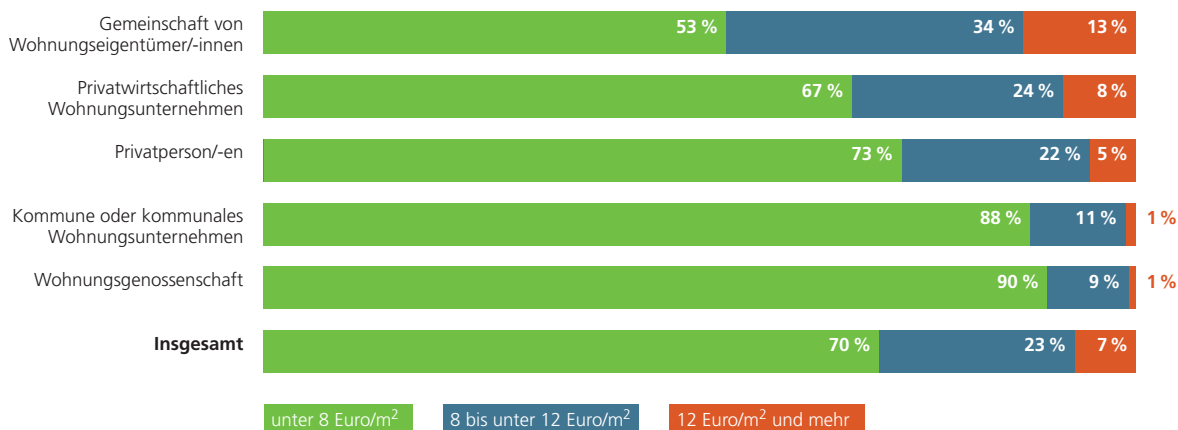
in % aller vermieteten Wohnungen



Quelle: Stat. Bundesamt Zensus 2022

Die günstigsten Mieten in den westlichen Bundesländern sind bei Gebäuden aus den 1970er-Jahren erkennbar. In den östlichen Bundesländern liegen die günstigsten Mieten bei Gebäuden der 1980er-Jahre. Eine Ausnahme vom Bundestrend bilden etliche Großstädte der wachsenden Ballungsräume. Hier weisen ältere Wohnungen eine deutlich höhere Quadratmetermiete auf als diejenigen mittleren Baualters. Es zeigt sich eine U-förmige Verteilung der Nettokaltmieten nach Baualtersklassen. So zum Beispiel in Hamburg, wo die Wohnungen mit Baujahr vor 1919 mit 11,05 Euro/m² fast so teuer sind wie Neubauwohnungen (ab Baujahr 2016) mit 11,78 Euro/m².

Verteilung der Nettokaltmieten 2022 nach Eigentümer der Gebäude



Quelle: Stat. Bundesamt Zensus 2022

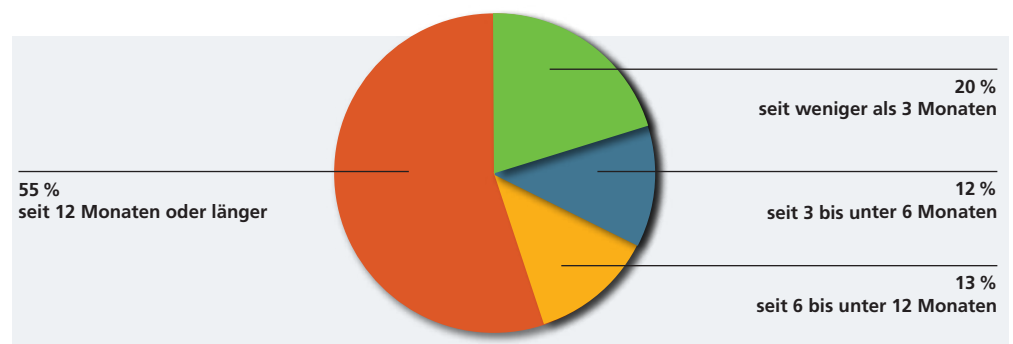
Auch die Besitzverhältnisse der Wohnungen beeinflussen den Anteil hoch- und niedrigpreisiger Wohnungen wie erwartet deutlich. Der niedrigste Anteil hochpreisiger Wohnungen findet sich im Bestand der Wohnungsgenossenschaften und der kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland. Bei den Genossenschaften sind zum Zensusstichtag gar 90 % aller Wohnungen zu einer Nettokaltmiete von unter 8 Euro vermietet, die kommunalen Wohnungsunternehmen kommen auf 88 %. Private Amateurvermieter, die ganze Wohnhäuser besitzen, bieten deutlich öfter im eher hochpreisigen Segment an. 5,3 % aller Wohnungen kosten hier mehr als 12 Euro/m².

Die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen liegen mit ihrer Preisstruktur in etwa im gesamtdeutschen Durchschnitt. Auch bei dieser Anbietergruppe werden zwei Drittel aller Wohnungen zu Nettopreisen von unter 8 Euro/m² vermietet. Deutlich teurer sind dagegen vermietete Eigentumswohnungen, deren Gebäude im Besitz einer Gemeinschaft von privaten Wohnungseigentümern sind. Hier zählten 13 % des vermieteten Bestandes zu den eher hochpreisigen Wohnungen ab 12 Euro/m² und lediglich 53 % dieses Wohnungssegmentes wird für unter 8 Euro/m² vermietet. Die Mieter tragen hier offensichtlich die hohen Erwartungen der Eigentümer an den Immobilienwert. Schließlich haben sich in den vergangenen 12 Jahren des Immobilienbooms seit 2010 die Kaufpreise deutlich stärker als die Mieten entwickelt.

In strukturschwachen Gegenden ist Leerstand stark ausgeprägt

Bundesweit standen am 15. Mai 2022 rund 1,9 Mio. Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 4,3 %. Von allen leerstehenden Wohnungen stehen über die Hälfte seit mindestens einem Jahr leer. Etwas mehr als ein Drittel aller leerstehenden Wohnungen waren innerhalb der nächsten drei Monate zum Bezug verfügbar und sind damit unmittelbar markttaktiv. Das entspricht etwa 700.000 Wohnungen (38 % aller leerstehenden Wohnungen).

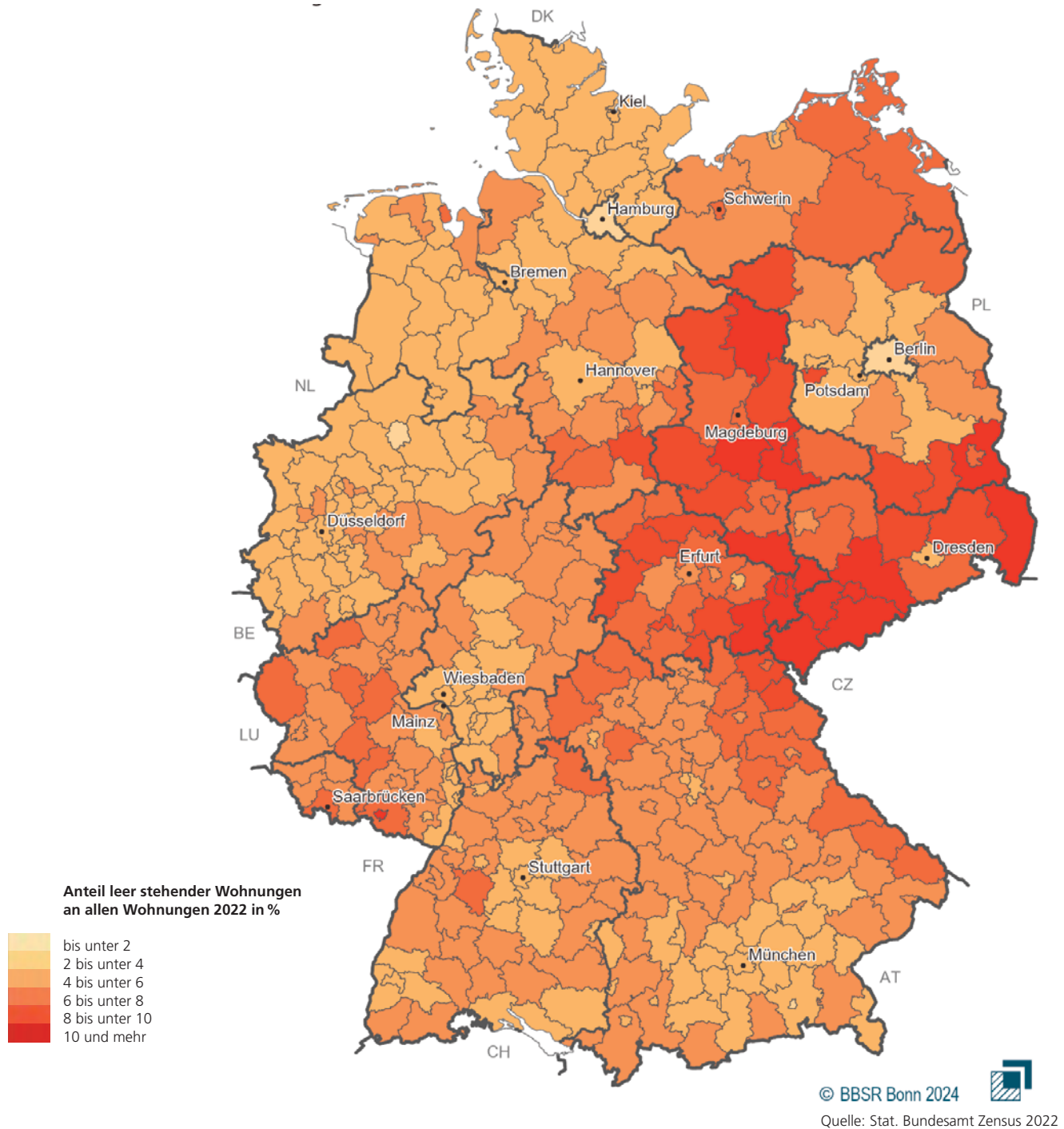
1.924.985 leer stehende Wohnungen nach Dauer des Leerstandes



Quelle: Stat. Bundesamt Zensus 2022

Während in den kreisfreien Städten und ihrem Umland freie Wohnungen rar sind, steht in einigen Landkreisen abseits der Ballungsräume mehr als jede zehnte Wohnung leer. Die höchsten Anteile weisen die Landkreise Altenburger Land (14,6 %), Zwickau und der Vogtlandkreis (jeweils 12,8 %), die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau (12,5 %) sowie der Landkreis Görlitz (11,9 %) auf. Am Ende der Liste stehen Hamburg (1,9 %), Berlin, Münster, Kiel und Rosenheim (jeweils 2,0 %). Zahlreiche Umlandkreise der größten Städte und der wachstumsstarken kleineren Großstädte liegen nur geringfügig darüber. Beispiele sind die Landkreise Segeberg, Pinneberg und Stormarn im Hamburger Umland oder die Landkreise Coesfeld und Steinfurt bei Münster.

Anteil leer stehender Wohnungen 2022



Aus dem Zensus 2022 geht hervor, dass der so genannte strukturelle Leerstand weit verbreitet ist: So stand zum Zeitpunkt der Erhebung mehr als die Hälfte (55 %) der ungenutzten Wohnungen seit zwölf Monaten oder länger leer, in den ostdeutschen Ländern waren es sogar 61 %. Nicht nur in den ostdeutschen Kreisen, sondern auch in einigen Landkreisen in Bayern, Rheinland-Pfalz, dem Saarland und Hessen ist der Anteil der schon seit einem Jahr oder länger leer stehenden Wohnungen überdurchschnittlich hoch. In den Landkreisen Sonneberg (Thüringen), Altenburger Land (Thüringen), Saale-Orland-Kreis (Thüringen), Tirschenreuth (Bayern) und Wunsiedel im Fichtelgebirge (Bayern) stehen sogar mehr als drei Viertel der ungenutzten Wohnungen seit einem Jahr oder länger leer.

Hartnäckiger, struktureller Leerstand trifft private Eigentümer ganzer Mietshäuser am stärksten. Bundesweit standen bei dieser Vermietergruppe nicht nur die meisten Wohnungen leer – nämlich 10 % aller nicht selbstgenutzten Wohnungen dieser Eigentümer. Auch der Anteil seit über 12 Monaten leer stehender Wohnungen war bei dieser Vermietergruppe mit 60 % deutlich höher als der Durchschnitt. Kommunale Wohnungsunternehmen und Genossenschaften lagen, was den strukturellen Leerstand angeht, in etwa im bundesweiten Durchschnitt von 55 % der leer stehenden Wohnungen. Dies spiegelt ihr Engagement sowohl in angespannten als auch in entspannten Wohnungsmärkten wider. Vermieter von Eigentumswohnungen sowie privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen sind dagegen in Ihren Beständen deutlich unterdurchschnittlich mit hartnäckigem Leerstand konfrontiert. 43 % bzw. 39 % ihres Leerstandes standen laut Zensus 2022 mehr als 12 Monate leer.

Hartnäckiger Leerstand 2022 nach Eigentümergruppe

Anteil mehr als 12 Monate leer stehender Wohnungen an allen leer stehenden Wohnungen



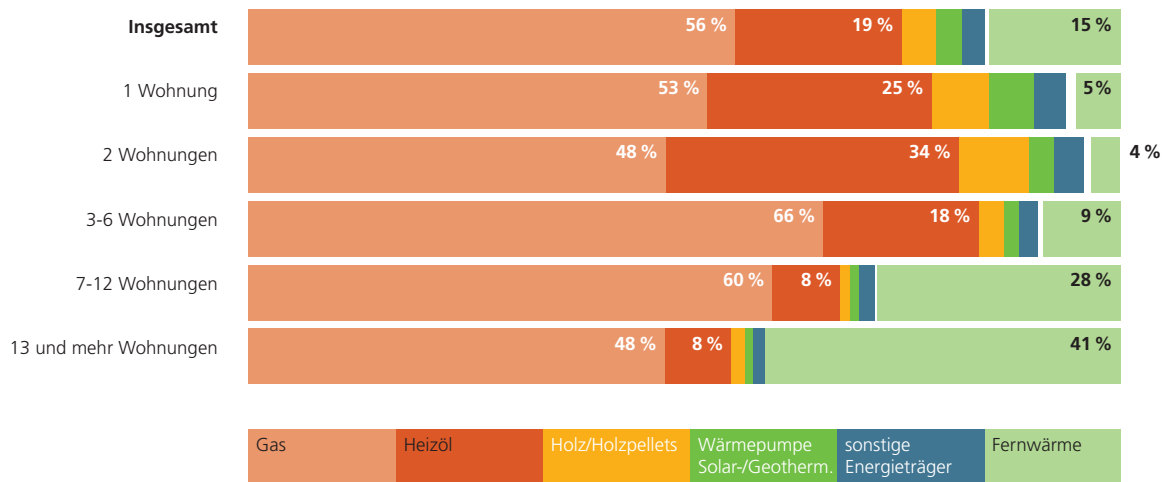
Quelle: Stat. Bundesamt Zensus 2022

Drei Viertel aller Wohnungen mit Gas oder Öl beheizt

Im Zensus 2022 wurde erstmals auch der Energieträger erfasst, mit dem das Gebäude überwiegend beheizt wird. Drei Viertel (75 %) aller Wohnungen werden mit Gas (56 %) oder Öl (19 %) beheizt, 15 % mit Fernwärme. Regenerative Quellen wie Holz oder Holzpellets (4 %) oder Solar-/Geothermie, Umwelt- oder Abluftwärme (in der Regel mit Wärmepumpen) (3 %) spielen im Gesamtbestand bisher eine untergeordnete Rolle.

Energieträger der Heizung nach Gebäudestruktur

in % aller Wohnungen



Quelle: Stat. Bundesamt Zensus 2022

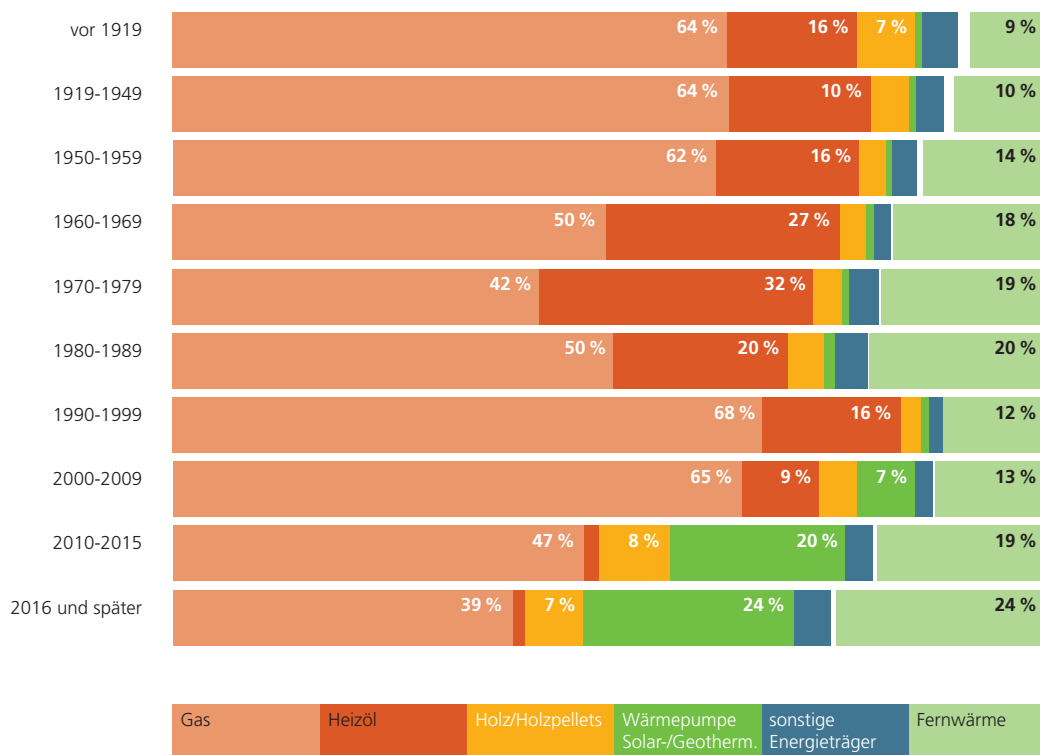
In den Bundesländern Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen ist die Gasheizung mit 72 % beziehungsweise 69 % der Wohnungen etwas überdurchschnittlich vertreten, in den Flächenländern Bayern (42 %), Baden-Württemberg (46 %) und Mecklenburg-Vorpommern (47 %) leicht unterdurchschnittlich.

Größere Unterschiede sind bei Ölheizungen erkennbar: Während die Wohnungen in den nördlichen und östlichen Bundesländern unterdurchschnittlich mit Ölheizungen ausgestattet sind (7 bis 16 %), wird in den Ländern Hessen (25 %), Rheinland-Pfalz (26 %), Baden-Württemberg (28 %), Bayern und Saarland (je 29 %) mehr als jede vierte Wohnung mit Öl beheizt. Fernwärme ist vor allem in den Stadtstaaten Berlin (43 %) und Hamburg (35 %) sowie in den östlichen Bundesländern (22 % bis 34 %) weit verbreitet. Als einziges westliches Flächenland weist Schleswig-Holstein einen hohen Anteil an Wohnungen mit Fernwärme auf (21 %). Nicht erhoben wurde, mit welchem Energieträger die Fernwärme erzeugt wird.

Zunahme von Wärmepumpen und Rückgang der Ölheizung bei neueren Gebäuden

Bezogen auf den Gesamtbestand der Wohnungen ist Gas der vorherrschende Energieträger zum Heizen von Wohnungen. Bezogen auf die Wohnungen mit Baujahr vor 2010 zeigt sich, dass diese zum überwiegenden Teil mit den fossilen Energieträgern Gas oder Öl beheizt werden. Erst ab dem Baujahr 2010 nimmt der Anteil der Wärmepumpen zu. Da die neueren Wohnungen einen geringen Anteil am Gesamtbestand der Wohnungen ausmachen, ist auch der Anteil der Wohnungen gering, die mit Wärmepumpen beheizt werden.

Energieträger der Heizung von Wohnungen 2022 nach Baualter

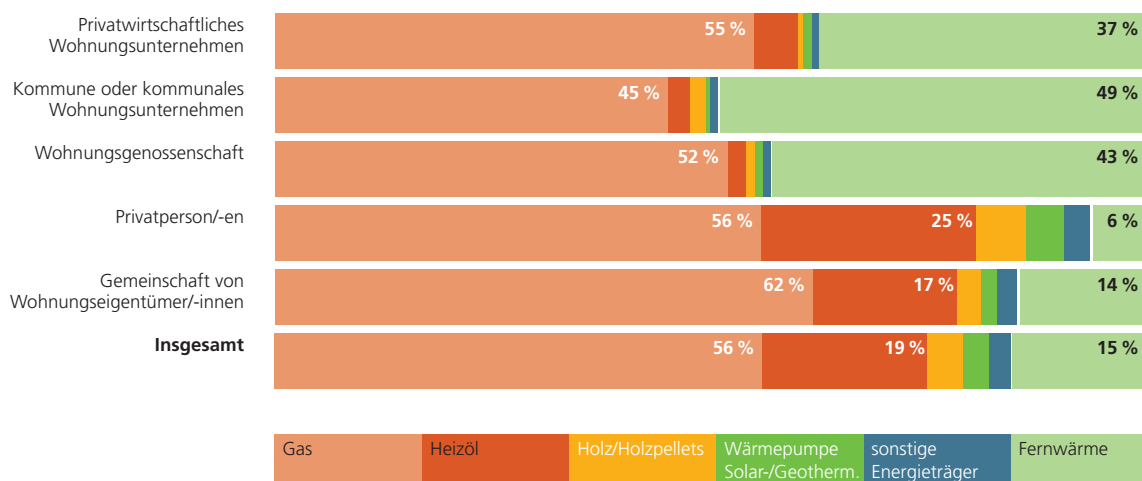


Quelle: Stat. Bundesamt Zensus 2022

Hier lohnt ein Blick auf die Unterschiede nach Baualter: In den neueren Gebäuden der 1990er-Baujahre beträgt der Anteil der Wohnungen, die mit Wärmepumpen beheizt werden, nur knapp 1 %. Seit der Jahrtausendwende ist deren Anteil von 7 % (Baujahre 2000 bis 2009) auf 24 % (Baujahr ab 2016) gestiegen – jede vierte Wohnung, die seit 2016 gebaut wurde, wird mit Wärmepumpen beheizt. Im Gegenzug ist der Anteil von neuen Wohnungen mit Ölheizung stark gesunken. Mit Baujahr 2000 bis 2009 wird nur noch weniger als jede zehnte Wohnung (9 %) mit Öl beheizt. Seit 2010 spielen Ölheizungen im Neubau praktisch keine Rolle mehr (weniger als 2 % der Wohnungen). Gas ist in Neubauten immer noch ein wichtiger Energieträger, auch wenn der Anteil seit 2010 gesunken ist: 39 % der ab dem Jahr 2016 gebauten Wohnungen wurden mit Gas beheizt.

Energieträger der Heizung nach Eigentümergruppen

in % aller Haushalte



Quelle: Stat. Bundesamt Zensus 2022

Auch die Differenzierung nach Eigentümergruppen zeigt signifikante Unterschiede bei der Nutzung bestimmter Energieträger für die Beheizung der Wohnungen. Bei den professionell-gewerblichen Anbietern spielt die Nutzung von Fernwärme eine deutlich größere Rolle als bei den privaten Kleinvermieter und Selbstnutzern. Fast die Hälfte der Wohnungen bei kommunalen Wohnungsunternehmen wird mit Fernwärme beheizt, die damit bedeutsamer als die Versorgung mit Gas ist. Bei den Genossenschaften beträgt der Anteil von Fernwärme noch 43 %. Knapp über die Hälfte des genossenschaftlichen Wohnungsbestands wird mittels Gas mit Heizwärme versorgt. Deutlich anders die Wohnungsbestände privater Kleinvermieter und Selbstnutzer. Zwar wird auch hier mehrheitlich Gas zur Wärmeerzeugung eingesetzt. An zweiter Stelle folgt allerdings Heizöl (17 %) und die Fernwärme spielt nur eine untergeordnete Rolle (6 %). Gleichfalls spielen hier alternative Energieträger wie Holzpellets (4 %) Wärmepumpen (4 %) eine deutlich größere Rolle als bei den übrigen Eigentümergruppen.

3

Rahmenbedingungen

Kurz gefasst:

Die deutsche Wirtschaft und mit ihr die Immobilienwirtschaft befinden sich aktuell in einer schwierigen Situation. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die deutsche Wirtschaftsleistung im Jahr 2023 real um 0,3 % gesunken. Vor allem im Wohnungsbau, aber auch im Baugewerbe insgesamt, führten Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und zu Stornierungen. Obwohl sich die Dynamik bei der Preisentwicklung der Baukosten deutlich abgeschwächt hat, bremst das erreichte Niveau vor allem den Wohnungsbau. Trotz der inzwischen leicht gelockerten Geldpolitik der EZB belasten die Folgen des abrupten Endes der Niedrigzinsphase weiter die Baukonjunktur. Auch die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen investierten 2023 mit rund 19,4 Mrd. Euro gut 200 Mio. Euro weniger in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen. Damit setzt sich der Trend sinkender Investitionen bei den GdW-Unternehmen im zweiten Jahr in Folge fort. Besonders betroffen ist der Neubau. Hier ist 2023 ein Rückgang um 5,6 % zu beklagen. Für 2024 rechnen die Unternehmen gar mit einem drastischeren Einbruch um weitere 17 %.

Die deutsche Wirtschaft steckt seit über zwei Jahren in einer stagnativen Phase

Die deutsche Wirtschaft findet seit Längerem nicht mehr aus der Schwächephase heraus. Im Jahr 2023 schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt (BIP) leicht um 0,3 % und in diesem Jahr zeichnet sich Ähnliches ab. Zwar gab es zu Jahresbeginn Signale der Besserung: Im 1. Quartal 2024 wuchs das BIP preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,2 %. Durch eine deutliche Konsumzurückhaltung, schwache Investitionstätigkeit und einen verhaltenen Außenhandel sank das Bruttoinlandsprodukt im 2. Quartal 2024 bereits wieder um 0,3 %.

Auch die Vorlaufindikatoren trübten sich im Laufe des 2. und 3. Quartals wieder ein und deren Erholung ist bislang nicht ersichtlich. Deutschland wird sich daher noch länger auf einer Durststrecke befinden. Insbesondere die Industrie ist durch Umbrüche stark belastet. Die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten für 2024 einen Rückgang des BIP um 0,1 % und im folgenden Jahr nur ein schwaches Wachstum von etwa 0,8 %.

Die Immobilienwirtschaft – wichtiger Wirtschaftszweig und Wachstumsgarant

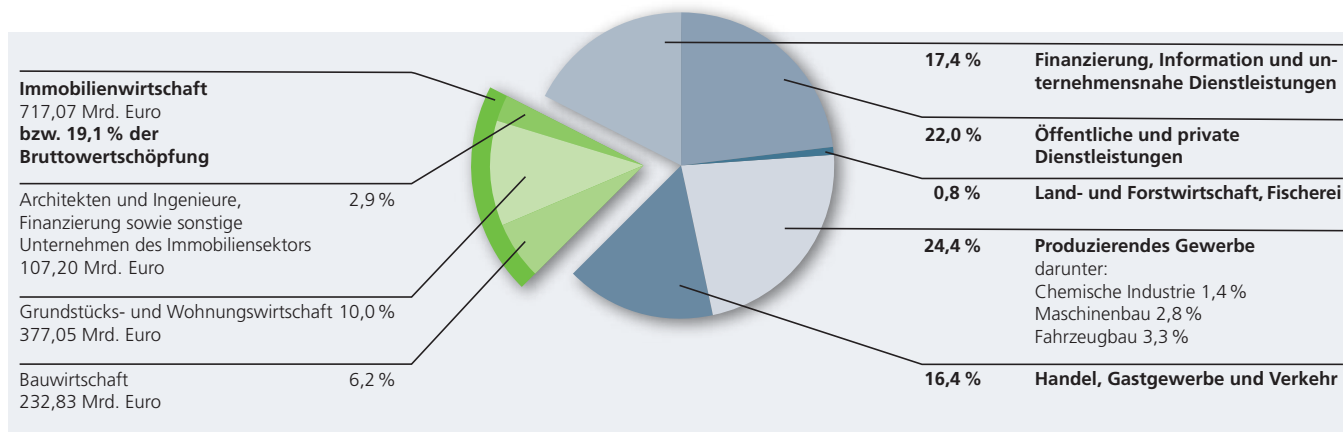
Die Immobilienbranche ist ein bedeutender Wirtschaftszweig und trägt erheblich zur Wirtschaftsleistung in Deutschland bei. Mit über 717 Mrd. Euro steuerte sie 2023 gut 19 % zur gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland bei. Die Immobilienwirtschaft ist damit wesentlich größer als der Fahrzeugbau, dessen Wertschöpfung zuletzt bei 144 Mrd. Euro lag, übertrifft deutlich die Wertschöpfung von Handel, Gastgewerbe und Verkehr (618 Mrd. Euro) und erreicht fast die Wirtschaftsleistung des gesamten verarbeitenden Gewerbes (769 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.

Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft in weiterer Abgrenzung

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

Anteile 2023 in %



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

Die damit verbundenen Wirtschaftsaktivitäten verteilen sich auf über 815.000 Unternehmen, knapp 3,9 Mio. private Vermieter und rund 18 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.¹

Den Kern der Immobilienwirtschaft bilden, entsprechend der Wirtschaftszweigklassifikation des Statistischen Bundesamtes, alle Unternehmen, die unmittelbar mit der Bewirtschaftung, Vermittlung und Verwaltung von Immobilien befasst sind, sowie Selbstnutzer und private Kleinvermieter. In diesem Kernbereich – der sogenannten Grundstücks- und Wohnungswirtschaft – wurden allein 2023 rund 377 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 3,8 % zur Wirtschaftsleistung bei und der Maschinenbau erreicht einen Wertschöpfungsanteil von 2,8 %. Selbst der gesamte Groß- und Einzelhandel (ohne den Kfz-Handel) in Deutschland erreicht nur einen Wertschöpfungsanteil von rund 7,5 %.

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

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 2023 mit stabilem Wachstum

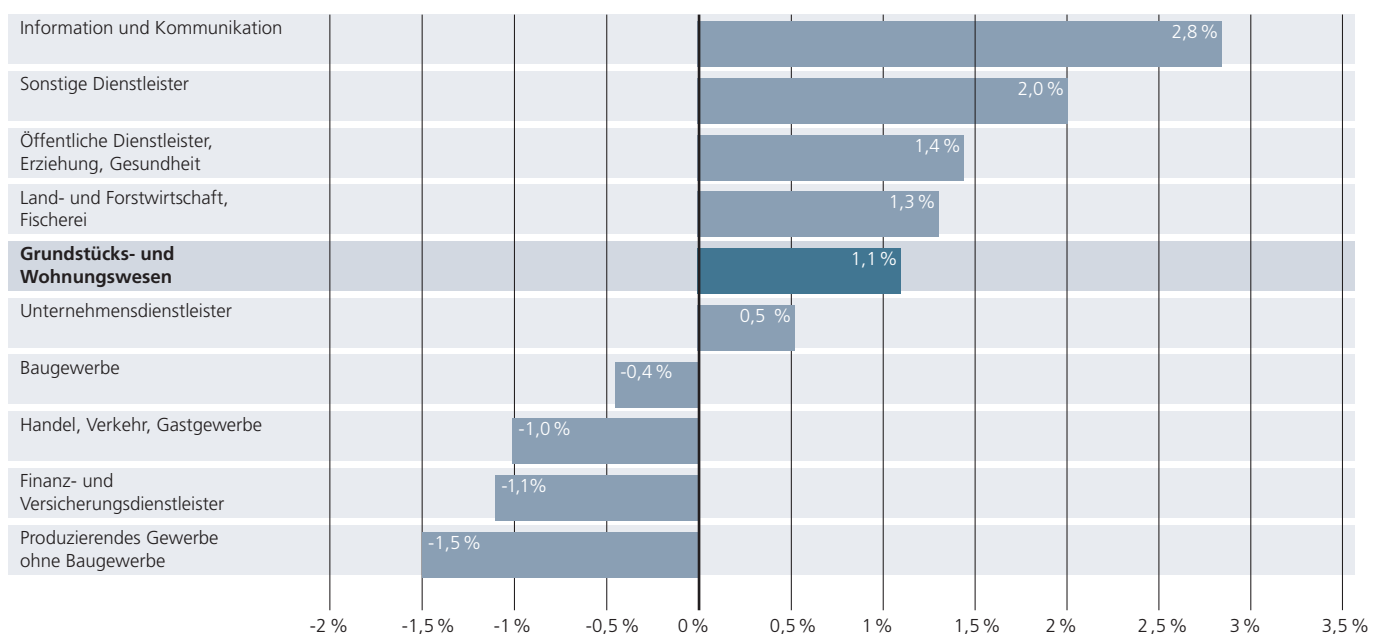
Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte im Jahr 2023 ähnlich wie im Vorjahr um 1,1 % zulegen. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war die Bruttowertschöpfung im Kernbereich der Immobilienwirtschaft leicht um 0,5 % gesunken.

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 2023 sehr stark von den negativen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine geprägt war. Die Energiekrise und die geopolitischen Spannungen verunsicherten Produzenten, Investoren sowie Konsumenten. Der Welthandel verlor an Dynamik, mit negativen Folgen für die deutsche Exportwirtschaft. Die Energiepreise, die 2022 infolge des russischen Angriffs auf die Ukraine extrem gestiegen waren, stabilisierten sich auf hohem Niveau und belasteten insbesondere die Industrieproduktion. Steigende Zinsen verschlechterten die jahrelang günstigen Finanzierungsbedingungen, was besonders die Bauwirtschaft bremste. Die Bruttowertschöpfung über alle Wirtschaftsbereiche sank im Jahresmittel 2023 um 0,1 %.

Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen 2023

Preisbereinigt; Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Rechenstand Mai 2024

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2023 dabei in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Die meisten Dienstleistungsbereiche konnten ihre wirtschaftlichen Aktivitäten im Vorjahresvergleich erneut ausweiten und stützten die Wirtschaft im Jahr 2023. Der Anstieg fiel aber insgesamt schwächer aus als in den beiden vorangegangenen Jahren.

Den größten preisbereinigten Zuwachs verzeichnete der Bereich Information und Kommunikation mit +2,8 % und knüpfte damit an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an. Der Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,4 %) und die Unternehmensdienstleister (+0,5 %) konnten ebenfalls leicht zulegen. Dagegen ging die preisbereinigte Bruttowertschöpfung im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr, Gastgewerbe (-1,0 %) zurück. Das lag vor allem am Groß- und am Einzelhandel, die deutlich nachgaben, während der Kraftfahrzeughandel und der Verkehrsbereich zulegten.

Im Baugewerbe ging die Wirtschaftsleistung erneut zurück, 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 zu Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 0,4 % zurück.

Die Wirtschaftsleistung im Produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) ging insgesamt deutlich um 1,5 % zurück. Entscheidend dafür war eine sehr viel niedrigere Produktion im Bereich Energieversorgung. Das Verarbeitende Gewerbe, das fast 85 % des Produzierenden Gewerbes (ohne Bau) ausmacht, war im Jahr 2023 preisbereinigt ebenfalls leicht im Minus (-0,1 %). Positive Impulse kamen 2023 vorrangig aus der Automobilindustrie und dem sonstigen Fahrzeugbau. Dagegen sanken Produktion und Wertschöpfung in den energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie erneut, nachdem die Wirtschaftsleistung in diesen Branchen bereits 2022 besonders stark auf die steigenden Energiepreise reagiert hatte. Inzwischen stellen globale Trends das bisher erfolgreiche Geschäftsmodell der deutschen Automobilindustrie vor große Herausforderungen.

Auftragsmangel im Wohnungsbau verbleibt auf hohem Niveau, Stornoquote sinkt jedoch

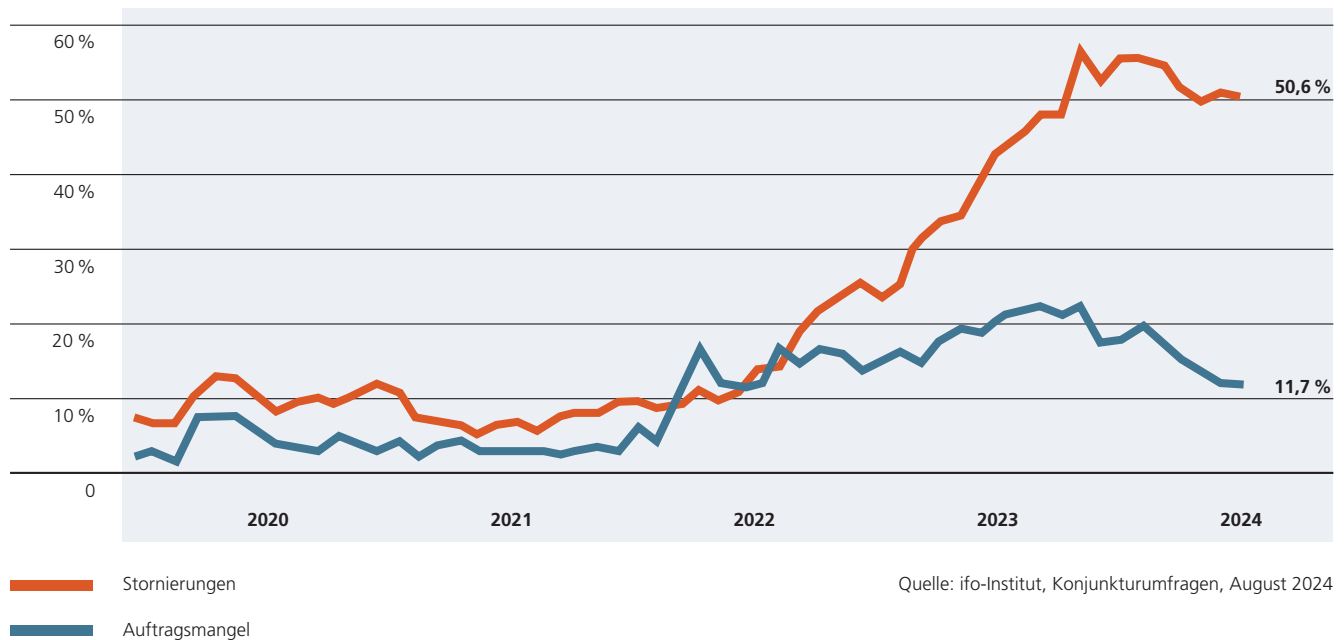
Das Geschäftsklima im Wohnungsbau, welches das ifo-Institut in München im Rahmen seiner Konjunkturumfrage allmonatlich ermittelt, hat sich zuletzt weiter verschlechtert. Jedes zweite Unternehmen blickt pessimistisch auf die kommenden Monate. Es gibt aktuell nur wenige positive Nachrichten. Immerhin sinkt die Stornoquote bei Aufträgen seit einem halben Jahr kontinuierlich. Im August 2024 berichten 11,7 % der Unternehmen von gestrichenen Aufträgen. Im Oktober letzten Jahres lag der Anteil noch bei 22,2 %. Im Rahmen der monatlichen ifo-Konjunkturumfragen war 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 setzt sich fort und verstärkt sich dabei. Der Indikator für die Bautätigkeitsbehinderung durch Auftragsstornierungen erreichte zum Jahresende 2023 noch Höchstwerte über 20 % der befragten Betriebe.

Immer häufiger wurde zudem über Auftragsmangel geklagt. Aktuell ist der Auftragsmangel im Wohnungsbau weiterhin hoch. 50,6 % der Unternehmen berichteten im August 2024 davon, nach 51,3 % im Juli. Seit nun mehr neun Monaten liegt der Anteil über der 50-Prozent-Marke. Das ist deutlich mehr als das langjährige vom ifo-Institut gemessene Mittel von 25,6 % der Unternehmen.

Auftragsmangel im Wohnungsbau verbleibt auf hohem Niveau

Stand August 2024

Anteil in %



Bauinvestitionen weiter auf Talfahrt, Wohnungsbau besonders betroffen

Die Bauinvestitionen sanken im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,7 %. Bereits im Vorjahr war die Bautätigkeit erheblich zurückgegangen. Neben den hohen Baupreisen wirkten sich die spürbar gestiegenen Bauzinsen aus, die insbesondere den Wohnungsbau bremsten. Das zeigen auch die unterjährigen Konjunkturstatistiken aus dem Baugewerbe: Sowohl die Auftragseingänge im Wohnungsbau als auch die Zahl der zum Bau genehmigten Wohnungen sanken in den ersten drei Quartalen 2023 deutlich gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Positive Signale kamen vom Ausbaugewerbe, was unter anderem an den stark nachgefragten energetischen Sanierungen gelegen haben dürfte.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit -3,4 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Baupartnern gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Hochbau konnten 2023 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich erneut im Minus (-1,5 %).

In absoluten Zahlen erreichten die Investitionen in Wohn- und Nichtwohngebäude (inkl. Tiefbau) 2023 insgesamt 486 Mrd. Euro, knapp 12 % der wirtschaftlichen Gesamtleistung und gut 54 % der gesamten Bruttoanlageinvestitionen. Von den Bauinvestitionen entfallen etwa 61 % auf Wohnbauten. Damit stand allein der Wohnungsbau für ein Investitionsvolumen von 296 Mrd. Euro.

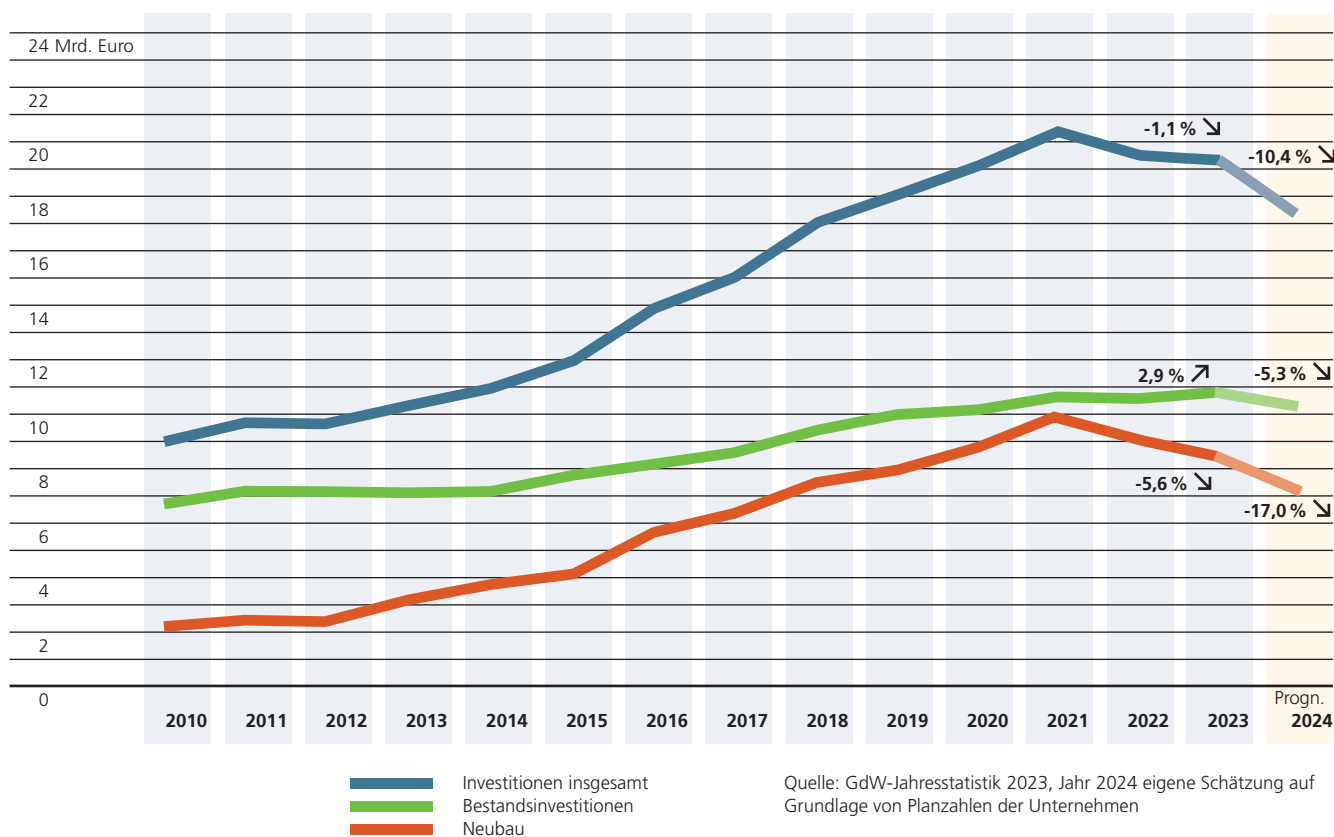
Zweites Jahr in Folge: Rückgang bei den Investitionen der GdW-Unternehmen

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2023 rund 19,4 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind gut 200 Mio. Euro und damit 1,1 % weniger als im Vorjahr. Damit setzt sich der Trend sinkender Investitionen bei den GdW-Unternehmen im zweiten Jahr in Folge fort. Enorm gestiegene Baupreise, Verschlechterungen der Konditionen und Kürzungen in Förderprogrammen sowie die rapide gestiegenen Zinsen fordern ihren Tribut.

Besonders stark sind 2023 die Investitionen in den Wohnungsneubau eingebrochen. Sie gingen um 5,6 % auf 8,5 Mrd. Euro zurück. Mit rund 10,8 Mrd. Euro zeigten die Bestandsinvestitionen im Jahr 2023 einen leichten Zuwachs, der den Rückgang beim Neubau allerdings nicht ausgleichen konnte.

Entwicklung der Investitionsleistungen 2010–2023

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



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 2019 noch bei 47 %, so werden den Planungen der Unternehmen zufolge 2024 nur noch 43 % der Bestandsinvestitionen für Modernisierungsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Die Unternehmen verschieben also Modernisierungsmaßnahmen – und diejenigen, die durchgeführt werden, sind in ihrer Maßnahmentiefe oft deutlich reduziert.

Den Planzahlen der Unternehmen zufolge werden die Investitionen in Modernisierung und Weiterentwicklung der Bestände sowie in den Neubau mit 10,4 % noch deutlicher sinken. Die Neubauinvestitionen werden im Jahr 2024 regelrecht einbrechen und um 1,4 Mrd. Euro auf dann nur noch 7,1 Mrd. Euro sinken. Das ist ein Rückgang um 17,0 %. Einen derartigen Einbruch der Neubauinvestitionen hat es bei den GdW-Unternehmen seit den späten 1990er-Jahren nicht mehr gegeben.

Rahmenbedingungen zwingen die GdW-Unternehmen zu Stornierungen bei Neubau und Modernisierungen

Die sozial orientierten Wohnungsunternehmen befinden sich in einer dramatischen Lage, wie eine Umfrage vom Juni 2024 verdeutlicht: Im laufenden Jahr können demnach rund 6.000 und damit 20 % der ursprünglich geplanten Wohneinheiten nicht realisiert werden. 2025 wird sich die Situation im Neubau nochmals zuspitzen: Der Anteil der Stornierungen gemessen an den ursprünglichen Planungen steigt auf über 12.000 Wohnungen oder 40 %.

Auch bei den Modernisierungen bedingen die Kostensteigerungen und das schwierigere Finanzierungsumfeld im laufenden Jahr und im Jahr 2025 einen deutlichen Rückgang der Aktivitäten. Die neue GdW-Umfrage zeigt, dass 2024 von ursprünglich geplanten 110.000 zu modernisierenden Wohnungen nur 75.000 (oder 68 %) vollständig umgesetzt werden. Weitere knapp 21.000 Wohnungen (19 %) können zwar angegangen, die Maßnahmentiefe muss aber deutlich reduziert werden. 14.000 Wohnungen (13 %), deren Modernisierung für 2024 geplant war, werden zurückgestellt und erstmal gar nicht modernisiert. 2025 verschärft sich die Lage weiter. Von rund 102.000 geplanten Modernisierungen können nur 63 % vollständig realisiert werden. 20 % finden in vermindertem Umfang statt, 16 % werden vorerst storniert.

Die im Juni 2024 durchgeführte Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können. 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

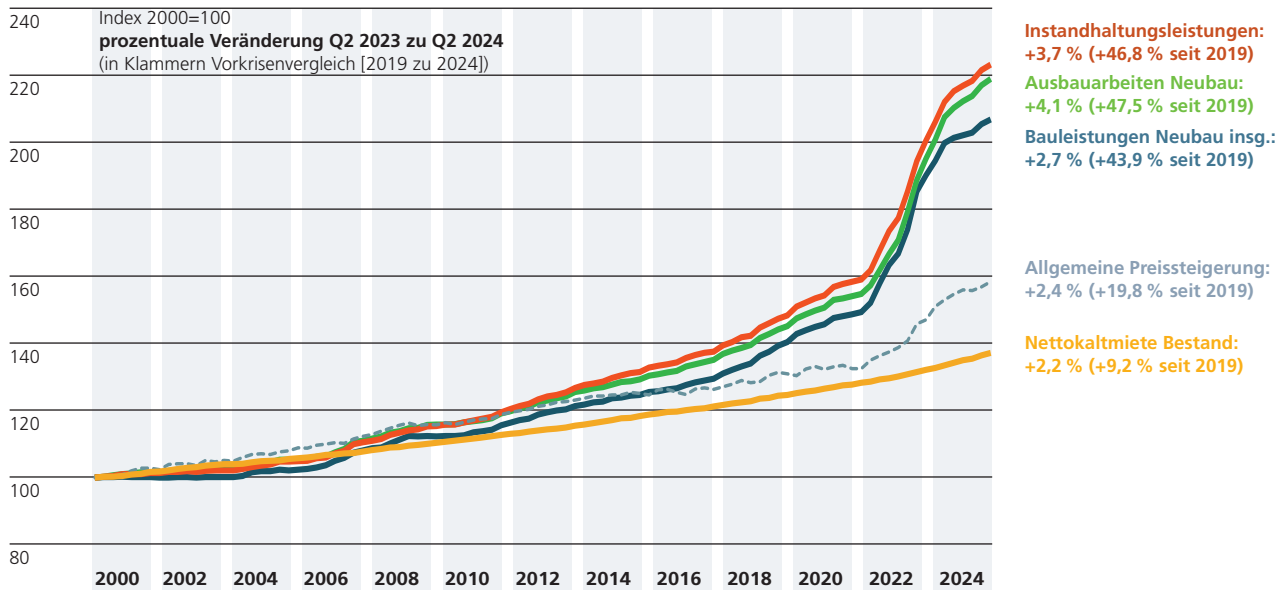
Nach exorbitanten Zuwächsen der letzten zwei Jahre zeigen Baupreise weiterhin Steigerungspotenzial

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 2. Quartal 2024 im Vorjahresvergleich um 2,7 % und das, obwohl im Jahr zuvor bereits ein Preisanstieg von fast 9 % – wiederum im Vergleich zum Vorjahresquartal – gemessen worden war. Im Vergleich zum Vorkrisenniveau, also dem Zeitpunkt, bevor die Preise für Bauleistungen überdurchschnittlich zulegten, haben sich die Baupreise insgesamt um fast 44 % erhöht (2. Quartal 2019 zu 2. Quartal 2024). Ein derartiger Preisanstieg wurde seit Beginn der Aufzeichnungen der Baupreisstatistik in den 1950er-Jahre niemals registriert.

Entwicklung der Baupreise im Wohnungsbau (Neubau/Instandhaltung) im Vergleich Inflation/Mietentwicklung

Indexwerte (2000=100), bis 2. Quartal 2024



Preise für Ausbauarbeiten legen aktuell deutlich stärker zu als die Rohbauarbeiten

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 Ausbauarbeiten nahmen im 2. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahr um 4,1 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Heizanlagen und zentrale Wassererwärmungsanlagen (zum Beispiel Wärmepumpen) um 6,0 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten neben Metallbauarbeiten den größten Anteil am Baupreisindex für Wohngebäude. Für Metallbauarbeiten stiegen die Preise um 3,0 %. Bei Elektro-, Sicherheits- und Informationstechnischen Anlagen – dies sind zum Beispiel Elektro-Warmwasserbereiter und Kommunikationsanlagen – nahmen sie um 7,1 % zu, bei Wärmedämm-Verbundsystemen um 2,8 %.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen vom 2. Quartal 2023 bis zum 2. Quartal 2024 lediglich um 0,6 % 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. Während Betonarbeiten im Vorjahresvergleich um 1,2 % günstiger waren, nahmen die Preise für Mauerarbeiten im Vergleich zum 2. Quartal 2023 um 0,8 % zu. Für Dachdeckungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 3,2 %, Erdarbeiten waren 4,2 % teurer als im Jahr zuvor. Die Preise für Zimmer- und Holzbauarbeiten stiegen im 2. Quartal 2024, nach einem Rückgang im August und November 2023 sowie einem anschließenden Wiederanstieg im Februar 2024, wieder auf das gleiche Niveau wie im 2. Quartal 2023 (0,0 %).

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

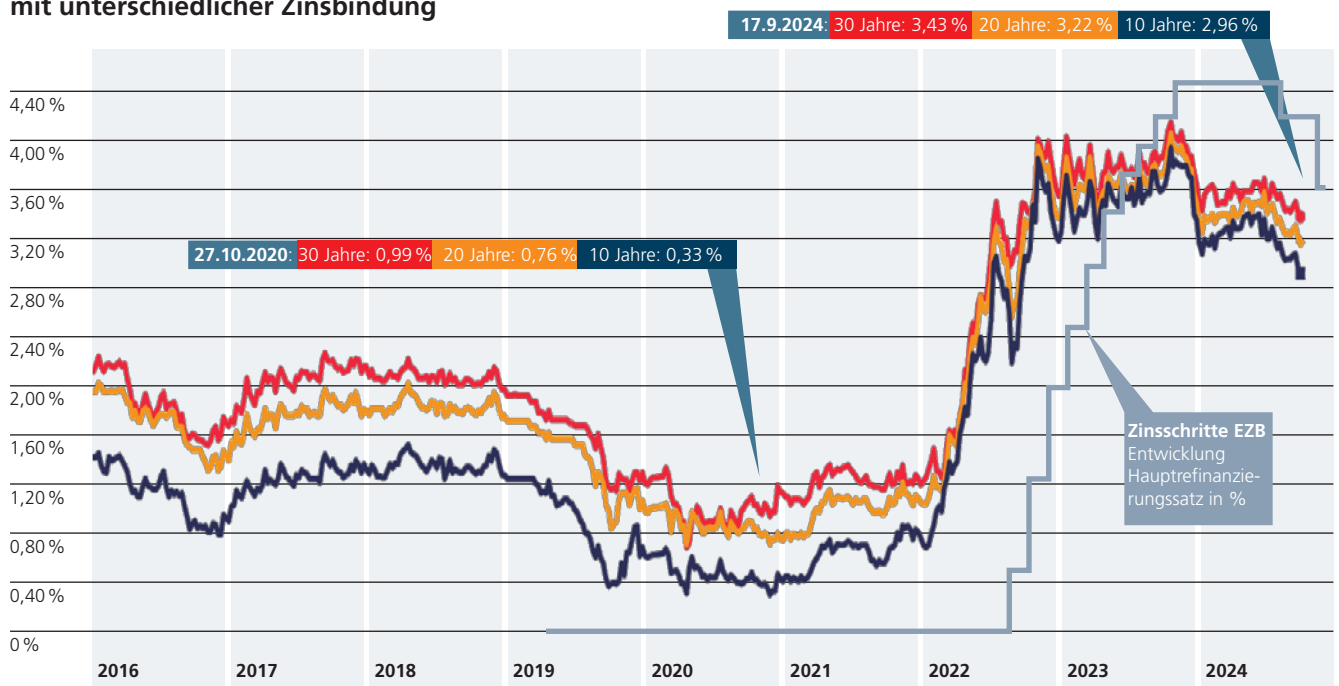
Folgen eines abrupten Endes der Niedrigzinsphase belasten weiter die Baukonjunktur

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 Euro-Raum 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 erreichte der Leitzins der EZB im September 2023 ein Niveau von 4,5 %. Mit ihren starken Zinserhöhungen hat die EZB in den vergangenen beiden Jahren einen entscheidenden Beitrag dazu geleistet, dass die Inflation schnell gesunken ist und mittlerweile wieder das Niveau der Preisstabilität erreicht hat. Inzwischen hat die EZB eine geldpolitische Wende eingeleitet und den Leitzins im Juni und September deutlich gesenkt. Zuletzt lag er bei 3,65 %; weitere Absenkungen im Laufe des Jahres 2024 sind wahrscheinlich.

Finanzierungen im Immobilienbereich sind immer noch durch den plötzlichen Zinsanstieg deutlich erschwert. Infolge 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 über 4 %. Im selben Zeitraum halbierte sich die Kreditnachfrage in etwa. Infolge der erneuten Zinswende der EZB haben sich die Kreditkonditionen für Wohnungsbaukredite bereits um fast einen Prozentpunkt verbessert.

Zinsentwicklung für Wohnungsbaukredite mit unterschiedlicher Zinsbindung



Quelle: Dr. Klein Wowi Finanz AG und Europäische Zentralbank EZB

Die Zahl der neu abgeschlossenen Hypothekenverträge steigt im Vorjahresvergleich bereits seit Jahresbeginn 2024. Auch beim nominalen Neukreditvolumen ist ein moderater Anstieg zu beobachten, wenngleich die weiter steigenden Baupreise der Ausweitung der realen Wohnbautätigkeit entgegenwirken. Zukünftig dürfte das Wachstumschancengesetz vor allem über die Sonderabschreibungen für den Neubau von Mietwohnungen stützend wirken.

Kurz gefasst:

Im Jahr 2023 lag die Nettozuwanderung mit rund 663.000 Personen nicht mehr auf dem hohen Niveau wie zu Beginn des Krieges in der Ukraine, war aber weiterhin überdurchschnittlich stark. Zum Jahresende 2023 lebten gut 83,4 Mio. Personen in Deutschland. Ausschlaggebend für die Bevölkerungszuwächse waren neben den Schutzsuchenden aus der Ukraine Wanderungsgewinne vor allem aus dem europäischen Ausland. Im langjährigen Mittel der vergangenen 14 Jahre lag die Nettozuwanderung damit bei 515.000 Personen jährlich. 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 302 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. 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. Nach aktuellen Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) wird sich die Bevölkerungszahl in Deutschland insgesamt bis 2045 weiter erhöhen. Dabei nehmen die regionalen Disparitäten von Wachstum und Schrumpfung weiter zu.

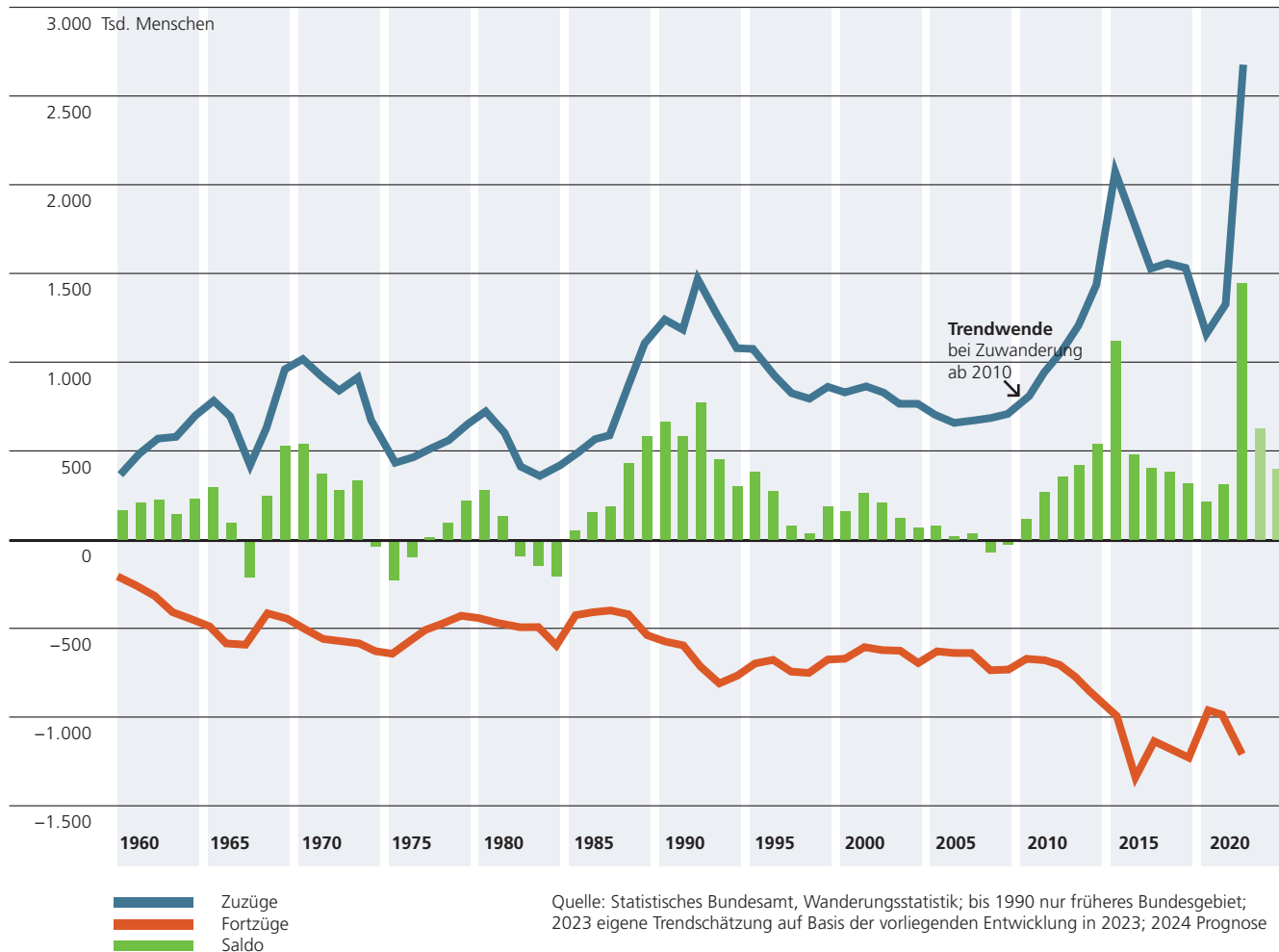
Einwohnerzahl in Deutschland um gut 300.000 Personen gewachsen

Zum Jahresende 2023 lebten in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes auf Basis der jüngsten Zensusergebnisse rund 83,4 Mio. Menschen. Gegenüber dem Jahresende 2022 wuchs die Bevölkerung damit um gut 300.000 Personen. Der Zuwachs entspricht dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021 und war deutlich geringer als im Jahr 2022, in dem die Bevölkerungszahl vor allem infolge der starken Zuwanderung aus der Ukraine um 1,1 Mio. Menschen gestiegen war. Die Nettozuwanderung (Saldo aus Zu- und Fortzügen) war auch im Jahr 2023 die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums. Wie in allen Jahren seit der deutschen Vereinigung fiel die Bilanz der Geburten und Sterbefälle auch 2023 negativ aus, da erneut mehr Menschen starben als geboren wurden. Ohne Zuwanderung wäre die deutsche Bevölkerungszahl um 334.000 Personen gesunken.

Im Jahr 2023 sind rund 663.000 Personen mehr nach Deutschland zugezogen als aus Deutschland fortgezogen. Im Vergleich zum Vorjahr, in dem es mit rund 1.462.000 Personen den höchsten Wanderungsüberschuss seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950 gegeben hatte, fiel die Nettozuwanderung 2023 damit um 55 % geringer aus. Im längerfristigen Vergleich bewegte sich die Nettozuwanderung 2023 jedoch weiterhin auf hohem Niveau und wurde neben 2022 lediglich in den Jahren 2015 und 1992 übertroffen. Im Durchschnitt der letzten 14 Jahre, dem Zeitraum seitdem die Bevölkerung in Deutschland wieder zunimmt, betrug der Wanderungssaldo 515.000 Personen im Jahr.

Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 1960–2023/24



Weniger Zuwanderung aus der Ukraine und anderen europäischen Ländern

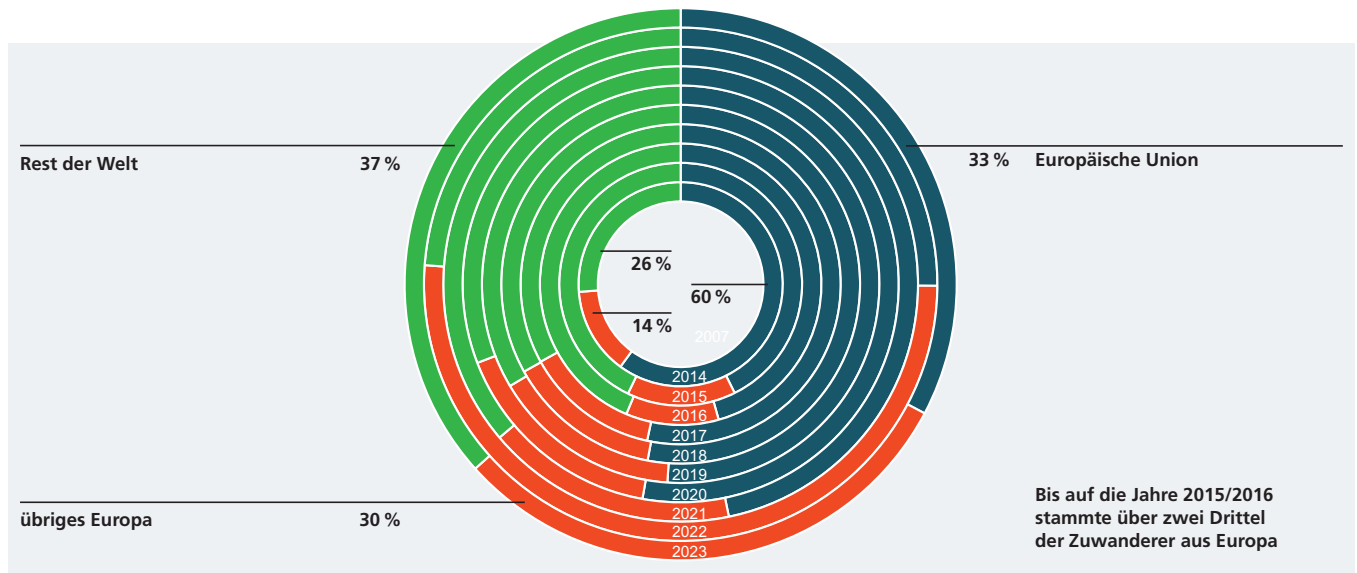
Die im Jahr 2023 gegenüber 2022 geringere Außenwanderung ist vor allem auf die rückläufige Zuwanderung von Menschen aus der Ukraine zurückzuführen: Im Vergleich zum Vorjahr sind 75 % weniger Personen aus der Ukraine nach Deutschland zugewandert (2023: 276.000 Personen, 2022: 1.098.000 Personen).

Insgesamt war die Nettozuwanderung nach Deutschland von Personen aus dem europäischen Ausland rückläufig. Diese ging im Vergleich zum Vorjahr um 72 % zurück. Weniger Zuzüge als im Vorjahr kamen 2023 neben der Ukraine vor allem aus Rumänien mit -7 % sowie aus Bulgarien mit -14 %. Dagegen verzeichneten die Zuzüge aus der Türkei im Vergleich zum Vorjahr einen deutlichen Anstieg um 56 %.

Insgesamt trugen zugewanderte Personen aus Europa weiter am meisten zur Nettozuwanderung bei (Saldo: +330.000 Personen), gefolgt von Menschen aus Asien (Saldo: +287.000 Personen) und aus Afrika (Saldo: +61.000 Personen). Unter den asiatischen Ländern stieg die Zahl der Zuzüge aus Syrien um 49 % auf 102.000, für Afghanistan war dagegen ein Rückgang der Zuzüge um 12 % auf 49.000 zu beobachten.

Zuzüge nach Deutschland nach Herkunftsgebiet

nach ausgewählten Großregionen 2014–2023



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

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 schrumpft das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2024 und im Jahr 2025 jeweils um 420.000 Arbeitskräfte.² Die Migration stützt das Wachstum des Erwerbspersonenpotenzials und Deutschland profitiert deshalb 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 Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.³

Regional finden Wachstum und Schrumpfung nebeneinander statt

In der Vergangenheit haben 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.

² IAB (2024): Die Beschäftigung steigt, aber die Arbeitslosigkeit auch, IAB-Kurzbericht 6|2024. Nürnberg.

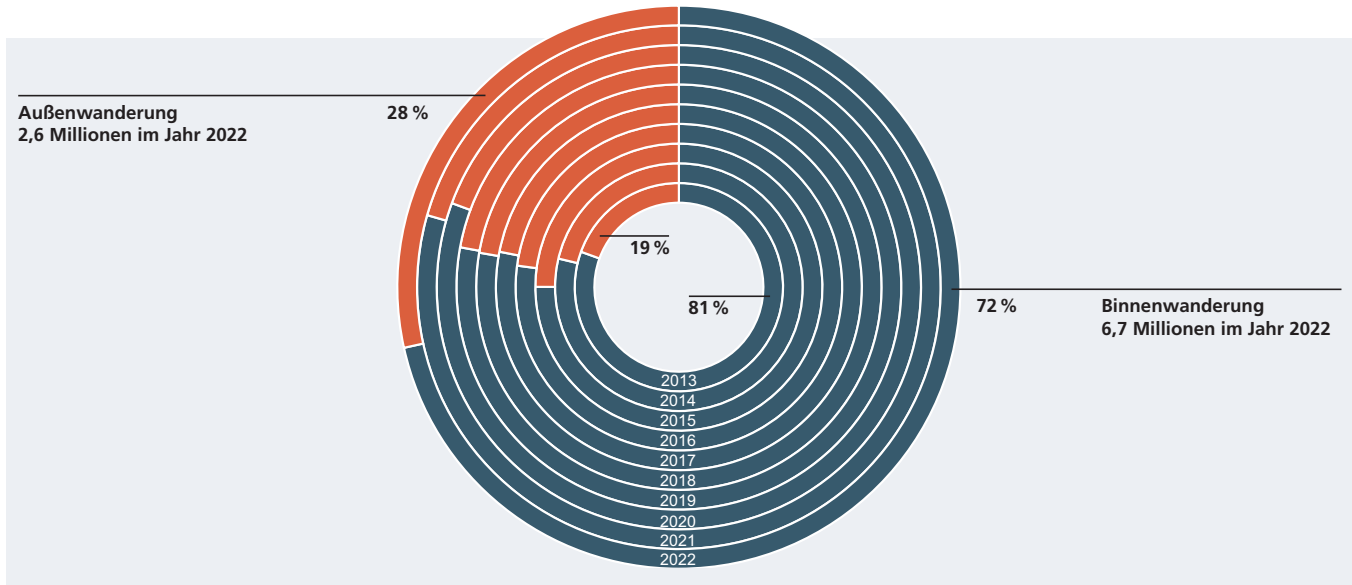
³ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.

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 verändert die regionale Bevölkerungszusammensetzung. In Schrumpfsregionen altert die Bevölkerung stärker, in Wachstumsregionen verjüngt sie sich.

Wanderungsdimensionen in Deutschland

Vergleich Binnenwanderung/Außenwanderung

Zuzüge über die Gemeindegrenze in Deutschland 2013–2022



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik

Im Jahr 2023 hat die Einwohnerzahl dank der hohen Binnen- und Außenwanderung nur in 53 Kreisen abgenommen und in weiteren 71 Kreisen war die Bevölkerungszahl nahezu konstant geblieben. Die überwiegende Mehrheit der Kreise (276) konnte mehr oder minderstarke Einwohnerzuwächse verzeichnen. Den stärksten Zuwachs an Bevölkerung verzeichneten 2023 die kreisfreien Großstädte, die um 0,5 % zulegten, während die Einwohnerzahl in der Gesamtheit der dünnbesiedelten ländlichen Kreise nur um 0,1 % zulegen konnte.

Betrachtet man den längeren Zeitraum der letzten 13 Jahre, sind andere Entwicklungsmuster zu erkennen: 302 der 400 Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2023 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.

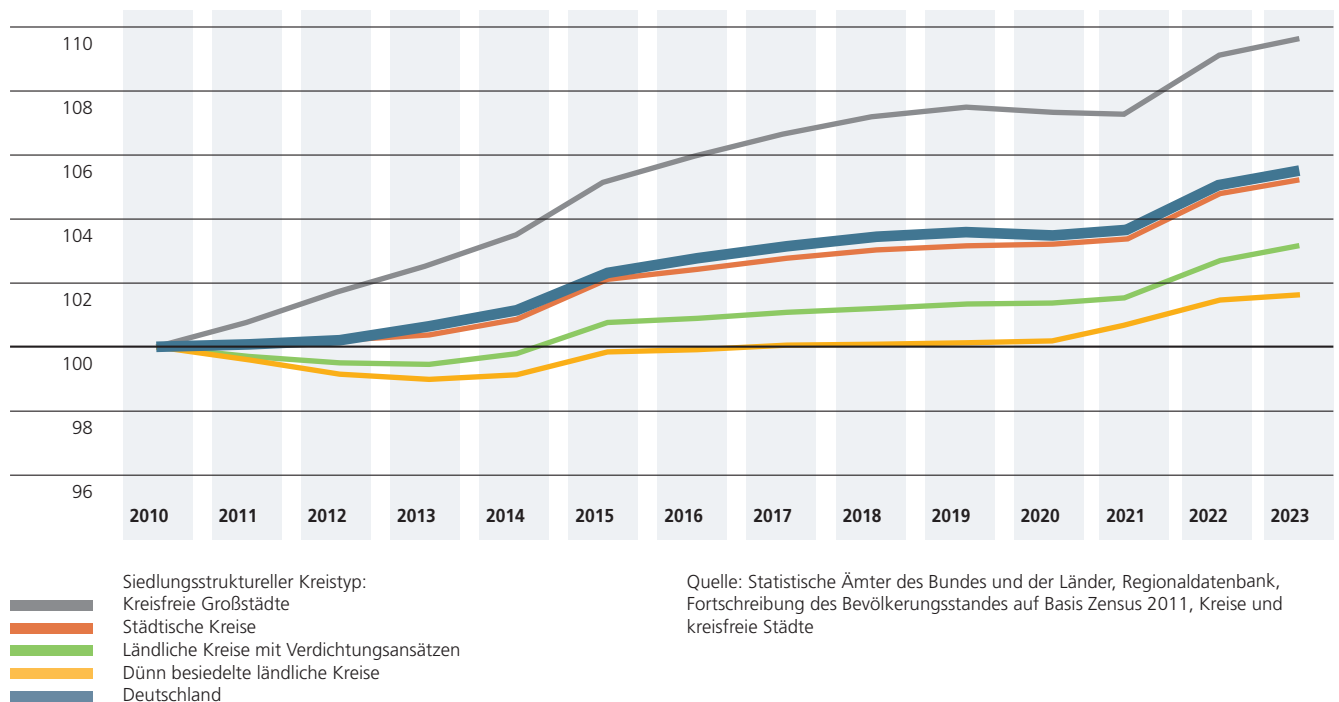
Insgesamt haben die wachsenden Kreise in Deutschland zwischen 2010 und 2023 rund 4,9 Mio. Einwohner hinzugewonnen. Allein 2,2 Mio. davon entfielen auf die 66 wachsenden kreisfreien Großstädte. Das entspricht einem Anstieg von 9,8 %. Zum Vergleich: Ein Jahrzehnt zuvor, zwischen 2000 und 2010, betrug das 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 fast alle kreisfreien Großstädte zwischen 2010 und 2023 deutliche Einwohnerzuwächse. Gemessen an ihrer Einwohnerzahl wuchsen insbesondere Leipzig (+23,5 %), Potsdam (+20,2 %), Offenbach a. M. (+20,0 %), Regensburg (+17,9 %), Frankfurt a. M. sowie Darmstadt (beide +16,6 %) kräftig.

In absoluten Zahlen sticht der Zuwachs von Berlin hervor, das zwischen 2010 und 2023 um 489.000 Einwohner zulegen, gefolgt von Hamburg (+201.000 Einwohner) und München (+170.000). Sehr stark legte die Einwohnerzahl auch im Umland der sieben größten deutschen Städte zu. Spitzenreiter sind die an München angrenzenden Landkreise Landshut (+19 %), Ebersberg (+16 %), Freising (+15 %), Dachau und Pfaffenhofen (jeweils +14 %).

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 2023 eine Bevölkerungszunahme. Vor allem dünn besiedelte Landkreise abseits der Zentren müssen sich weiterhin mit Schrumpfung auseinandersetzen. Besonders deutlich ging die Bevölkerungszahl in den ländlichen Kreisen Mansfeld-Südharz (-12,0 %), Salzlandkreis (-10,5 %) und Anhalt-Bitterfeld (-9,7 %) in Sachsen-Anhalt sowie im Kreis Saalfeld-Rudolstadt (-11,2 %) in Thüringen und im Erzgebirgskreis (-10,1 %) in Sachsen zurück. In Brandenburg verzeichneten der Landkreis Elbe-Elster (-9,8 %) und der Landkreis Oberspreewald-Lausitz (-9,4 %) die größten Bevölkerungsverluste. Auch in ländlichen Kreisen Westdeutschlands schrumpfte die Bevölkerung, wenngleich nicht so stark. Beispielhaft dafür stehen die Landkreise Wunsiedel (-5,9 %) und Hof (-5,6 %) in Bayern, die Kreise Holzminden (-4,4 %) und Goslar (-4,3 %) in Niedersachsen und der Kreis Südwestpfalz/Pirmasens in Rheinland-Pfalz (-3,9 %).

Bevölkerungsentwicklung nach Kreisen unterschiedlicher Struktur 2010–2023

Indexwerte 2010 = 100



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

Das Pendel schlägt zurück: Abschwächung der Reurbanisierungsprozesse?

Jüngst lässt sich in den Wanderungsverflechtungen der Großstädte eine Trendumkehr ablesen. Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern verlieren zunehmend Einwohner an die umliegenden Kreise. Zwar steigt die Bevölkerung in den meisten Großstädten weiterhin an, vornehmlich durch Zuzug junger Menschen und 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 Corona-Krise 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 zu sein. Im Jahr 2022 verloren die kreisfreien Großstädte im Saldo rund 138.000 Personen durch Umzüge, die in andere Gemeinden Deutschlands führten, zumeist in das unmittelbare Umland. Im Jahr zuvor hatte der Binnenwanderungsverlust der Großstädte noch bei 110.000 Personen gelegen.

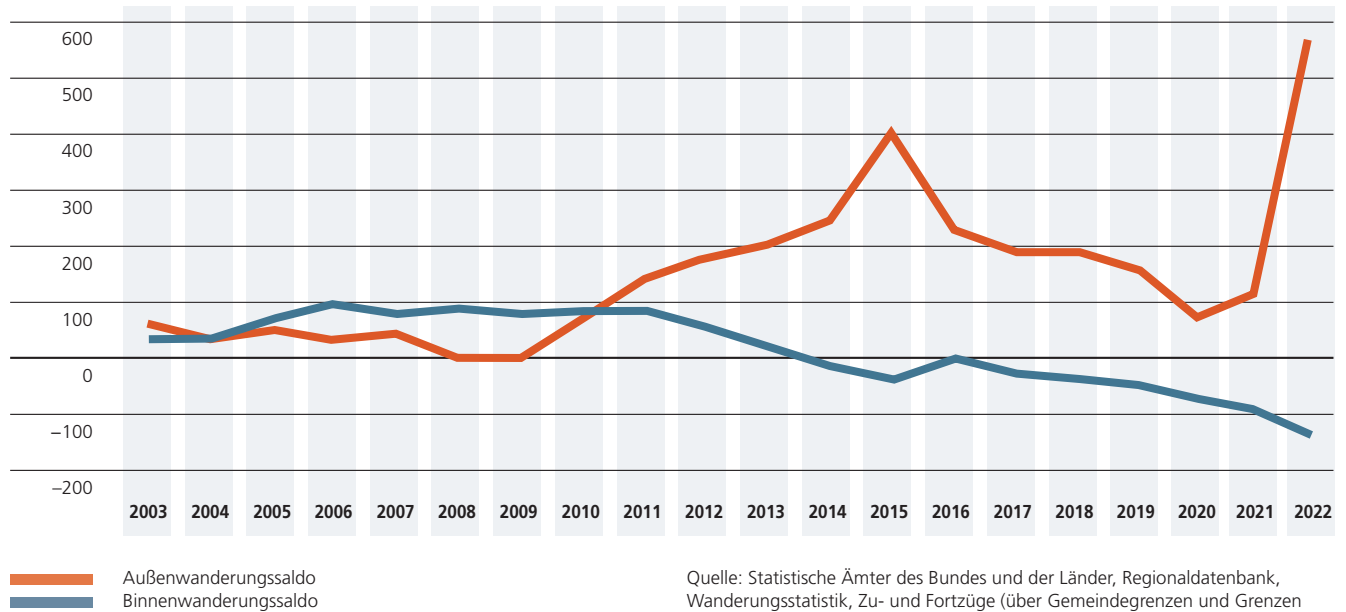
Im Corona-Jahr 2020 hat auch die Außenzuwanderung in die Großstädte drastisch abgenommen. Mit einem Außenwanderungssaldo von rund 66.000 Personen konnten die Binnenwanderungsverluste der Großstädte erstmal seit vielen Jahren nicht durch die Gewinne infolge von Zuzügen aus dem Ausland ausgeglichen werden. Die Zahl der Einwohner in Großstädten ging 2020 also zurück. Dieser Rückgang ist allerdings zu großen Teilen auf die Maßnahmen während der Corona-Krise 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 Corona-Krise anknüpfen können. Dieser Trend wurde 2022 durch die sehr starke Zuwanderung, vor allem von Schutzsuchenden aus der Ukraine, deutlich verstärkt. Mit einem Zuwanderungssaldo von 569.000 Personen wurde der bisherige Spitzenwert aus dem Jahr 2015 (402.000 Personen) deutlich überschritten.

Dabei gilt, 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 2003–2022

Wanderungssaldo in 1.000 Personen

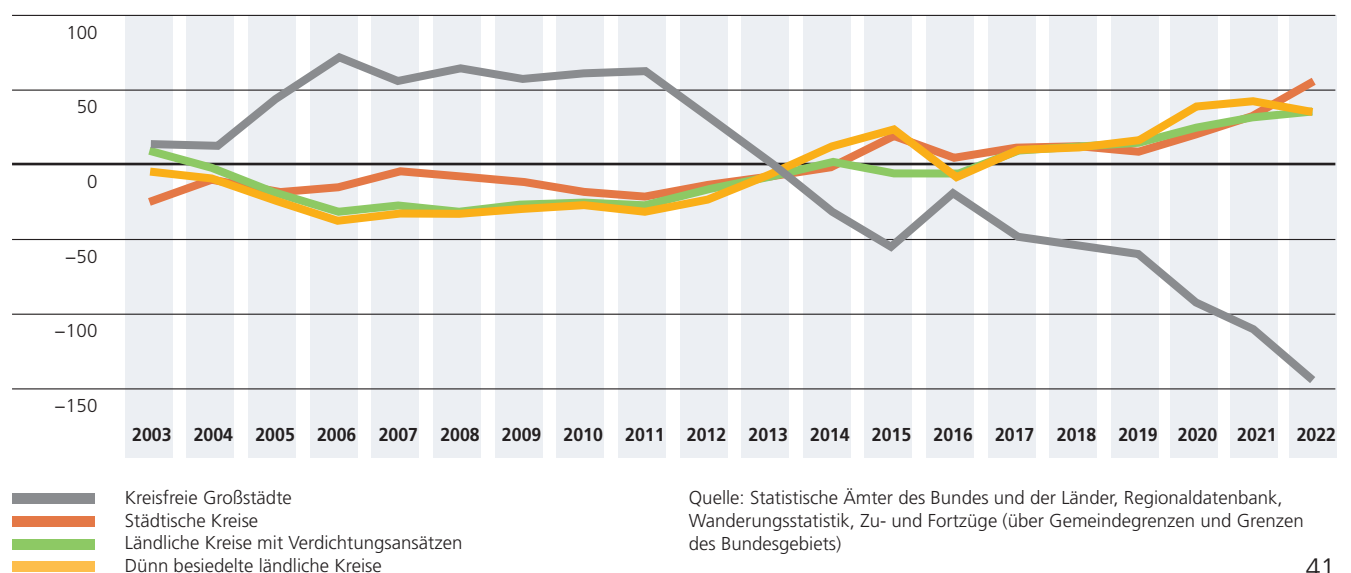


Die negative Bilanz bei der Binnenwanderung der Großstädte wird vor allem durch das Wanderungsverhalten der Familien bestimmt (30- bis 50-Jährige bzw. unter 18-Jährige). Familien haben schon immer lieber im Umland als in den Großstädten gelebt. Bei den Bildungs- und Berufseinstiegswanderungen der Altersgruppe 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 2012 etwas abgeflacht.

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 auch die ländlichen Kreise im Durchschnitt mehr Zu- als Fortzüge verzeichnen.

Binnenwanderungssalden nach Kreisstrukturtypen in Deutschland 2003–2022

Saldo in 1.000 Personen



Aktuelle Bevölkerungsprognose: Wachstum bis ins Jahr 2045 und Zunahme regionaler Disparitäten

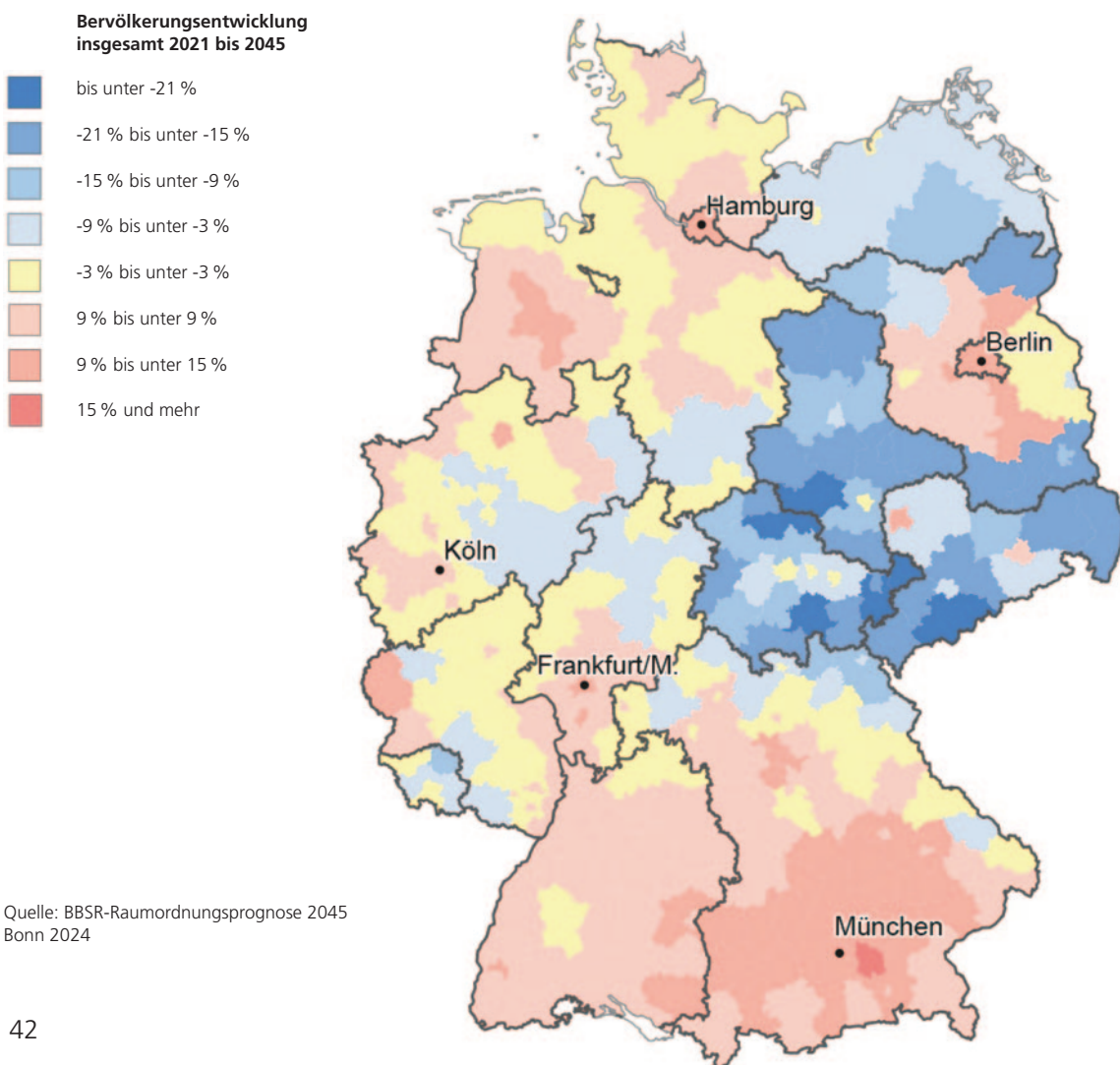
Die Bevölkerungszahl in Deutschland wird sich nach einer im Sommer 2024 vorgestellten Bevölkerungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2045 auf 85,5 Mio. Menschen erhöhen. Das entspricht einem Zuwachs von rund 800.000 Menschen bzw. 0,9 % gegenüber 2023.

Hinter dem Wachstum auf nationaler Ebene verbergen sich jedoch große regionale Unterschiede. Während wirtschaftsstarke Großstädte und ihr Umland sowie zahlreiche ländliche Regionen insbesondere in Bayern und Baden-Württemberg weiterwachsen, verringert sich die Bevölkerungszahl in strukturschwachen Gegenden abseits der Metropolen weiter. In 249 Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland werden die Bevölkerungszahlen wachsen, in 152 Kreisen wird die Bevölkerungszahl abnehmen.

Die zukünftigen Bevölkerungszuwächse konzentrieren sich vor allem auf stark wachsende, also eher strukturstärkere Kreise. Stark schrumpfende, also eher strukturschwache Kreise müssen sich dagegen auf überdurchschnittlich starke Bevölkerungsverluste einstellen. Die Extremwerte der Entwicklungsraten liegen bei +15,2 % und -24,2 %. Während sich nach der Prognose des BBSR unter den fünf wachstumsstärksten Kreisen mit Leipzig und Potsdam zwei ostdeutsche Stadtkreise finden, liegen die fünf Kreise mit den größten Bevölkerungsverlusten durchgängig in den neuen Ländern.

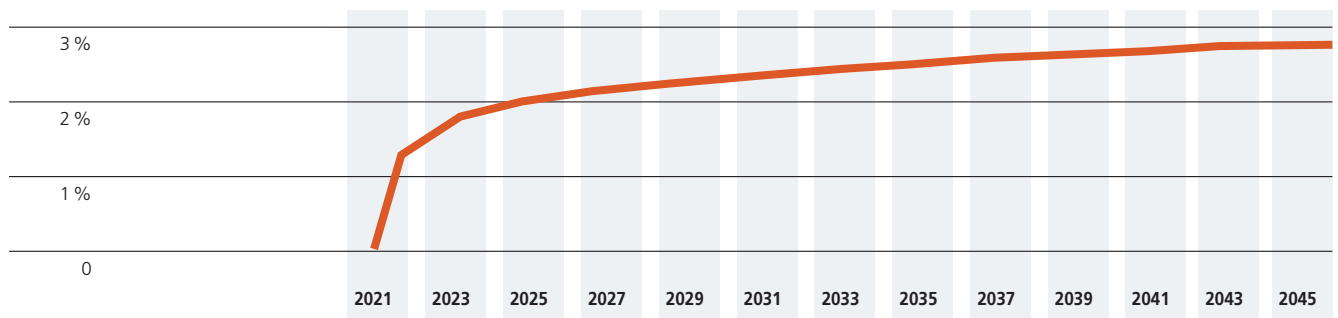
Zuwanderung wird hoch bleiben:

Aktuelle Bevölkerungsprognose sieht Wachstum bis 2045, regionale Disparitäten nehmen zu



Bevölkerungsentwicklung Deutschland insgesamt

(Wanderungssaldo von 300.000 p.a.) in % zum Jahr 2021



Quelle: BBSR-Raumordnungsprognose 2045 Bonn 2024

Die Bevölkerungsprognose zeigt: Deutschlands Bevölkerungszahl wächst weiter – durch Zuwanderung aus dem Ausland. Viele Menschen werden weiterhin aus verschiedensten Gründen aus vielen Teilen der Welt nach Deutschland kommen. Ohne Zuwanderung aus dem Ausland würde die Bevölkerungszahl Deutschlands im Jahr 2045 bereits deutlich niedriger liegen als heute, weil die Zahl der Sterbefälle die Zahl der Geburten bei weitem übersteigen wird. Erstmals unterstellt die Prognose des BBSR eine langfristige Nettozuwanderung von 300.000 Personen pro Jahr. Diese Ausnahme bildet die seit dem Jahr 2010 veränderte Zuwanderung nach Deutschland deutlich realistischer ab, als vorangegangene Vorausberechnungen, die lediglich von einem jährlichen Wanderungssaldo von 200.000 oder gar nur 100.000 Personen ausgingen.

Die Prognose zeigt zum Teil völlig konträre Herausforderungen, die sich für die Regionen aus dem demografischen Wandel ergeben. In den strukturstarke Städte und Kreisen mit anhaltendem Bevölkerungszuwachs, die meist auch Wachstumsmotoren der deutschen Wirtschaft sind, wird es vor allem um die Befriedigung einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum und sozialen Dienstleistungen wie z. B. Bildung, Kinderbetreuung, Gesundheitsversorgung oder Pflege gehen. Für Akteure in den strukturschwächeren Städten und Kreisen mit anhaltenden Bevölkerungsverlusten wird es dagegen immer herausfordernder, eine vielfältige und leistungsfähige Daseinsvorsorge sowie attraktive Arbeits- und Wohnungsmärkte – also gleichwertige Lebensverhältnisse – abzusichern. Gemeinsam ist den Kreisen mit Bevölkerungszuwachs bzw. -verlusten, dass sie die Herausforderungen der sich fortsetzenden demografischen Alterung meistern müssen.

Für die absehbare Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Haushaltszahlen entscheidend. Allein infolge des Bevölkerungszuwachses würde im Ergebnis dieser aktuellen Prognose des BBSR ohne Berücksichtigung weiterer Einflussfaktoren bis 2045 in wachsenden Kreisen mit einer Steigerung um 2 Mio. Haushalte zu rechnen sein. In Kreisen mit Bevölkerungsrückgang würde sich die Zahl der Haushalte dagegen um 839.000 verringern.

5 Wohnungsangebot

Kurz gefasst:

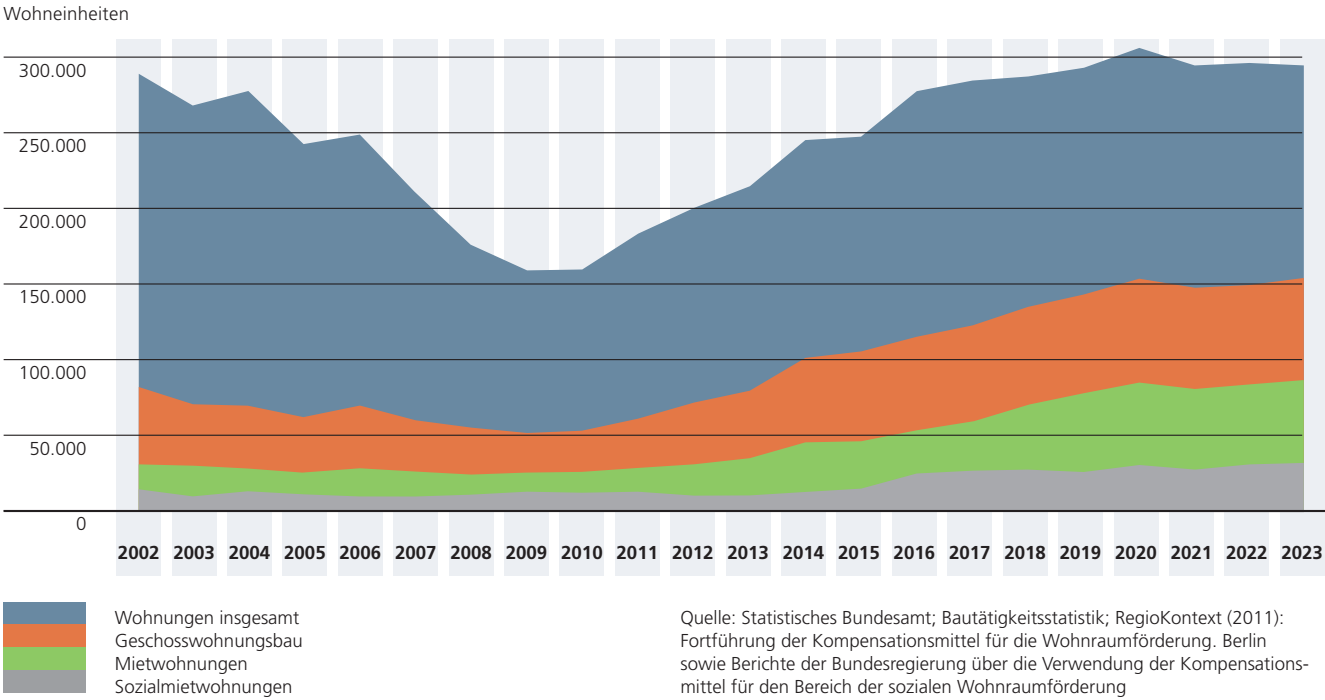
Mit rund 294.000 Wohnungen wurden 2023 die Zielmarke der Bundesregierung von 400.000 neu gebauten Wohnungen erneut deutlich verfehlt. Lagen die Fertigstellungen damit nur leicht unter dem Vorjahresniveau, sprechen die Baugenehmigungen eine deutlichere Sprache. Explodierende Kosten durch Material- und Fachkräftemangel, ein Hin-und-Her bei den Förderkonditionen sowie steigenden Zinsen führten zu einem deutlichen Rückgang der neu auf den Weg gebrachten Bauvorhaben. 2023 wurde in Deutschland der Bau von 260.000 Wohnungen genehmigt; mehr als ein Fünftel weniger als im Jahr zuvor. Unter den derzeitigen Rahmenbedingungen dürfte Die Zahl der Baugenehmigungen bis 2025 auf ein Niveau von nur noch 200.000 Wohnungen gesunken sein. Die GdW-Unternehmen konnten 2023 rund 28.000 Wohnungen fertigstellen. 14 % weniger als im Jahr zuvor. Im Jahr 2024 werden die GdW-Unternehmen mit rund 23.000 Einheiten voraussichtlich knapp ein Fünftel weniger Neubau fertigstellen. 2025 dürften es den Planungen der Unternehmen nach nur noch 18.400 neu gebaute Einheiten sein. Dies entspricht nochmals einem Rückgang um 20 %.

Baufertigstellungen in Deutschland 2023 noch etwa auf Vorjahresniveau

Im Jahr 2023 wurden in Deutschland 294.400 Wohnungen gebaut. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen lag damit um 0,3 % oder 900 Wohnungen tiefer als im Vorjahr. Seit dem Jahr 2021 hat sich die Zahl der jährlich neu gebauten Wohnungen kaum verändert (2021: 293.400; 2022: 295.300). Zuvor war die Zahl der Wohnungen kontinuierlich und deutlich von 159.800 im Jahr 2010 auf 306.400 Wohnungen im Jahr 2020 gestiegen. Angesichts der deutlich verschlechterten Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau ist der leichte Rückgang im Jahr 2023 als Vorbote für einen noch kräftigeren Absturz in den kommenden Jahren zu deuten. Insbesondere verringerte sich 2023 erstmals seit dem Jahr 2008 der sogenannte Bauüberhang, also die Zahl bereits genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen deutlich um 58.100 Einheiten. Der vor zehn Jahren begonnene langjährige Anstieg der Baufertigstellungen hat damit seinen Zenit überschritten, bevor die Bautätigkeit das derzeitige Bedarfsniveau von 400.000 Wohnungen pro Jahr auch nur annähernd erreicht hätte.

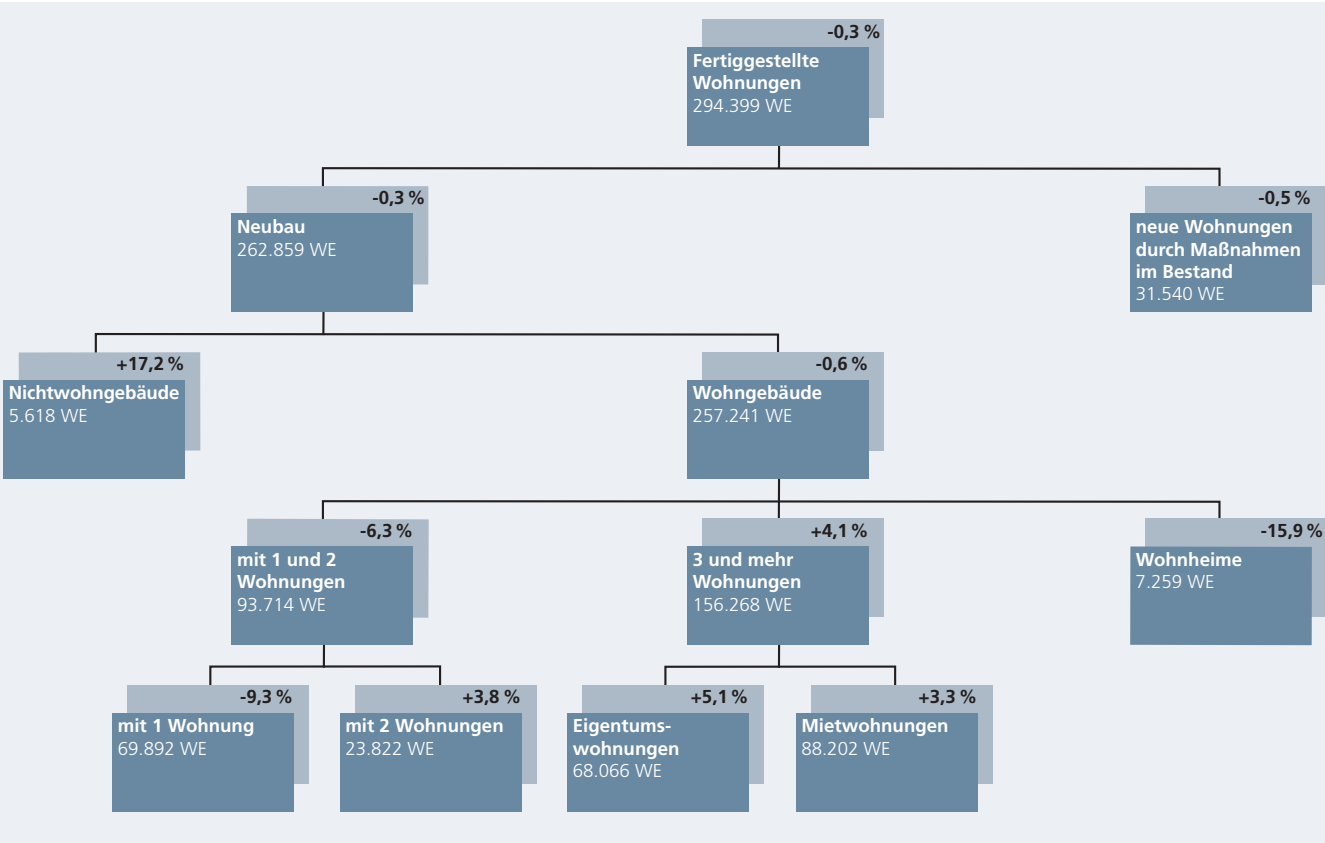
Wohnungsneubau insgesamt 2002–2023

darunter Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen und sozialer Wohnungsbau



Wohnungsneubau 2023 nach der Gebäudeart

Anzahl Wohneinheiten und Veränderung zum Vorjahr



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Von den im Jahr 2023 fertiggestellten Wohnungen waren 257.000 Neubauwohnungen in Wohngebäuden. Das waren 0,6 % oder 1.500 Wohnungen weniger als im Vorjahr. Die Krise im Wohnungsbau hat sich 2023 zunächst ausschließlich bei den Fertigstellungen im Eigenheimsegment manifestiert. Mit rund 70.000 Einheiten wurden 9,3 % Einfamilienhäuser weniger fertiggestellt als im Vorjahr. Die Zahl neuer Wohnungen in Zweifamilienhäusern stieg dagegen um 3,8 % auf 24.000.

Im Geschosswohnungsbau wurden basierend auf dem Überhang aus der Projektpipeline nochmals mehr Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr. Die Zahl der Neubauwohnungen stieg hier deutlich um 4,1 % auf gut 156.000 Einheiten. Dabei wurden 2023 so viele Mietwohnungen fertiggestellt wie in keinem anderen Jahr seit der deutschen Wiedervereinigung (88.000 WE). Auch die Zahl neu gebauter Eigentumswohnungen stieg noch einmal deutlich an (68.000), verfehlte aber den Höchststand an neu errichteten Eigentumswohnungen aus dem Jahr 2020 knapp.

Baugenehmigungen brechen dramatisch ein

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sank im Jahr 2022 bereits drastisch. Diese Talfahrt setzte sich 2023 ungebremst fort. Im Jahr 2023 wurde in Deutschland der Bau von 260.000 Wohnungen genehmigt. Das sind 26,7 % oder 95.000 Wohnungen weniger als im Jahr 2022. Niedriger war die Zahl der Baugenehmigungen zuletzt im Jahr 2012. Innerhalb von zwei Jahren ist damit die Zahl neu genehmigter Wohnungen um fast ein Drittel gesunken. Ganz besonders stark vom Einbruch der Baugenehmigungen betroffen war das Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser. Hier hat sich die Zahl neu genehmigter Einheiten fast halbiert (-41,5 %). Im Geschosswohnungsbau ging die Bautätigkeit zwischen 2022 und 2023 um 25,3 % zurück.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen war in allen Monaten des Jahres 2023 niedriger als im jeweiligen Vorjahresmonat. Mit negativen Veränderungsraten von über 30 % waren die Rückgänge in den Monaten April, Juli und August sowie zuletzt im Dezember 2023 (-35,1 % gegenüber Dezember 2022 auf 21.200 Wohnungen) besonders deutlich. Alle übrigen Monate bis auf Oktober und November 2023 (-10,7 % und -15,4 %) wiesen Rückgänge von über 20 % gegenüber dem jeweiligen Vorjahresmonat auf. Im Dezember 2023 hatte sich der Rückgang gegenüber Dezember 2021 auf 53 % gesteigert.

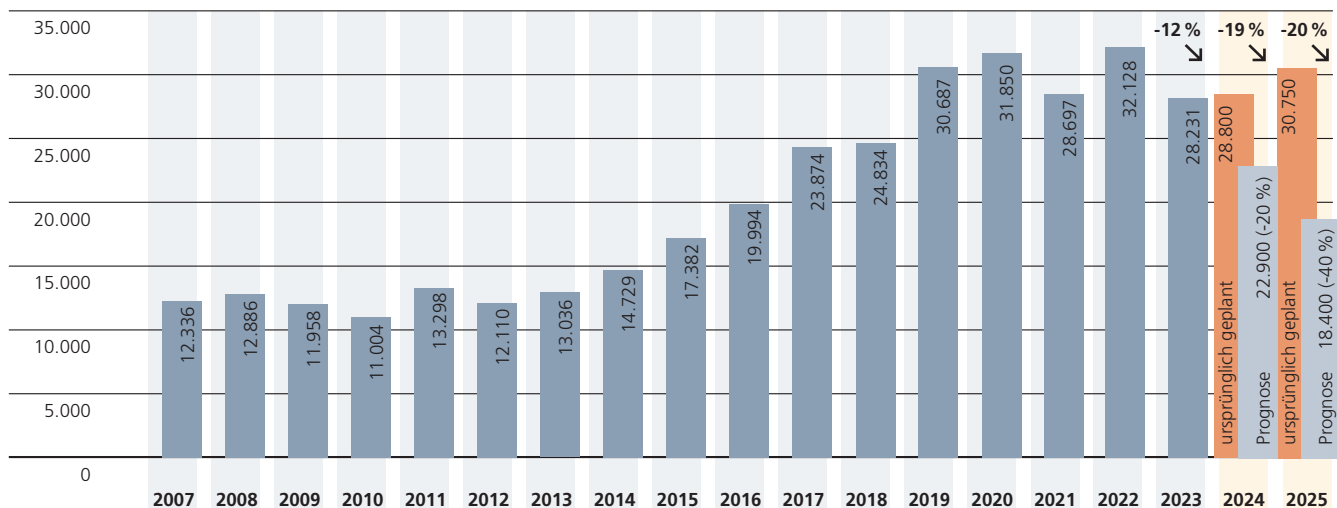
Im weiteren Verlauf des 1. Halbjahres 2024 zeichnet sich ab, dass allmählich eine Talsohle bei den Baugenehmigungen erreicht ist. Seit Januar sind die Genehmigungszahlen kaum noch gesunken. Beim Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser konnte zuletzt ein leichter Zuwachs zu den Vormonaten registriert werden. Gleichwohl liegt das Niveau von Wohnungsbaugenehmigungen auch im 1. Halbjahr 2024 deutlich unter dem Vorjahresniveau. Der drastische Einbruch scheint aber vorerst deutlich gebremst.

Bei der Wohnungswirtschaft im GdW brechen die Fertigstellungszahlen erstmals deutlich ein

Die Wohnungsfertigstellungen der GdW-Unternehmen sind im Jahr 2023 erstmals deutlich zweistellig um 12 % auf nur noch rund 28.000 neue Wohnungen eingebrochen. Im Vorjahr hatte es noch einen spürbaren Anstieg gegeben.

Fertiggestellte Wohnungen 2007–2025

bei den vom GdW repräsentierten Unternehmen



Quelle: GdW-Jahresstatistik, Jahr 2024 eigene Schätzung auf Grundlage von Planzahlen der Unternehmen, sowie Jahr 2025 Umfrage bei den Mitgliedsunternehmen zu Stornierungen im Juni 2024

Für das Jahr 2024 werden die Fertigstellungen laut Planungen der Unternehmen um fast ein Fünftel zurückgehen. Dann dürften lediglich gut 22.900 GdW-Wohnungen neu auf den Markt kommen. Eine derart geringe Zahl an Fertigstellungen hatte es zuletzt im Jahr 2016 gegeben. Für 2025 wird sich der Rückgang fortsetzen. Nach ersten Umfragen planen GdW-Unternehmen nochmals ein Fünftel weniger Wohnungen fertig zu stellen.

Von den ursprünglich für 2024 geplanten Wohnungen werden demnach ein Fünftel nicht errichtet. Von den ursprünglichen Planungen für 2025 werden sogar 40 % storniert und nicht realisiert werden, so dass die Zahl neu errichteter Wohnungen von GdW-Unternehmen dann auf 18.400 sinken könnte. Eine im Juni 2024 durchgeführte Ad-hoc-Umfrage zeigt darüber hinaus, dass zwei Drittel der Wohnungsunternehmen im GdW 2024 gar keine Wohnungen bauen können – 2025 steigt dieser Anteil auf 70 %.

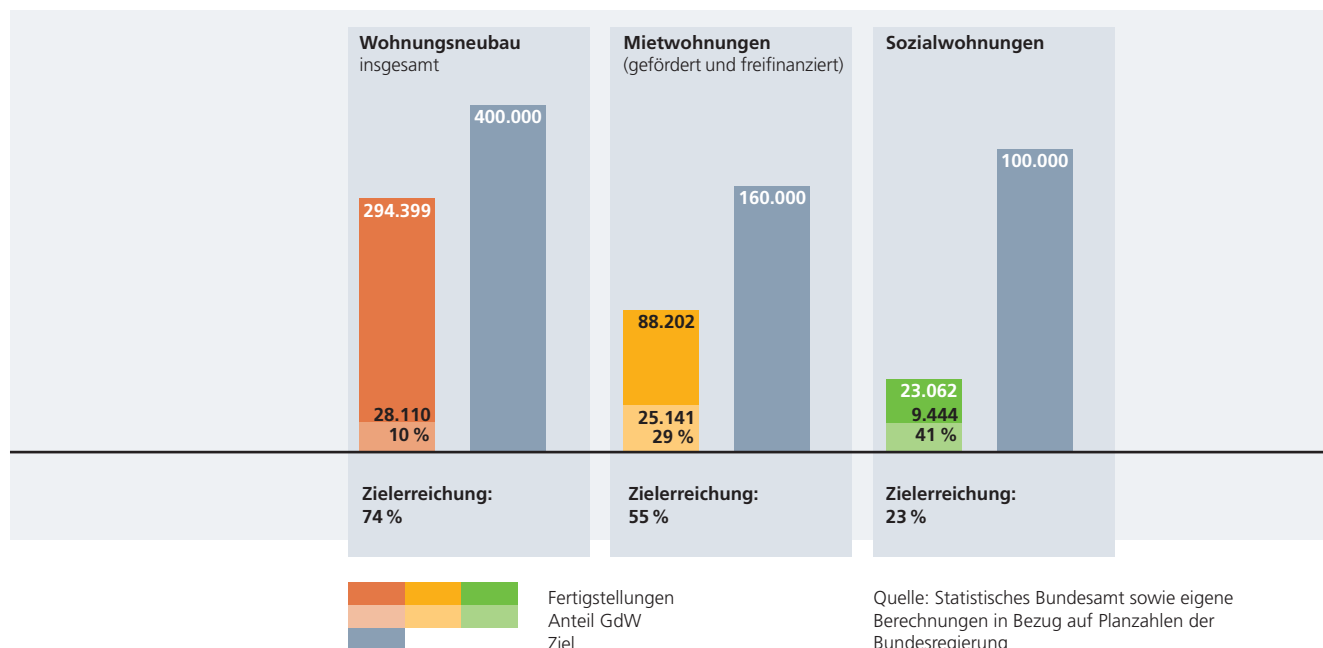
Wohnungsbauziele der Bundesregierung werden so bald nicht erreicht – Neubau geht weiter zurück

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 294.000 Neubauwohnungen wurden im Jahr 2023 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 88.000 und damit nur 55 % 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 2023

Bilanz zwischen Ziel und Realität

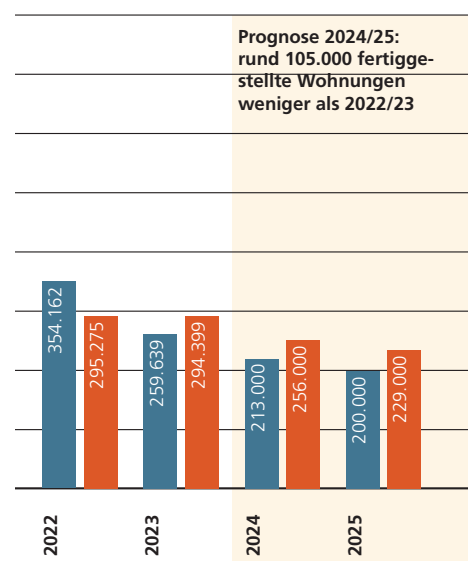
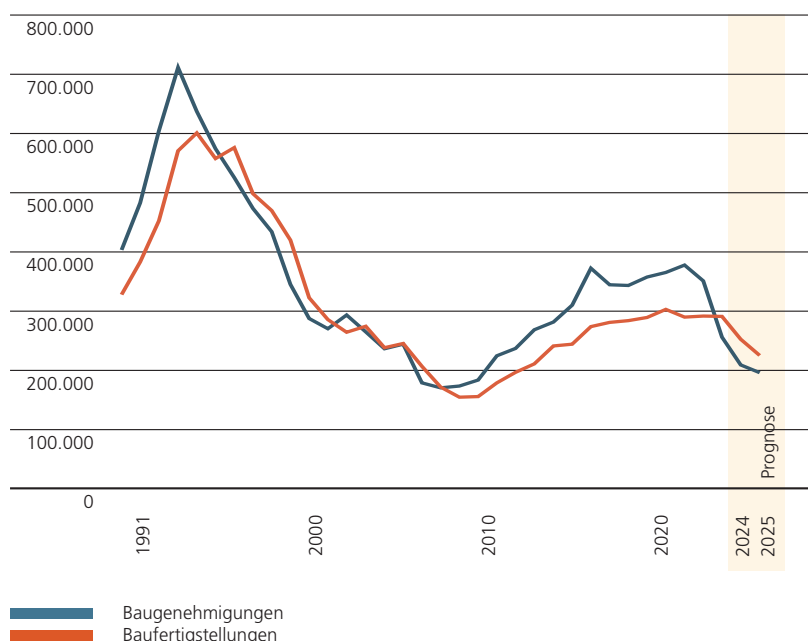


Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft in den Jahren 2024 und 2025 mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 256.000 Wohnungen für 2024 und lediglich 229.000 Wohnungen im Jahr 2025. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2024 um 13 % und im Folgejahr um weitere 10,5 % sinken. Die Zahl der Baugenehmigungen dürfte bis 2025 auf ein Niveau von nur noch 200.000 Wohnungen gesunken sein. Was weitere Rückgänge bei den Baufertigstellungen in den Folgejahren nach sich ziehen dürfte, denn die Baugenehmigungen von heute sind die Baufertigstellungen von morgen.

Prognose Bautätigkeit 2024/2025:

Deutlicher Einbruch erwartet

Wohnungen



Quelle: Statistisches Bundesamt Bautätigkeitsstatistik bis März 2024, eigene Schätzung, 2024-2025

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.

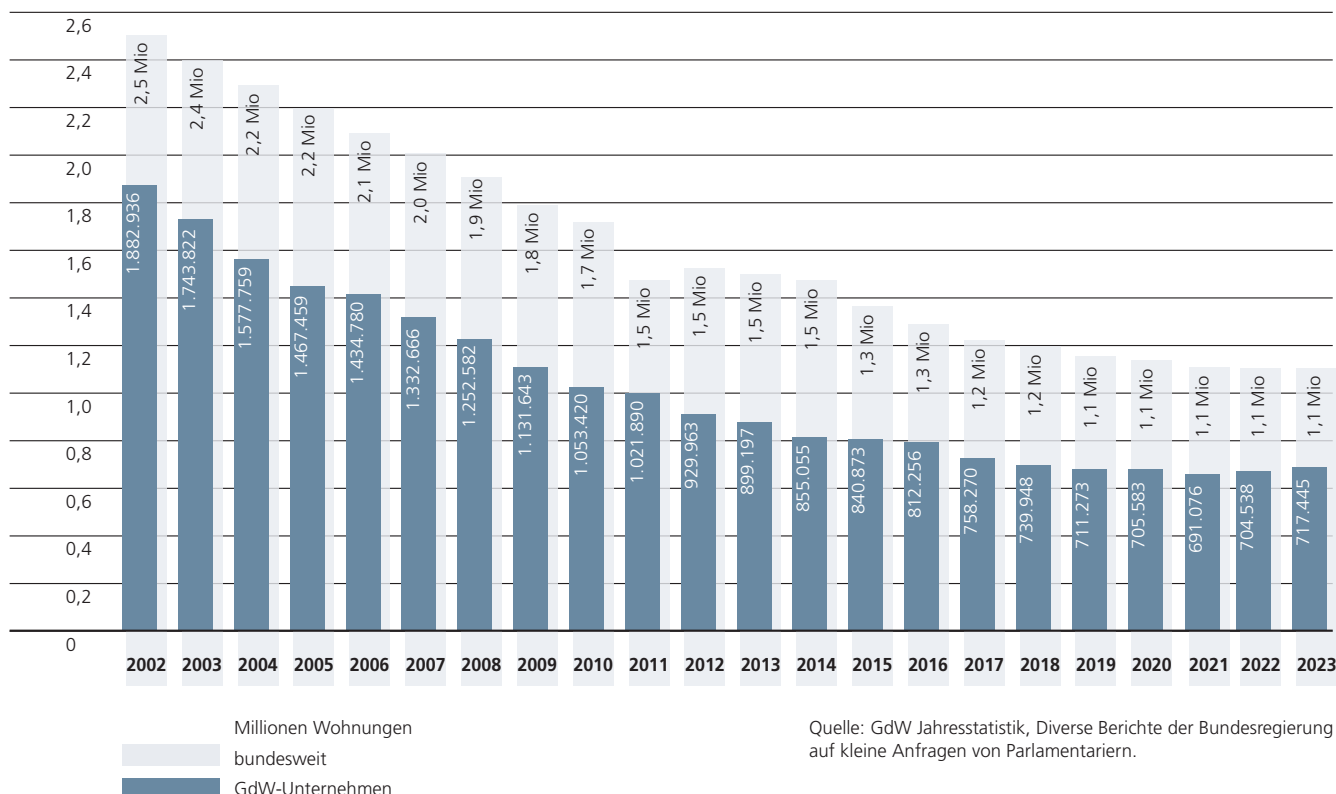
Ein weiterer Aspekt verdeutlicht die Dringlichkeit: Bereits in den zurückliegenden Jahren (2010–2022) wurden in Deutschland schlicht zu wenige Wohnungen gebaut – nämlich durchschnittlich nur 253.000 pro Jahr, obwohl aufgrund des durchweg positiven Zuwanderungssaldos eigentlich insgesamt 320.000 neue Wohnungen pro Jahr gebraucht worden wären. Allein dadurch hat sich ein Nachholbedarf beim Wohnungsneubau insbesondere in Metropolen und Universitätsstädten ergeben. Aufsummiert über 13 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 2,5 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich ihre Zahl bis heute drastisch. Ende 2023 gab es bundesweit nur noch 1,1 Mio. Sozialwohnungen. Neu gebaut wurden im vergangenen Jahr nur 23.026 Sozialwohnungen. Da im Jahr 2023 mehr 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

GdW: Rückgang 2002–2021
rd. 1,2 Millionen Wohnungen
Zuletzt leichte Zunahme!



Zahlen aus der GdW-Statistik unterstreichen diesen langfristigen Trend eines Abschmelzens des Sozialwohnungsbestandes. Im Jahr 2023 gab es bei den GdW-Unternehmen allerdings insgesamt gut 717.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung – rund 13.000 Sozialwohnungen mehr als ein Jahr zuvor. Damit steigert sich der Sozialwohnungsbestand der GdW-Unternehmen bereits im zweiten Jahr in Folge leicht. Noch im Jahr 2021 war die Zahl der mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen auch bei den GdW-Unternehmen um rund 14.000 Einheiten zurück gegangen.

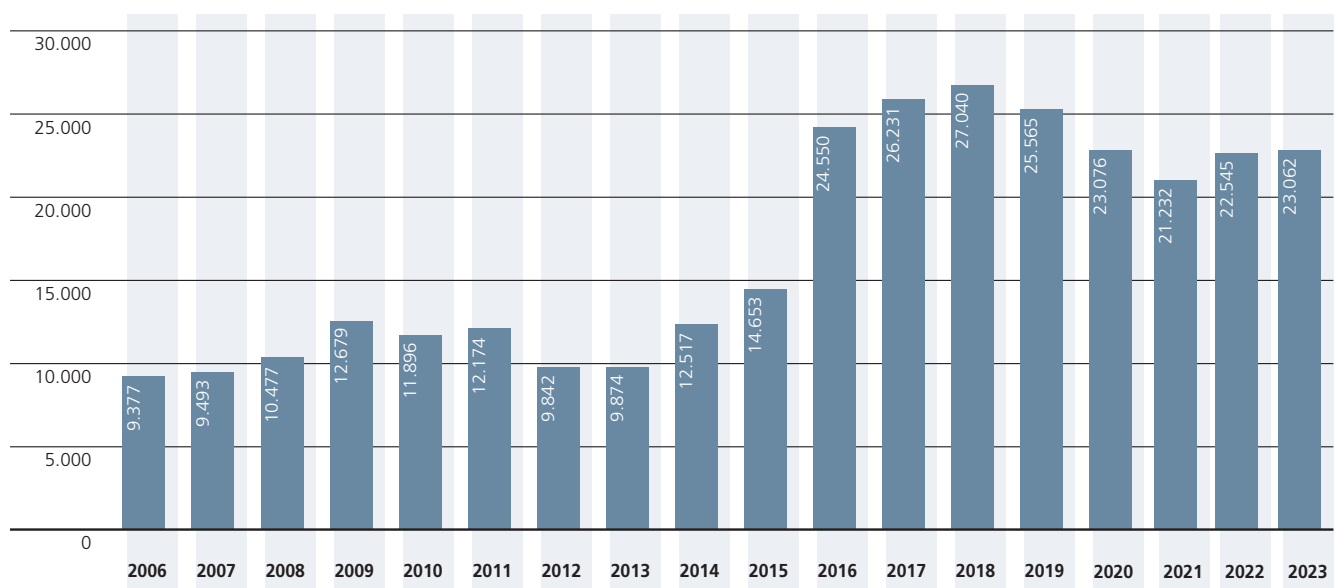
Allerdings sind die ehemaligen Sozialwohnungen nicht "verloren" gegangen. Sie sind größtenteils faktisch dauerhaft in kommunalen Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften gebunden. Das heißt, diese Wohnungen werden weiterhin zu bezahlbaren Mieten angeboten. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften aktuell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

Bundesweit werden dennoch zu wenig Sozialwohnungen gebaut, um das Bestandsniveau auszubauen. Obwohl die Bundesregierung die Investitionen in den sozialen Wohnungsbau erhöht hat, reichen die Mittel angesichts der massiven Baukostensteigerungen offensichtlich nicht aus, um das Fertigstellungsniveau nachhaltig zu erhöhen. Mit 23.026 neu gebauten Sozialwohnungen entstanden 2022 zwar rund 500 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 sieben Bundesländer wurden 2023 weniger Sozialwohnungen gebaut. Einen deutlichen Anstieg verzeichneten allein Nordrhein-Westfalen (+2.098), Berlin (+1.557) und Rheinland-Pfalz (+516). Gemessen an der Zahl der Einwohner wurden in Hamburg mit Abstand am meisten Sozialwohnungen fertiggestellt (1.023 WE pro 1 Mio. EW). Es folgen die Stadtstaaten Berlin (923) und Bremen (363). Unter den Flächenstaaten hatten Schleswig-Holstein (334), Nordrhein-Westfalen (334) und Bayern (241) 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 beabsichtigte 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 standen 2,5 Mrd. Euro zur Verfügung, davon 500 Mio. Euro für das Junge Wohnen, also die Förderung von Wohnheimplätzen in Wohnheimen für Auszubildende und Studierende. Im Jahr 2024 sollten 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 jährlich 100.000 Sozialwohnungen zu erreichen, kann angesichts der Förderergebnisse der Vergangenheit zu Recht in Zweifel gezogen werden.

6

Mieten und Nebenkosten

Kurz gefasst:

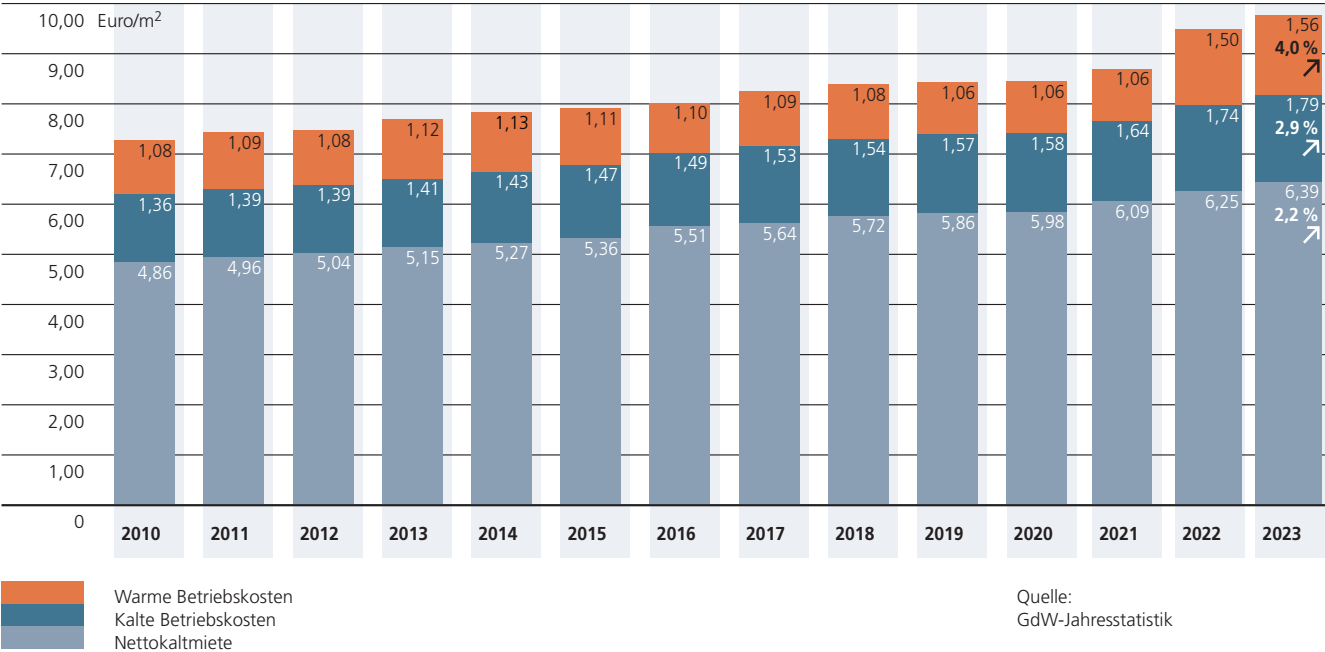
Die Nettokaltmieten in bestehenden Mietverträgen sind 2023 um 2,1 % angestiegen. Dieser Anstieg lag, wie in vielen Jahren zuvor, unterhalb der allgemeinen Preissteigerung. Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen über alle Mietverhältnisse lag 2023 bei 6,39 Euro/m². Damit liegt die GdW-Miete um 1,04 Euro/m² unter der durchschnittlichen Bestandsmiete aller Mietwohnungen in Deutschland. Eine gesonderte Auswertung der Neu- und Wiedervermietungsmieten der GdW-Unternehmen zeigt, dass diese deutschlandweit um 25 % unter den für den jeweiligen Markt veröffentlichten Angebotsmieten aus Inseraten liegen. Mietpreisdaten auf Grundlage von Inseraten verzerren jedoch die reale Mietpreisentwicklung nach oben. Ein bedeutender Teil des preisgünstigen Angebots professionell-gewerblicher Anbieter wird bei dieser Datenquelle in der Regel nicht erfasst. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind die Energiepreise deutlich gestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten ihre warmen Betriebskostenvorauszahlungen 2023 nochmals deutlich um 4 % erhöhen. Auch auf lange Sicht stiegen die Energiepreise deutlich schneller als die Nettokaltmieten. In den letzten 24 Jahren verteuerten sich die Energiekosten um 212 %. Die Nettokaltmieten stiegen dagegen nur um 39 %, bei einer Inflation von 59 %.

6,39 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. Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2022 auf 2023 um 14 Cent auf 6,39 Euro/m² gestiegen. Dies ist ein Anstieg um 2,2 %, der damit unter der allgemeinen Preissteigerung lag. Dieser Anstieg ist vor allem deshalb als moderat zu bewerten, weil die Wohnungsunternehmen überdurchschnittlich viel in die Modernisierung und damit Zukunftsfähigkeit ihrer Wohnungen investieren.

Deutschlandweit lagen die Bestandsmieten laut Zensus 2022 bei durchschnittlich 7,28 Euro/m² nettokalt. Fortgeschrieben mit dem Mietanstieg aus dem Verbraucherpreisindex ergibt sich für 2023 bundesweit über alle Wohnungsbestände eine Durchschnittsmiete von 7,43 Euro/m². Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 1,04 Euro/m² unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 m² zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 874 Euro pro Jahr weniger als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte.

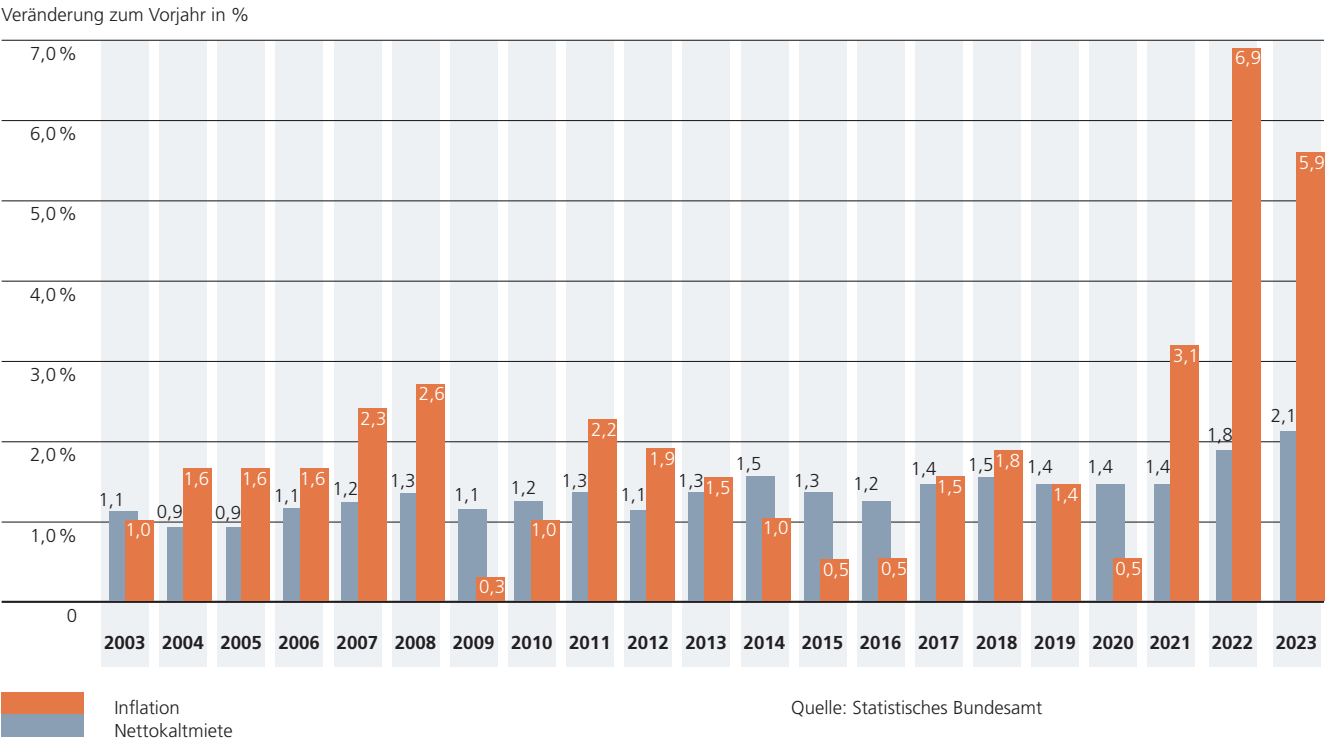
Nettokaltmiete und Vorauszahlungen für warme und kalte Betriebskosten bei Unternehmen im GdW 2010–2023



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 2023 erfolgte ein Anstieg um 2,1 %. Damit bremste die Mietentwicklung im Bestand die allgemeine Teuerungsrate weiterhin deutlich ab. Die Inflation erreichte 2023 einen Durchschnittswert von 5,9 %.

Entwicklung der Bestandsmieten in Deutschland 2003–2023 im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex



Lediglich in fünf Jahren innerhalb der letzten 24 Jahre lag die Entwicklung der Bestandsmieten oberhalb der allgemeinen Inflationsrate. Im Ergebnis sind die Nettokaltmieten in der langfristigen Betrachtung zwischen 2000 und 2023 nur um 29 % gestiegen, während die allgemeine Preissteigerung bei 37 % lag. Inflationsbereinigt sind die Bestandsmieten in den vergangenen 24 Jahren im bundesweiten Durchschnitt damit sogar gesunken.

Neuvermietungsmieten bei den GdW-Unternehmen ebenfalls moderat

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.

Auch bei GdW-Unternehmen liegen die Mieten für wiedervermietete Wohnungen und Erstvermietungen von neu gebauten Wohnungen über dem Durchschnitt aller Bestandswohnungen. Die Nettokaltmiete für Wiedervermietungen im Bestand lag 2023 bei den GdW-Unternehmen bei 7,53 Euro/m² und damit nur 10 Cent über der Durchschnittsmiete aller Mietwohnungen in Deutschland. Bei Erstvermietungen im Neubau liegt das Mietniveau, aufgrund der erfolgten Baupreisentwicklung, deutlich höher. Im Schnitt wurde eine Neubauwohnung bei den GdW-Unternehmen 2023 für 10,73 Euro/m² nettokalt vermietet.

In Deutschland besteht keine amtliche Statistik, die jährlich oder unterjährig flächendeckend und zeitreihenfähig bis auf die Ebene von Kreisen oder Gemeinden regionalisierbar Mietdaten bereitstellt. Ausgenommen sind die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus, welche im Jahr 2022 erstmalig flächendeckend Mieten in bestehenden Mietverhältnissen enthalten. Diese stehen dann aber nur alle 10 Jahre zur Verfügung.

Daher berechnen verschiedene private Anbieter sowie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sogenannte Angebotsmieten aus im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten, in der Regel basierend auf der kommerziellen Datenbank der IDN ImmoDaten GmbH. Damit kann das Marktsegment der nach Mieterwechsel oder durch Neubau im Internet angebotenen Wohnungen und die Marktveränderungen im Zeitverlauf regelmäßig dargestellt werden. Mit dieser Datenquelle lassen sich allerdings nicht alle angebotenen Wohnungen erfassen. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten, wo die Nachfrage größer ist als das Angebot, wird ein erheblicher Anteil neuvermieteter Wohnungen bei dieser Betrachtung nicht erfasst. Dies sind eher die preisgünstigen Angebote, die nicht im Internet inseriert werden. Dazu zählt auch ein Großteil der Neuvermietungen der im GdW vertretenen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften.

Eine Auswertung der im Internet veröffentlichten Wohnungsinserate von Immobilienplattformen und Zeitungen bilden nur das Angebot ab, das Wohnungssuchende auf diesen Kanälen vorfinden. Gerade Wohnungen, die über Wartelisten, eigene Plattformen der Unternehmen oder durch Makler angeboten bzw. vergeben werden, sind darin regelmäßig nicht enthalten. 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. Damit ist nicht das gesamte Wohnungsangebot abgedeckt. Gerade Wohnungen im günstigeren Segment sind hier unterrepräsentiert. Somit sind die häufig in der Öffentlichkeit breit diskutierten Internet-Angebotsmieten nicht repräsentativ und bilden nur einen Teil der Neuvermietungen ab.

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.

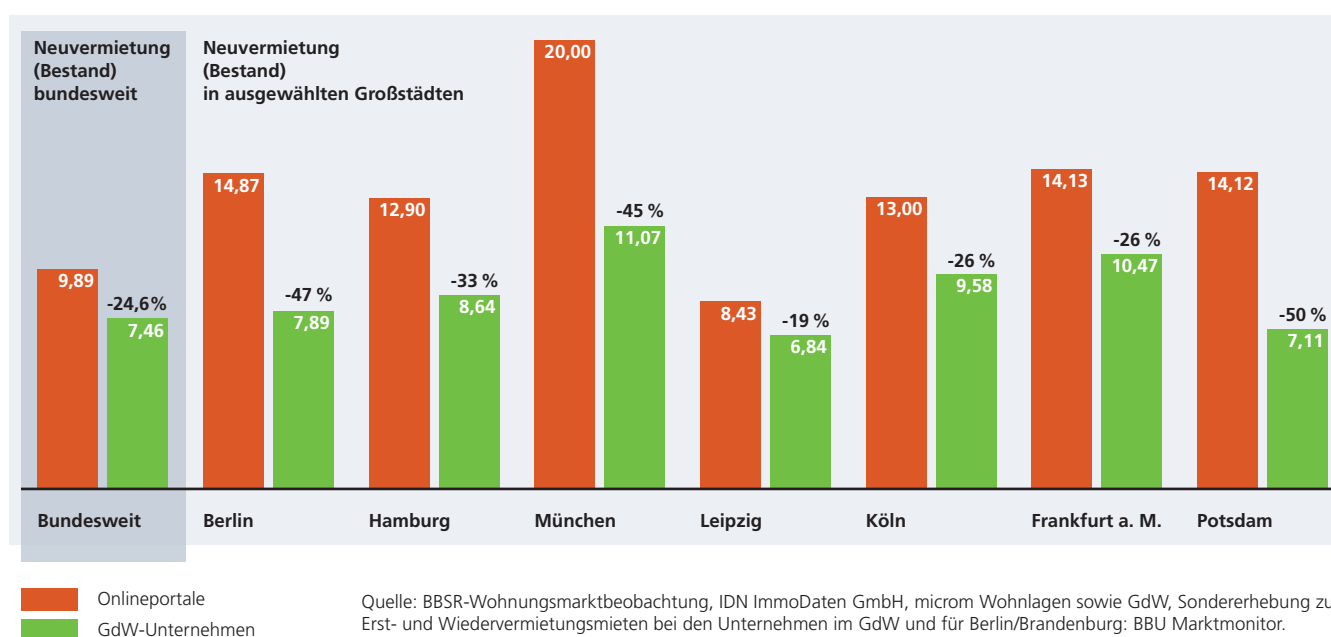
Wohnungen der GdW-Unternehmen teils über ein Drittel preiswerter als Inserate in Online-Vermietungsportalen

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 vierten Befragungswelle vor, in der die Erst- und Wiedervermietungen der GdW-Unternehmen im 1. Halbjahr 2023 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 2023 ein. Das waren 279 Kreise (70 % von 400 Kreisen in Deutschland). Damit werden die Effekte von Ausreißern minimiert. Als Gewichtungvariable für Aggregate dient die Anzahl der GdW-Wohnungen im jeweiligen Kreis.

Neuvermietungsmieten der GdW-Unternehmen deutlich unter dem in Onlineportalen vertretenen Angebot

Miete Euro/m² im 1. Halbjahr 2023



Die Ergebnisse des Vergleichs bestätigen, dass die Daten der Onlineportale die Mietpreisentwicklung überzeichnen: Bundesweit lagen die BBSR-Wiedervermietungsmieten im 1. Halbjahr 2023 mit durchschnittlich 9,89 Euro/m² um 25 % höher als die GdW-Wiedervermietungsmieten mit 7,46 Euro/m².

Vor allem in angespannten Wohnungsmärkten unterscheidet sich das Mietniveau exorbitant. Extrem deutlich ist der Abstand in München. Hier lagen die Wiedervermietungsmieten der GdW-Unternehmen im 1. Halbjahr 2023 mit durchschnittlich 11,07 Euro/m² um 45 % unter den Portalmieten von im Schnitt 20,00 Euro/m². In der Bundeshauptstadt Berlin beträgt die Differenz zwischen den durchschnittlichen GdW-Wiedervermietungsmieten von 7,89 Euro/m² und den Portalmieten von 14,78 Euro/m² bei 47 %.

In Hamburg lag die Wiedervermietungsmiete der GdW-Unternehmen mit durchschnittlich 8,64 Euro/m² um ein Drittel unter den Portalmieten von im Schnitt 12,90 Euro/m². Auch in Köln ist die Differenz groß: Hier lagen die GdW-Wiedervermietungsmieten mit durchschnittlich 9,58 Euro/m² um 26 % unter den Portalangeboten von im Schnitt 13,00 Euro/m².

Warme Betriebskosten stiegen auch 2023 nochmals deutlich

Im Unterschied zur moderaten Entwicklung der Nettokaltmieten, schlugen sich die Betriebskosten mit deutlichen Preissteigerungen im Budget der Mieter nieder. Die Preise für Energie sind durch die Energiekrise infolge des Kriegs Russlands gegen die Ukraine und der damit verbundenen Einstellung aller Gaslieferungen aus Russland zunächst exorbitant gestiegen und haben sich seither auf einem deutlich höheren Niveau eingependelt.

Die GdW-Unternehmen sahen sich auch 2023 gezwungen ihre Vorauszahlungen für die warmen Betriebskosten deutlich anzuheben. Die warmen Betriebskosten – auch „zweite Miete“ genannt – stiegen 2023 um 4,0 % auf nunmehr 1,60 Euro/m². Das ist ein Anstieg um 6 Cent/m². Bereits im Vorjahr (2022) waren die warmen Betriebskosten dramatisch um 41,6 % angestiegen. Die Nettokaltmieten dämpfen dagegen die Inflation und dies nicht erst seit Beginn der Energiekrise, sondern bereits langfristig.

Entsprechend der hohen Inflation, die im Jahresdurchschnitt 2023 immer noch 5,9 % betrug, 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 2023 durchschnittlich 1,79 Euro/m² vorauszahlen – und damit 2,9 % mehr als im Vorjahr. Der Anstieg lag hier aber unterhalb der allgemeinen Preissteigerung.

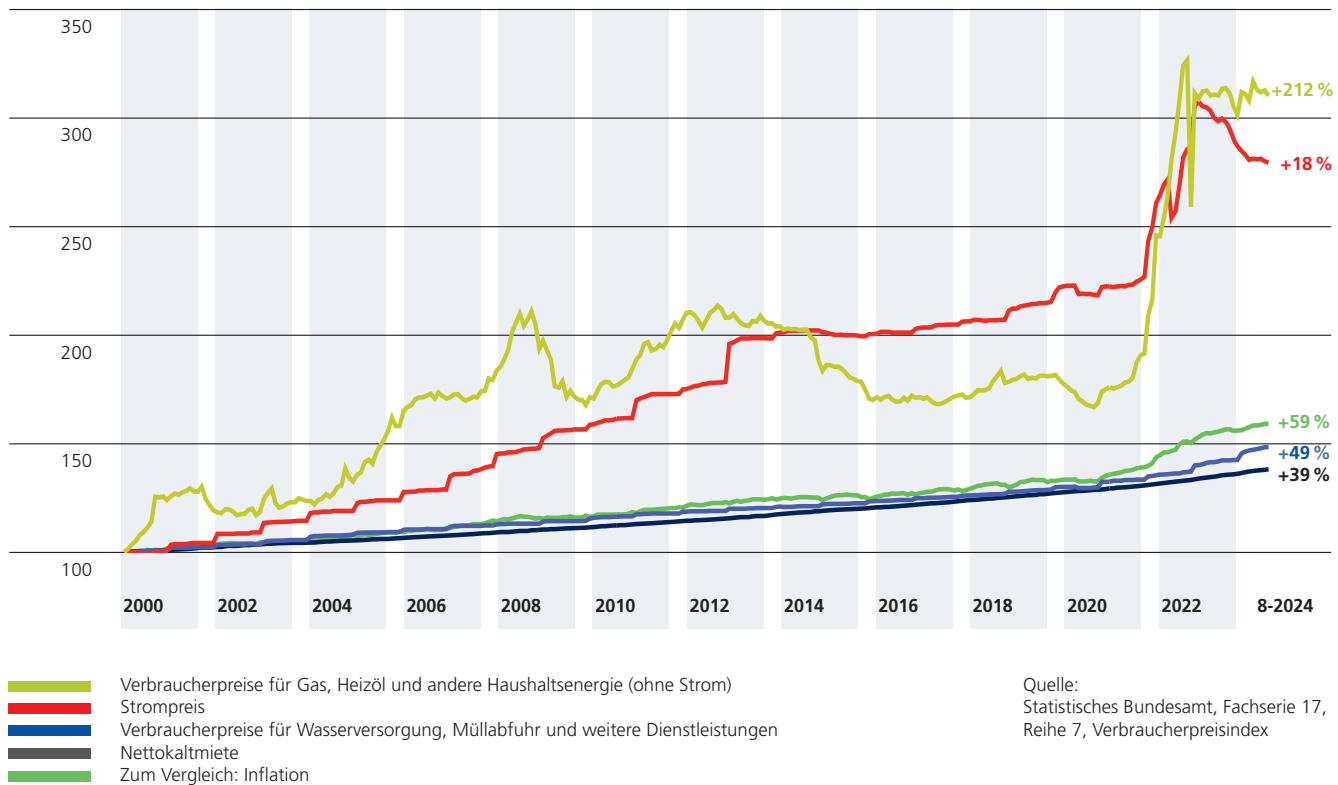
Rückschau: Energiekosten treiben die Mieten schon länger beständig nach oben

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 August 2024 um 39 % gestiegen – die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören, um 49 %. Diese Anstiege liegen unterhalb der allgemeinen Teuerung, die in diesem Zeitraum 59 % ausmachte. Insbesondere in den letzten drei Jahren hat die Mietentwicklung damit stark bremsend auf die allgemeine Preissteigerung gewirkt.

Verbraucherpreise für das Wohnen im Überblick

Nettokaltmieten, Wohnungsbetriebskosten, Haushaltsenergie, Indexwerte

Index: Januar 2000 = 100



Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 212 % gestiegen; haben sich also mehr als verdreifacht. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis August 2024 um 133 % und Gas um 252 %.

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 180 % und trugen damit ebenso weit mehr zur Preissteigerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Dramatisch sticht die Entwicklung am aktuellen Rand hervor: Seit Beginn des Kriegs Russlands gegen die Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen und beeinflussen die hohe Inflationsrate erheblich.

7

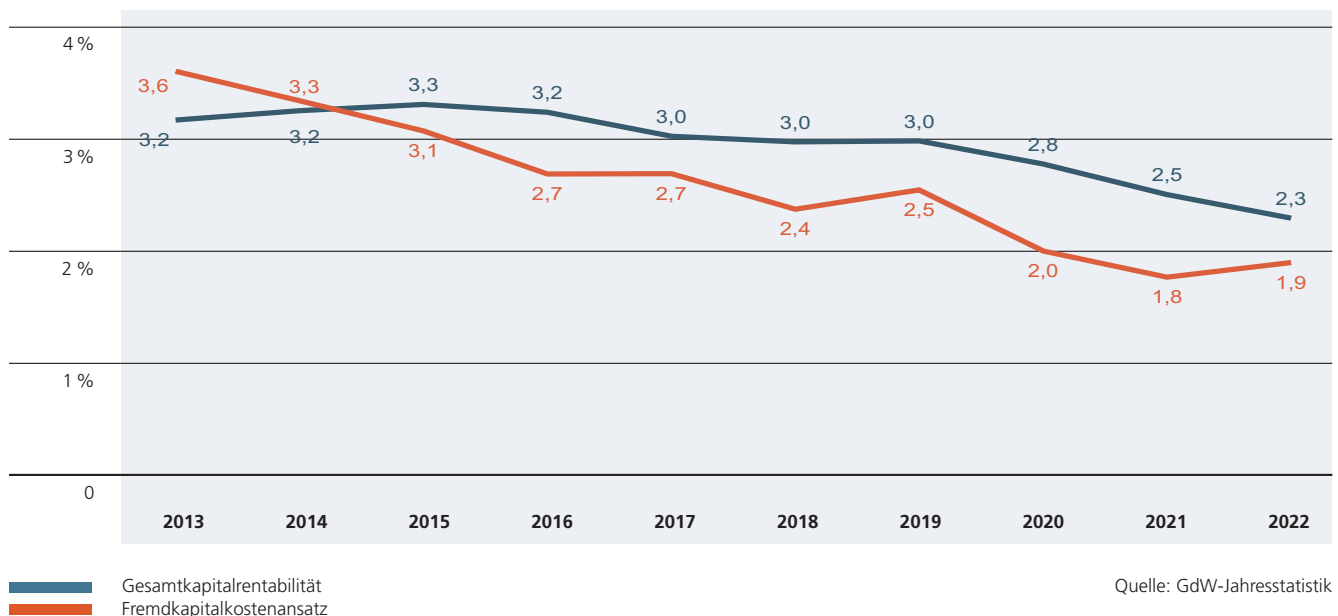
Unternehmenskennzahlen im Fokus: Ertragskraft der Unternehmen und Fremdkapitalkosten

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

Die durchschnittliche Gesamtkapitalrentabilität aller Wohnungsunternehmen im GdW war in den letzten Jahren relativ konstant und liegt im Mittelwert der letzten 10 Jahre bei 3,0 %. Seit dem Jahr 2019 ist allerdings eine leichte Abwärtsbewegung zu verzeichnen, die die gestiegenen Auflagen und regulatorischen Anforderungen an Wohnungsunternehmen bei gleichzeitig gedrosseltem Anstieg der Mieten widerspiegelt. In 2022 lag die durchschnittliche Gesamtkapitalrentabilität mit 2,3 % unter dem langjährigen Mittelwert von 3,0 %.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz der Wohnungsunternehmen lag in 2022 mit 1,9 % noch unter dem Wert der durchschnittlichen Gesamtkapitalrentabilität von 2,3 %. Aufgrund des deutlichen Zinsanstiegs in 2022 ist aber mit einer Trendumkehr ab dem Jahr 2023 zu rechnen.

Entwicklung der Gesamtkapitalrentabilität und des Fremdkapitalkostenansatzes
bei GdW-Unternehmen in %



8

Tabellenanhang

8.1		
Daten aus der amtlichen Statistik		67
Bauinvestitionen in Deutschland		68
Baugenehmigungen von Wohnungen		69
Baufertigstellungen von Wohnungen		70
Gebäudebestand in Deutschland nach Zensus 2022		71
Wohnungsbestand in Deutschland nach Zensus 2022		72
Entwicklung des Wohnungsbestands in Deutschland		74
Entwicklung der Wohnungsmieten		76
Preisentwicklung für Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Wohnen und der Haushaltsenergie		77
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und ihre Komponenten		78
Privathaushalte nach Haushaltsgröße		79
8.2		
Ergebnisse der GdW-Statistik 2023		80
8.2.1		
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 Bundesländern		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
Stand der energetischen Modernisierung des Wohnungsbestandes		92
Wärmeversorgung des Wohnungsbestandes		93
Thermische und fotovoltaische Solaranlagen 2022		94

8.2.2**Bautätigkeit und Investitionen im Bestand**

95

Investitionen 2023 in Neubau und Bestand

96

Entwicklung der Investitionstätigkeit

97

Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2023

98

Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten

99

Entwicklung der Bautätigkeit

100

8.2.3**Mietentwicklung, Betriebskosten, Leerstand**

101

Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen

102

Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Zeitvergleich

103

Mietausfälle und Mietschulden

104

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Bundesländern

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 sowie mittelfristig geplante Abrisse

109

Abrisse von Wohnungen und Abgangsquote

110

Fluktuation in den Wohnungsbeständen

111

8.2.4**Betriebliche Kennzahlen**

112

Gesamtkapitalrentabilität

112

Eigenmittelrentabilität

113

Return on Investment

113

Anlagenintensität

114

Eigenmittelquote

114

Anlagendeckungsgrad

115

Langfristiger Verschuldungsgrad

115

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

8.1

Daten aus der amtlichen Statistik

Bauinvestitionen in Deutschland

Jahr	Bauinvestitionen					Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %				
	Insgesamt	Wohn- bauten	Nichtwohnbauten			Insgesamt	Wohn- bauten	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	363,1	222,3	140,8	90,6	50,3	5,1	5,7	4,2	3,5	5,5
2020	384,6	236,6	148,0	94,6	53,4	5,9	6,5	5,1	4,5	6,3
2021	406,5	251,5	155,0	99,7	55,4	5,7	6,3	4,8	5,4	3,7
2022	463,5	284,2	179,4	113,0	66,3	14,0	13,0	15,7	13,4	19,8
2023	486,0	296,4	189,6	119,2	70,4	4,9	4,3	5,7	5,5	6,1
	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	110,0	113,1	105,3	101,4	113,0	−2,6	−2,3	−3,0	−3,3	−2,6
2022	108,0	110,6	104,1	98,3	115,4	−1,8	−2,2	−1,1	−3,0	2,1
2023	105,1	106,8	102,5	96,9	113,5	−2,7	−3,4	−1,5	−1,5	−1,6

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					Nichtwohngebäuden	Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	Eigentumswohnungen	Mietwohnungen
			Wohngebäuden	davon							
				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
2023	259.639	219.119	213.646	47.585	14.344	142.240	9.477	5.473	40.520	62.872	79.368
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
2023	212.110	178.080	173.560	38.274	12.982	114.512	7.792	4.520	34.030	53.909	60.603
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
2023	47.529	41.039	40.086	9.311	1.362	27.728	1.685	953	6.490	8.963	18.765

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			
			Wohngebäuden	davon 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
2023	294.399	262.859	257.241	69.892	23.822	156.268	7.259	5.618	31.540	68.066	88.202
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
2023	244.264	217.271	212.455	56.292	22.206	128.578	5.379	4.816	26.993	60.239	68.339
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
2023	50.135	45.588	44.786	13.600	1.616	27.690	1.880	802	4.547	7.827	19.863

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik

Gebäudebestand in Deutschland nach Zensus 2022
Stichtag 15. Mai 2022

	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Gebäude mit Wohnraum insgesamt	19.957.268	100,0	16.464.280	100,0	3.492.988	100,0
Art des Gebäudes						
Wohngebäude	19.488.974	97,7	16.079.821	97,7	3.409.153	97,6
Wohngebäude (ohne Wohnheime)	19.474.168	97,6	16.067.358	97,6	3.406.810	97,5
Wohnheime	14.808	0,1	12.466	0,1	2.342	0,1
Sonstige Gebäude mit Wohnraum	468.292	2,3	384.452	2,3	83.840	2,4
Baujahr (Jahrzehnte)						
vor 1919	2.606.832	13,1	1.779.492	10,8	827.340	23,7
1919-1949	2.345.905	11,8	1.576.442	9,6	769.463	22,0
1950-1959	2.058.471	10,3	1.865.995	11,3	192.476	5,5
1960-1969	2.606.400	13,1	2.432.791	14,8	173.609	5,0
1970-1979	2.586.697	13,0	2.365.089	14,4	221.608	6,3
1980-1989	2.015.547	10,1	1.758.277	10,7	257.270	7,4
1990-1999	2.434.957	12,2	1.940.357	11,8	494.600	14,2
2000-2009	1.770.195	8,9	1.459.139	8,9	311.056	8,9
2010-2015	768.165	3,8	647.483	3,9	120.682	3,5
2016 und später	764.102	3,8	639.199	3,9	124.903	3,6
Eigentumsform des Gebäudes						
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1.771.291	8,9	1.562.165	9,5	209.126	6,0
Privatperson/-en	16.944.013	84,9	14.047.044	85,3	2.896.969	82,9
Wohnungsgenossenschaft	295.223	1,5	181.289	1,1	113.934	3,3
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	353.216	1,8	219.703	1,3	133.513	3,8
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	359.053	1,8	274.804	1,7	84.249	2,4
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	140.097	0,7	102.726	0,6	37.371	1,1
Bund oder Land	25.375	0,1	18.829	0,1	6.546	0,2
Organisation ohne Erwerbszweck	69.002	0,3	57.728	0,4	11.274	0,3
Heizungsart						
Fernheizung (Fernwärme)	1.318.056	6,6	942.583	5,7	375.473	10,7
Etagenheizung	1.188.589	6,0	899.641	5,5	288.948	8,3
Blockheizung	201.522	1,0	149.047	0,9	52.475	1,5
Zentralheizung	16.095.173	80,6	13.564.175	82,4	2.530.998	72,5
Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	971.210	4,9	770.065	4,7	201.145	5,8
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	182.716	0,9	138.758	0,8	43.958	1,3
Energieträger der Heizung						
Gas	10.755.706	53,9	8.792.881	53,4	1.962.825	56,2
Heizöl	4.923.069	24,7	4.300.360	26,1	622.709	17,8
Holz, Holzpellets	1.175.042	5,9	993.352	6,0	181.690	5,2
Biomasse (ohne Holz), Biogas	15.464	0,1	13.115	0,1	2.349	0,1
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	847.810	4,2	706.971	4,3	140.839	4,0
Strom (ohne Wärmepumpe)	672.527	3,4	560.542	3,4	111.985	3,2
Kohle	66.871	0,3	15.698	0,1	51.173	1,5
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	1.318.056	6,6	942.583	5,7	375.473	10,7
Kein Energieträger (keine Heizung)	182.716	0,9	138.758	0,8	43.958	1,3
Zahl der Wohnungen im Gebäude						
1 Wohnung	13.503.722	67,7	11.065.402	67,2	2.438.320	69,8
2 Wohnungen	2.823.788	14,1	2.481.383	15,1	342.405	9,8
3-6 Wohnungen	2.402.605	12,0	2.063.398	12,5	339.207	9,7
7-12 Wohnungen	967.282	4,8	678.133	4,1	289.149	8,3
13 und mehr Wohnungen	259.870	1,3	175.951	1,1	83.919	2,4
Gebäudetyp-Bauweise						
Freistehendes Haus	12.567.902	63,0	10.354.600	62,9	2.213.302	63,4
Doppelhaushälfte	2.794.483	14,0	2.356.389	14,3	438.094	12,5
Gereihtes Haus	3.792.264	19,0	3.093.139	18,8	699.125	20,0
Anderer Gebäudetyp	802.622	4,0	660.151	4,0	142.471	4,1

Abweichungen in den Summen durch das angewandte Geheimhaltungsverfahren.
Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

Wohnungsbestand in Deutschland nach Zensus 2022

Stichtag 15. Mai 2022

	Deutschland		Alte Länder		Neue Länder	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum	43.106.589	100,0	34.025.963	100,0	9.080.626	100,0
Gebäude mit Wohnraum						
Wohnungen in Wohngebäuden	42.197.376	97,9	33.327.993	97,9	8.869.383	97,7
in Wohngebäuden (ohne Wohnheime)	41.806.829	97,0	33.015.393	97,0	8.791.436	96,8
in Wohnheimen	390.550	0,9	312.599	0,9	77.951	0,9
in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum	909.210	2,1	697.970	2,1	211.240	2,3
Zahl der Wohnungen im Gebäude						
1 Wohnung	13.503.722	31,3	11.065.402	32,5	2.438.320	26,9
2 Wohnungen	5.567.652	12,9	4.893.375	14,4	674.277	7,4
3-6 Wohnungen	9.694.349	22,5	8.242.521	24,2	1.451.828	16,0
7-12 Wohnungen	8.460.218	19,6	5.846.422	17,2	2.613.796	28,8
13 und mehr Wohnungen	5.880.644	13,6	3.978.231	11,7	1.902.413	21,0
Baujahr (Jahrzehnte)						
vor 1919	5.689.238	13,2	3.542.772	10,4	2.146.466	23,6
1919-1949	4.430.609	10,3	2.930.303	8,6	1.500.306	16,5
1950-1959	4.942.942	11,5	4.382.657	12,9	560.285	6,2
1960-1969	6.556.345	15,2	5.660.298	16,6	896.047	9,9
1970-1979	6.252.382	14,5	5.231.755	15,4	1.020.627	11,2
1980-1989	4.267.861	9,9	3.317.724	9,8	950.137	10,5
1990-1999	5.169.489	12,0	4.094.808	12,0	1.074.681	11,8
2000-2009	2.716.547	6,3	2.278.128	6,7	438.419	4,8
2010-2015	1.399.626	3,2	1.196.622	3,5	203.004	2,2
2016 und später	1.681.549	3,9	1.390.904	4,1	290.645	3,2
Eigentumsform des Gebäudes						
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	9.277.939	21,5	7.976.424	23,4	1.301.515	14,3
Privatperson/-en	24.926.768	57,8	20.687.241	60,8	4.239.527	46,7
Wohnungsgenossenschaft	2.175.781	5,0	1.138.903	3,3	1.036.878	11,4
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	2.679.282	6,2	1.405.402	4,1	1.273.880	14,0
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	2.728.586	6,3	1.904.825	5,6	823.761	9,1
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	768.228	1,8	505.962	1,5	262.266	2,9
Bund oder Land	185.490	0,4	108.635	0,3	76.855	0,8
Organisation ohne Erwerbszweck	364.511	0,8	298.556	0,9	65.955	0,7
Heizungsart						
Fernheizung (Fernwärme)	6.491.890	15,1	3.689.592	10,8	2.802.298	30,9
Etagenheizung	3.801.799	8,8	3.055.846	9,0	745.953	8,2
Blockheizung	696.482	1,6	511.738	1,5	184.744	2,0
Zentralheizung	30.276.396	70,2	25.287.396	74,3	4.989.000	54,9
Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Nachtspeicherheizung)	1.593.775	3,7	1.298.773	3,8	295.002	3,2
Keine Heizung im Gebäude oder in den Wohnungen	246.244	0,6	182.609	0,5	63.635	0,7
Energieträger der Heizung						
Gas	24.082.260	55,9	19.466.321	57,2	4.615.939	50,8
Heizöl	8.095.079	18,8	7.155.973	21,0	939.106	10,3
Holz, Holzpellets	1.754.149	4,1	1.509.063	4,4	245.086	2,7
Biomasse (ohne Holz), Biogas	36.274	0,1	26.402	0,1	9.872	0,1
Solar-/Geothermie, Wärmepumpen	1.169.300	2,7	997.858	2,9	171.442	1,9
Strom (ohne Wärmepumpe)	1.127.821	2,6	970.766	2,9	157.055	1,7
Kohle	103.564	0,2	27.381	0,1	76.183	0,8
Fernwärme (verschiedene Energieträger)	6.491.890	15,1	3.689.592	10,8	2.802.298	30,9
Kein Energieträger (keine Heizung)	246.244	0,6	182.609	0,5	63.635	0,7

Abweichungen in den Summen durch das angewandte Geheimhaltungsverfahren.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

	Deutschland Anzahl	%	Alte Länder Anzahl	%	Neue Länder Anzahl	%
Art der Wohnungsnutzung						
von Eigentümer/-in bewohnt	17.824.355	41,3	14.909.300	43,8	2.915.055	32,1
zu Wohnzwecken vermietet (auch mietfrei)	23.059.310	53,5	17.533.915	51,5	5.525.395	60,8
privat genutzte Ferien- oder Freizeitwohnung	297.939	0,7	234.363	0,7	63.576	0,7
leer stehend	1.924.985	4,5	1.348.385	4,0	576.600	6,3
Durchschnittliche Nettokaltmiete in ...Euro/m²						
unter 4 Euro/m²	1.951.542	4,5	1.484.517	4,4	467.025	5,1
4 bis unter 6 Euro/m²	7.400.712	17,2	4.828.118	14,2	2.572.594	28,3
6 bis unter 8 Euro/m²	6.898.754	16,0	5.301.927	15,6	1.596.827	17,6
8 bis unter 10 Euro/m²	3.444.302	8,0	2.933.592	8,6	510.710	5,6
10 bis unter 12 Euro/m²	1.744.803	4,0	1.532.947	4,5	211.856	2,3
12 bis unter 14 Euro/m²	760.358	1,8	679.304	2,0	81.054	0,9
14 bis unter 16 Euro/m²	382.827	0,9	344.852	1,0	37.975	0,4
16 bis unter 18 Euro/m²	199.046	0,5	179.359	0,5	19.687	0,2
18 bis unter 20 Euro/m²	104.030	0,2	93.508	0,3	10.522	0,1
20 Euro/m² und mehr	172.935	0,4	155.809	0,5	17.126	0,2
Fläche der Wohnung (20 m²-Intervalle)						
unter 40	2.449.753	5,7	1.807.721	5,3	642.032	7,1
40-59	7.537.267	17,5	5.185.009	15,2	2.352.258	25,9
60-79	9.893.514	23,0	7.465.051	21,9	2.428.463	26,7
80-99	7.102.590	16,5	5.798.192	17,0	1.304.398	14,4
100-119	4.938.821	11,5	4.020.066	11,8	918.755	10,1
120-139	4.452.275	10,3	3.747.618	11,0	704.657	7,8
140-159	2.803.169	6,5	2.474.282	7,3	328.887	3,6
160-179	1.456.593	3,4	1.299.805	3,8	156.788	1,7
180-199	915.766	2,1	821.804	2,4	93.962	1,0
200 und mehr	1.556.837	3,6	1.406.420	4,1	150.417	1,7
Zahl der Räume						
1 Raum	1.566.292	3,6	1.230.516	3,6	335.776	3,7
2 Räume	4.632.574	10,7	3.435.666	10,1	1.196.908	13,2
3 Räume	9.952.399	23,1	7.420.558	21,8	2.531.841	27,9
4 Räume	11.222.544	26,0	8.667.853	25,5	2.554.691	28,1
5 Räume	7.039.225	16,3	5.691.447	16,7	1.347.778	14,8
6 Räume	4.120.988	9,6	3.507.307	10,3	613.681	6,8
7 und mehr Räume	4.572.560	10,6	4.072.611	12,0	499.949	5,5

Abweichungen in den Summen durch das angewandte Geheimhaltungsverfahren.
Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

Entwicklung des Wohnungsbestandes in Deutschland
Wohngebäude, Wohnungen

Jahr	Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden				
	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	
2023	13.074.892	13.074.892	3.194.873	6.389.746	

Wohngebäude: Bis 31.12.2009 ohne Wohnheime.
Ab 31.12.2010: Ergebnisse auf Grundlage der Gebäude- und Wohnungszählung 2011

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohnungsbestandsfortschreibung

	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
	3.284.549	22.213.840	23.245	538.291	19.577.559	42.216.769	43.650.828

Entwicklung der Wohnungsmieten
aus dem Preisindex aller privaten Haushalte

Preisindex 2020 = 100	Wohnungsmiete zusammen						
	Netto- kaltmiete	davon				Wohnungs- nebenkosten (kalt)	
		Altbau- wohnungen bis 70 m ²		über 70 m ²			
			bis 70 m ²	über 70 m ²	bis 70 m ²	über 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
2023	105,5	105,4	106,7	105,9	105,7	104,9	109,0
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
2023	2,3	2,1	2,4	2,3	2,2	1,9	4,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI Verbraucherpreisindex

**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
2023	105,4	110,9	108,0	106,6	136,1	193,5	176,4	169,7	138,5
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
2023	2,1	5,4	1,8	3,2	12,7	25,8	-6,0	7,4	10,1

Quelle: Statistisches Bundesamt, VPI Verbraucherpreisindex

Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und ihre Komponenten
1991–2023

	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 ²⁾	84.358.845	–327.522	1.462.089	1.121.721
2022 ³⁾	83.115.000			
2023	83.445.000	–334.897	662.964	330.000

¹⁾ Ergebnisse auf Grundlage früherer Zählungen

²⁾ Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011

³⁾ Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2022

* 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	
	insge- samt	Einper- sonen- haushalte	Mehrpersonenhaushalte					insge- samt	je Haus- halt
			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	40.965	16.822	24.142	13.774	4.890	3.927	1.551	83.103	2,03
2023	41.330	17.007	24.323	13.845	4.937	3.943	1.598	83.875	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
2023	32.910	13.322	19.588	10.955	3.979	3.282	1.372	67.674	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
2023	8.420	3.685	4.735	2.890	958	661	226	16.201	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.

8.2

Ergebnisse der GdW-Statistik 2023

8.2.1

Angaben zu den Unternehmen und ihrem Wohnungsbestand

Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen
am 31.12.2023

	Mitglieds- unternehmen insgesamt	darunter:			
		Anzahl berichtender Wohnungs- unternehmen insgesamt	davon: Wohnungs- baugenossen- schaften	Kapitalgesell- schaften (GmbH/AG)	Unternehmen anderer Rechtsformen
Baden-Württemberg	267	263	162	91	10
Bayern	494	470	335	119	16
Berlin	101	97	75	16	6
Brandenburg	190	190	116	74	–
Bremen	14	13	8	4	1
Hamburg	66	60	49	9	2
Hessen	136	133	94	37	2
Mecklenburg-Vorpommern	139	139	66	71	2
Niedersachsen	160	155	89	63	3
Nordrhein-Westfalen	432	400	265	129	6
Rheinland-Pfalz	63	61	34	25	2
Saarland	12	12	2	10	–
Sachsen	319	311	200	105	6
Sachsen-Anhalt	187	187	110	71	6
Schleswig-Holstein	73	65	43	20	2
Thüringen	172	167	102	62	3
Deutschland	2.825	2.723	1.750	906	67
Alte Länder	1.717	1.632	1.081	507	44
Neue Länder	1.108	1.091	669	399	23

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsunternehmen und ihre Wohnungsbestände
am 31.12.2023

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	267	263	463.246	349.168	114.078
Bayern	494	470	537.008	476.897	60.111
Berlin	101	97	745.341	719.392	25.949
Brandenburg	190	190	319.829	306.642	13.187
Bremen	14	13	97.187	77.496	19.691
Hamburg	66	60	319.385	310.882	8.503
Hessen	136	133	362.624	309.515	53.109
Mecklenburg-Vorpommern	139	139	273.152	243.740	29.412
Niedersachsen	160	155	288.057	267.320	20.737
Nordrhein-Westfalen	432	400	1.168.834	1.101.550	67.284
Rheinland-Pfalz	63	61	94.889	83.480	11.409
Saarland	12	12	18.296	16.058	2.238
Sachsen	319	311	597.779	559.627	38.152
Sachsen-Anhalt	187	187	312.565	298.941	13.624
Schleswig-Holstein	73	65	167.494	133.262	34.232
Thüringen	172	167	261.682	246.283	15.399
Deutschland	2.825	2.723	6.027.368	5.500.253	527.115
Alte Länder	1.717	1.632	3.517.020	3.125.628	391.392
Neue Länder	1.108	1.091	2.510.348	2.374.625	135.723
nach Rechtsformen					
Wohnungsbau- genossenschaften	1.786	1.750	2.145.224	2.028.252	116.972
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	966	906	3.798.132	3.394.317	403.815
Unternehmen anderer Rechtsformen	73	67	84.012	77.684	6.328
nach Unternehmenssparten					
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	1.844	1.795	2.146.046	2.018.627	127.419
Kommunale Wohnungsunternehmen	774	766	2.540.100	2.273.363	266.737
Öffentliche Wohnungsunternehmen	18	18	149.308	142.686	6.622
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	145	102	1.070.969	982.208	88.761
Kirchliche Wohnungsunternehmen	43	42	120.945	83.369	37.576

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsbestände nach Rechtsformen
am 31.12.2023

Bewirtschaftete Wohnungen nach Ländern	berichtende Wohnungs- unternehmen insgesamt	davon	Kapitalgesell- schaften (GmbH/AG)	Unternehmen anderer Rechtsformen
		Wohnungs- baugenossen- schaften		
Baden-Württemberg	463.246	193.011	262.606	7.629
Bayern	537.008	188.615	331.928	16.465
Berlin	745.341	187.362	556.169	1.810
Brandenburg	319.829	127.474	192.106	249
Bremen	97.187	8.782	87.796	609
Hamburg	319.385	141.001	176.721	1.663
Hessen	362.624	65.547	296.631	446
Mecklenburg-Vorpommern	273.152	99.678	172.096	1.378
Niedersachsen	288.057	103.147	184.385	525
Nordrhein-Westfalen	1.168.834	337.061	789.192	42.581
Rheinland-Pfalz	94.889	15.961	77.053	1.875
Saarland	18.296	632	17.664	-
Sachsen	597.779	295.256	298.918	3.605
Sachsen-Anhalt	312.565	150.605	159.715	2.245
Schleswig-Holstein	167.494	103.893	61.892	1.709
Thüringen	261.682	127.199	133.260	1.223
Deutschland	6.027.368	2.145.224	3.798.132	84.012
Alte Länder	3.517.020	1.157.650	2.285.868	73.502
Neue Länder	2.510.348	987.574	1.512.264	10.510

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- senschaften Anzahl	Marktan- teil GdW- Genossen- schaften
Baden-Württemberg	262	435.435	2.566.454	17,0	187.976	7,3
Bayern	484	518.825	3.242.067	16,0	183.133	5,6
Berlin	101	725.548	1.663.184	43,6	184.213	11,1
Brandenburg	192	286.938	706.881	40,6	113.092	16,0
Bremen	13	97.079	227.605	42,7	8.507	3,7
Hamburg	63	313.203	760.047	41,2	138.600	18,2
Hessen	135	347.216	1.621.503	21,4	64.277	4,0
Mecklenburg-Vorpommern	141	257.657	517.874	49,8	95.707	18,5
Niedersachsen	159	278.622	1.935.806	14,4	99.148	5,1
Nordrhein-Westfalen	429	1.140.983	5.270.244	21,6	329.152	6,2
Rheinland-Pfalz	61	90.982	931.252	9,8	15.981	1,7
Saarland	12	17.126	204.464	8,4	522	0,3
Sachsen	321	551.381	1.400.447	39,4	275.351	19,7
Sachsen-Anhalt	187	283.130	658.112	43,0	139.803	21,2
Schleswig-Holstein	69	155.317	774.476	20,1	92.992	12,0
Thüringen	171	241.432	578.897	41,7	118.528	20,5
Deutschland	2.800	5.740.874	23.059.313	24,9	2.046.982	8,9
Alte Länder	1.687	3.394.788	17.533.918	19,4	1.120.288	6,4
Neue Länder	1.113	2.346.086	5.525.395	42,5	926.694	16,8

*bewohnte Wohnungen beim GdW zum 31.12.2022 sowie Vermietete Wohnungen in Wohngebäuden zum Zensus Stichtag Mai 2022, Zensus 2022
Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022 sowie GdW-Jahresstatistik

Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Rechtsformen
am 31.12.2023

	berichtende Wohnungs- unternehmen		eigener Wohnungsbestand am Jahresende	
	insgesamt	in % aller Unternehmen	insgesamt	in % aller Wohnungen
Wohnungsgenossenschaften				
bis 500	855	48,9	158.911	7,8
501–1.000	320	18,3	228.973	11,3
1.001–2.000	293	16,7	412.362	20,3
2.001–5.000	208	11,9	653.209	32,2
5.001–10.000	65	3,7	456.371	22,5
10.001 und mehr	9	0,5	118.426	5,8
Insgesamt	1.750	100,0	2.028.252	100,0
Kapitalgesellschaften				
bis 500	313	34,5	56.450	1,7
501–1.000	155	17,1	113.467	3,3
1.001–2.000	172	19,0	249.111	7,3
2.001–5.000	161	17,8	515.742	15,2
5.001–10.000	62	6,8	426.896	12,6
10.001 und mehr	43	4,7	2.032.651	59,9
Insgesamt	906	100,0	3.394.317	100,0
Unternehmen anderer Rechtsformen				
bis 500	47	70,1	9.573	12,3
501–1.000	9	13,4	6.714	8,6
1.001–2.000	5	7,5	6.643	8,6
2.001–5.000	5	7,5	16.654	21,4
5.001–10.000	-	-	-	-
10.001 und mehr	1	1,5	38.100	49,0
Insgesamt	67	100,0	77.684	100,0
Unternehmen gesamt				
bis 500	1.215	44,6	224.934	4,1
501–1.000	484	17,8	349.154	6,3
1.001–2.000	470	17,3	668.116	12,1
2.001–5.000	374	13,7	1.185.605	21,6
5.001–10.000	127	4,7	883.267	16,1
10.001 und mehr	53	1,9	2.189.177	39,8
Insgesamt	2.723	100,0	5.500.253	100,0

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Größenklassenstruktur der Wohnungsunternehmen nach Bundesländern

am 31.12.2023

	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	125	54	42	29	9	4	263
Bayern	288	80	59	29	9	5	470
Berlin	37	11	11	24	8	6	97
Brandenburg	77	32	40	30	9	2	190
Bremen	3	3	2	2	2	1	13
Hamburg	25	2	5	15	11	2	60
Hessen	65	31	17	11	5	4	133
Mecklenburg-Vorpommern	51	28	32	18	6	4	139
Niedersachsen	65	26	26	27	9	2	155
Nordrhein-Westfalen	144	75	87	64	19	11	400
Rheinland-Pfalz	31	10	7	9	2	2	61
Saarland	7	2	1	1	1		12
Sachsen	130	58	65	37	16	5	311
Sachsen-Anhalt	72	36	32	36	9	2	187
Schleswig-Holstein	31	8	10	9	6	1	65
Thüringen	64	28	34	33	6	2	167
Deutschland	1.215	484	470	374	127	53	2.723
Alte Länder	784	291	256	196	73	32	1.632
Neue Länder	431	193	214	178	54	21	1.091

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					
2012	1.615	3.255.073	2.831.723		423.350
2013	1.594	3.276.324	2.848.568		427.756
2014	1.583	3.333.080	2.902.738		430.342
2015	1.611	3.350.975	2.920.804		430.171
2016	1.577	3.477.672	3.016.521		461.151
2017	1.594	3.552.253	3.088.370		463.883
2018	1.649	3.473.235	2.988.833		484.402
2019	1.633	3.486.426	3.001.350		485.076
2020	1.583	3.537.720	3.062.961		474.759
2021	1.606	3.511.513	3.041.377		470.136
2022	1.601	3.463.475	3.095.551		367.924
2023	1.632	3.517.020	3.125.628		391.392
Neue Länder					
2012	1.155	2.497.525	2.303.082		194.443
2013	1.136	2.436.404	2.260.535		175.869
2014	1.120	2.451.052	2.299.543		151.509
2015	1.123	2.486.305	2.339.008		147.297
2016	1.116	2.353.395	2.221.766		131.629
2017	1.123	2.344.121	2.211.804		132.317
2018	1.095	2.453.387	2.329.027		124.360
2019	1.107	2.508.679	2.376.259		132.420
2020	1.102	2.541.154	2.393.253		147.901
2021	1.111	2.514.749	2.374.691		140.058
2022	1.073	2.496.607	2.366.975		129.632
2023	1.091	2.510.348	2.374.625		135.723
Deutschland					
2012	2.770	5.752.598	5.134.805		617.793
2013	2.730	5.712.728	5.109.103		603.625
2014	2.703	5.784.132	5.202.281		581.851
2015	2.734	5.837.280	5.259.812		577.468
2016	2.693	5.831.067	5.238.287		592.780
2017	2.717	5.896.374	5.300.174		596.200
2018	2.663	5.926.622	5.317.860		608.762
2019	2.740	5.995.105	5.377.609		617.496
2020	2.685	6.078.874	5.456.214		622.660
2021	2.717	6.026.262	5.416.068		610.194
2022	2.674	5.960.082	5.462.526		497.556
2023	2.723	6.027.368	5.500.253		527.115

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Verwaltung fremder Wohnungen
am 31.12.2023

	Verwaltete fremde Wohnungen	davon:	
	Anzahl	Verwaltete Eigentumswohnungen Anzahl	Sonstige für Dritte verwaltete Wohnungen Anzahl
Baden-Württemberg	114.078	54.611	59.467
Bayern	60.111	33.805	26.306
Berlin	25.949	4.749	21.200
Brandenburg	13.187	12.067	1.120
Bremen	19.691	18.636	1.055
Hamburg	8.503	2.453	6.050
Hessen	53.109	10.542	42.567
Mecklenburg-Vorpommern	29.412	17.987	11.425
Niedersachsen	20.737	12.210	8.527
Nordrhein-Westfalen	67.284	35.383	31.901
Rheinland-Pfalz	11.409	8.311	3.098
Saarland	2.238	1.919	319
Sachsen	38.152	22.136	16.016
Sachsen-Anhalt	13.624	5.308	8.316
Schleswig-Holstein	34.232	22.421	11.811
Thüringen	15.399	9.065	6.334
Deutschland	527.115	271.603	255.512
Alte Länder	391.392	200.291	191.101
Neue Länder	135.723	71.312	64.411

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen
am 31.12.2023

	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	
nach Ländern							
Baden-Württemberg	7.138	2.414	1.365	302	501	209	
Bayern	8.980	2.836	2.361	266	931	547	
Berlin	8.652	1.291	2.120	315	206	60	
Brandenburg	2.984	590	592	177	372	143	
Bremen	1.336	305	445	68	24	10	
Hamburg	3.985	833	1.082	184	86	9	
Hessen	5.316	1.182	1.484	213	251	133	
Mecklenburg-Vorpommern	2.791	476	727	131	209	63	
Niedersachsen	4.517	1.111	1.081	267	249	92	
Nordrhein-Westfalen	16.342	2.919	3.881	699	817	410	
Rheinland-Pfalz	1.498	499	281	65	118	60	
Saarland	296	65	69	15	16	4	
Sachsen	6.884	1.140	2.123	299	489	164	
Sachsen-Anhalt	3.038	587	569	138	276	80	
Schleswig-Holstein	2.685	520	864	167	125	61	
Thüringen	2.444	593	443	102	328	129	
Deutschland	78.886	17.361	19.487	3.408	4.998	2.174	
Alte Länder	52.093	12.684	12.913	2.246	3.118	1.535	
Neue Länder	26.793	4.677	6.574	1.162	1.880	639	
nach Rechtsformen							
Wohnungsbau- genossenschaften	24.528	7.017	6.108	935	3.886	2.016	
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	52.892	10.009	13.102	2.455	1.020	126	
Unternehmen anderer Rechtsformen	1.466	335	277	18	92	32	
nach Unternehmenssparten							
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	25.329	7.275	6.252	991	3.933	2.029	
Kommunale Wohnungsunternehmen	31.388	6.976	5.999	1.478	812	90	
Öffentliche Wohnungsunternehmen	1.943	372	364	44	19	1	
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	18.272	2.211	6.712	817	152	31	
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.954	527	160	78	82	23	

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				
2012	37.807	1.612	1.299	80,6
2013	38.624	1.578	1.287	81,6
2014	41.711	1.721	1.310	76,1
2015	41.282	1.990	1.361	68,4
2016	44.150	2.141	1.515	70,7
2017	43.997	2.093	1.478	70,6
2018	46.424	2.183	1.421	65,1
2019	46.455	2.061	1.452	70,5
2020	47.018	2.198	1.493	67,9
2021	47.884	2.154	1.513	70,2
2022	49.078	2.205	1.577	71,5
2023	52.093	2.246	1.560	69,5
Neue Länder				
2012	21.376	988	782	79,1
2013	21.774	980	766	78,2
2014	22.812	1.037	799	77,0
2015	22.942	1.059	788	74,4
2016	20.799	968	758	78,3
2017	21.522	1.015	805	79,3
2018	23.864	1.152	906	78,6
2019	24.579	1.186	887	79,3
2020	24.043	1.144	897	78,4
2021	25.298	1.170	861	73,6
2022	25.586	1.171	861	73,5
2023	26.793	1.162	860	74,0
Deutschland				
2012	59.183	2.600	2.081	80,0
2013	60.398	2.558	2.053	80,3
2014	64.523	2.758	2.109	76,5
2015	64.224	3.049	2.149	70,5
2016	64.949	3.109	2.273	73,1
2017	65.519	3.108	2.283	73,5
2018	70.288	3.335	2.327	69,8
2019	71.034	3.247	2.339	72,0
2020	71.061	3.342	2.390	69,8
2021	73.182	3.324	2.374	71,4
2022	74.664	3.376	2.438	72,2
2023	78.886	3.408	2.420	71,0

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung
am 31.12.2023

	Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung insgesamt	davon:	
		1. Förderweg (II. WobauG)	Wohnungen mit sonstigen Miet- und/oder Belegungsbindungen*
nach Ländern			
Baden-Württemberg	62.905	23.623	39.282
Bayern	125.892	62.798	63.094
Berlin	83.805	40.390	43.415
Brandenburg	16.216	5.077	11.139
Bremen	4.559	843	3.716
Hamburg	68.479	33.725	34.754
Hessen	65.137	30.765	34.372
Mecklenburg-Vorpommern	5.979	786	5.193
Niedersachsen	33.232	14.264	18.968
Nordrhein-Westfalen	180.304	83.844	96.460
Rheinland-Pfalz	17.186	9.680	7.506
Saarland	704	0	704
Sachsen	9.349	3.407	5.942
Sachsen-Anhalt	8.882	2.099	6.783
Schleswig-Holstein	21.741	7.222	14.519
Thüringen	13.559	3.168	10.391
Deutschland	717.929	321.691	396.238
Alte Länder	580.139	266.764	313.375
Neue Länder	137.790	54.927	82.863
nach Rechtsformen			
Wohnungsbau- genossenschaften	153.314	67.905	85.409
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	556.274	249.624	306.650
Unternehmen anderer Rechtsformen	8.341	4.162	4.179

* 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 mehr erfasst	nicht mehr erfasst
2007	1.332.666	nicht mehr erfasst	nicht mehr erfasst
2008	1.252.582	nicht mehr erfasst	nicht mehr 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
2023	717.929	321.691	396.238

* 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 energie- tisch modernisiert wurden	vollständig energetisch modernisiert wurden	darunter		vollständig oder teilweise energie- tisch modernisiert wurden
			vollständig modernisiert ohne Niedrig- energiehaus- standard	Wohnungen in Gebäuden mit Niedrigenergie- hausstandard oder besser	
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

8.2.2

Bautätigkeit und Investitionen im Bestand

Investitionen 2023 in Neubau und Bestand

in Mio. Euro

in Mio. Euro

	Investitionen insgesamt	davon für		
		Neubau	Instandhaltung/ -setzung	Modernisierung
nach Ländern				
Baden-Württemberg	2.196	1.329	515	352
Bayern	2.457	1.521	547	388
Berlin	2.717	1.232	878	607
Brandenburg	780	222	317	241
Bremen	271	80	88	104
Hamburg	1.157	452	416	288
Hessen	1.494	783	428	283
Mecklenburg-Vorpommern	539	137	280	123
Niedersachsen	932	397	284	251
Nordrhein-Westfalen	3.879	1.683	1.198	998
Rheinland-Pfalz	286	100	122	64
Saarland	39	12	15	13
Sachsen	1.092	177	536	380
Sachsen-Anhalt	544	105	234	206
Schleswig-Holstein	500	229	147	124
Thüringen	496	74	236	186
Deutschland	19.381	8.531	6.240	4.609
Alte Länder	13.211	6.586	3.760	2.866
Neue Länder	6.170	1.946	2.480	1.743
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	6.248	2.141	2.414	1.693
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	12.585	6.052	3.637	2.895
Unternehmen anderer Rechtsformen	548	338	189	20
nach Unternehmenssparten				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	6.233	2.155	2.401	1.676
Kommunale Wohnungsunternehmen	8.443	4.080	2.559	1.804
Öffentliche Wohnungsunternehmen	1.356	962	286	108
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	2.783	1.005	872	907
Kirchliche Wohnungsunternehmen	565	329	122	114

Summendifferenz durch Rundungen bedingt

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Investitionstätigkeit
in Mio. Euro

	Investitionen insgesamt	davon		davon	
		in den Neubau	in den Bestand	davon	
				Instandhaltung/ Instandsetzung	Modernisierung
Alte Länder					
2012	6.583	2.161	4.422	2.466	1.956
2013	7.145	2.764	4.381	2.504	1.877
2014	7.586	3.178	4.408	2.510	1.898
2015	7.973	3.301	4.672	2.672	2.001
2016	9.854	4.621	5.233	2.965	2.268
2017	10.560	5.142	5.418	3.061	2.357
2018	11.639	5.831	5.808	3.297	2.511
2019	11.983	5.914	6.070	3.177	2.893
2020	13.073	6.622	6.451	3.595	2.857
2021	13.790	7.181	5.945	2.973	2.973
2022	13.274	6.719	6.555	3.783	2.772
2023	13.211	6.586	6.626	3.760	2.866
Neue Länder					
2012	3.013	279	2.734	1.466	1.268
2013	3.144	430	2.714	1.525	1.189
2014	3.307	600	2.707	1.579	1.128
2015	3.934	881	3.052	1.695	1.357
2016	3.970	1.063	2.908	1.663	1.244
2017	4.367	1.217	3.150	1.722	1.428
2018	5.294	1.714	3.579	2.188	1.392
2019	5.964	2.061	3.902	2.067	1.836
2020	5.921	2.178	3.743	2.034	1.709
2021	6.636	2.684	3.952	2.237	1.714
2022	6.326	2.317	4.009	2.393	1.616
2023	6.170	1.946	4.224	2.480	1.743
Deutschland					
2012	9.596	2.440	7.156	3.932	3.225
2013	10.289	3.194	7.095	4.028	3.067
2014	10.893	3.778	7.115	4.089	3.026
2015	11.907	4.182	7.725	4.367	3.358
2016	13.825	5.684	8.141	4.628	3.512
2017	14.927	6.359	8.568	4.783	3.785
2018	16.933	7.545	9.388	5.485	3.903
2019	17.947	7.975	9.972	5.244	4.728
2020	18.994	8.800	10.194	5.629	4.566
2021	20.426	9.865	10.560	5.874	4.687
2022	19.600	9.036	10.564	6.176	4.388
2023	19.381	8.531	10.849	6.240	4.609

Summendifferenz durch Rundungen bedingt

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2023

	Fertig- gestellte Wohnungen insgesamt	davon in Ein- und Zweifami- lienhäusern	Mehrfamili- enhäusern	davon in Mietwoh- nungen	Eigentums- wohnungen	darunter zum Ver- kauf bestimmte Wohnungen	nachricht- lich: mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderte Miet- wohnungen
nach Ländern							
Baden-Württemberg	3.970	153	3.817	3.049	768	885	1.023
Bayern	4.185	70	4.115	3.905	210	263	1.745
Berlin	6.289	37	6.252	5.174	1.078	1.083	1.521
Brandenburg	944	17	927	847	80	80	357
Bremen	241	0	241	221	20	20	153
Hamburg	1.663	10	1.653	1.653	0	0	914
Hessen	1.706	39	1.667	1.303	364	364	440
Mecklenburg-Vorpommern	295	4	291	291	0	0	52
Niedersachsen	1.601	64	1.537	1.457	80	84	618
Nordrhein-Westfalen	4.846	87	4.759	4.689	70	94	1.925
Rheinland-Pfalz	366	0	366	366	0	0	186
Saarland	60	0	60	0	60	60	0
Sachsen	498	2	496	476	20	20	104
Sachsen-Anhalt	292	45	247	247	0	18	0
Schleswig-Holstein	1.074	0	1.074	1.051	23	23	363
Thüringen	201	0	201	201	0	0	58
Deutschland	28.231	528	27.703	24.930	2.773	2.994	9.459
Alte Länder	19.712	423	19.289	17.694	1.595	1.793	7.367
Neue Länder	8.519	105	8.414	7.236	1.178	1.201	2.092
nach Rechtsformen							
Wohnungsbau- genossenschaften	7.304	135	7.169	7.001	168	217	1.402
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	20.240	359	19.881	17.334	2.547	2.714	7.765
Unternehmen anderer Rechtsformen	687	34	653	595	58	63	292
nach Unternehmenssparten							
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	7.287	130	7.157	6.983	174	223	1.402
Kommunale Wohnungsunternehmen	14.991	324	14.667	14.072	595	751	6.695
Öffentliche Wohnungsunternehmen	1.182	9	1.173	1.145	28	28	522
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	3.659	18	3.641	1.945	1.696	1.696	569
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.112	47	1.065	785	280	296	271

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Wohnungsfertigstellungen nach Gebäudearten

	Fertiggestellte Wohnungen insgesamt	davon Ein- und Zwei- familienhäuser	Mehrfamilien- häuser	davon in Mietwohnungen	Eigentums- wohnungen
Alte Länder					
2012	10.471	924	9.547	7.380	2.167
2013	11.231	752	10.479	8.584	1.895
2014	12.025	695	11.330	9.549	1.781
2015	13.386	432	12.954	11.447	1.507
2016	15.708	651	15.057	13.480	1.577
2017	18.182	562	17.620	15.394	2.226
2018	18.576	874	17.702	16.340	1.362
2019	22.081	985	21.096	18.543	2.553
2020	21.520	1.157	20.363	18.706	1.657
2021	20.528	497	20.031	18.511	1.520
2022	21.935	799	21.137	18.159	2.978
2023	19.712	423	19.289	17.694	1.595
Neue Länder					
2012	1.639	216	1.423	1.413	10
2013	1.805	232	1.573	1.504	69
2014	2.704	97	2.607	2.607	0
2015	3.996	23	3.973	3.947	26
2016	4.286	51	4.235	4.226	9
2017	5.692	90	5.602	5.597	5
2018	6.258	77	6.181	6.040	141
2019	8.606	149	8.457	8.025	432
2020	10.330	84	10.246	9.406	840
2021	8.169	113	8.056	7.126	930
2022	10.193	60	10.132	9.383	749
2023	8.519	105	8.414	7.236	1.178
Deutschland					
2012	12.110	1.140	10.970	8.793	2.177
2013	13.036	984	12.052	10.088	1.964
2014	14.729	792	13.937	12.156	1.781
2015	17.382	455	16.927	15.394	1.533
2016	19.994	702	19.292	17.706	1.586
2017	23.874	652	23.222	20.991	2.231
2018	24.834	951	23.883	22.380	1.503
2019	30.687	1.134	29.553	26.568	2.985
2020	31.850	1.241	30.609	28.112	2.497
2021	28.697	610	28.087	25.637	2.450
2022	32.128	859	31.269	27.542	3.727
2023	28.231	528	27.703	24.930	2.773

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				
2012	10.471	9.305	1.965	1.166
2013	11.231	10.502	1.681	729
2014	12.025	11.175	2.801	850
2015	13.386	12.797	3.189	589
2016	15.708	15.298	5.073	410
2017	18.182	17.102	5.700	1.080
2018	18.576	17.809	7.054	767
2019	22.081	21.199	7.782	882
2020	21.520	20.856	7.473	664
2021	20.528	19.688	8.315	840
2022	21.935	21.086	7.528	849
2023	19.712	19.354	7.367	358
Neue Länder				
2012	1.639	1.613	124	26
2013	1.805	1.779	159	26
2014	2.704	2.704	276	0
2015	3.996	3.993	481	3
2016	4.286	4.277	224	9
2017	5.692	5.692	488	0
2018	6.258	6.258	830	0
2019	8.606	8.552	2.345	54
2020	10.330	9.934	2.189	396
2021	8.169	8.003	1.981	166
2022	10.193	10.116	2.847	77
2023	8.519	7.407	2.092	1.112
Deutschland				
2012	12.110	10.918	2.089	1.192
2013	13.036	12.281	1.840	755
2014	14.729	13.879	3.077	850
2015	17.382	16.790	3.670	592
2016	19.994	19.575	5.297	419
2017	23.874	22.794	6.188	1.080
2018	24.834	24.067	7.884	767
2019	30.687	29.751	10.127	936
2020	31.850	30.790	9.662	1.060
2021	28.697	27.691	10.296	1.006
2022	32.128	31.202	10.375	926
2023	28.231	26.761	9.459	1.470

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

Quelle: GdW-Jahresstatistik

8.2.3

Mietentwicklung, Betriebskosten, Leerstand

Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen

im Dezember 2023

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	68,9	7,33	1,51	1,61
Bayern	63,4	6,94	1,74	1,60
Berlin	63,4	6,64	2,08	1,54
Brandenburg	58,6	5,63	1,61	1,64
Bremen	60,1	6,39	1,86	1,42
Hamburg	62,4	7,44	1,90	1,60
Hessen	64,2	7,19	2,06	1,76
Mecklenburg-Vorpommern	56,7	5,67	1,63	1,48
Niedersachsen	63,0	6,39	1,84	1,74
Nordrhein-Westfalen	65,8	6,27	2,09	1,42
Rheinland-Pfalz	67,0	6,23	1,71	1,41
Saarland	65,4	5,97	1,81	1,54
Sachsen	58,0	5,42	1,46	1,49
Sachsen-Anhalt	57,8	5,48	1,45	1,50
Schleswig-Holstein	60,4	6,69	1,74	1,69
Thüringen	58,1	5,47	1,44	1,62
Deutschland	62,4	6,39	1,79	1,56
Alte Länder	64,7	6,76	1,88	1,58
Neue Länder	59,6	5,93	1,66	1,54
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	62,5	6,10	1,61	1,47
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	62,1	6,59	1,93	1,63
Unternehmen anderer Rechtsformen	71,0	6,38	1,57	1,56
nach Unternehmenssparten				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	62,5	6,10	1,61	1,47
Kommunale Wohnungsunternehmen	61,5	6,37	1,87	1,63
Öffentliche Wohnungsunternehmen	67,5	6,40	1,91	1,58
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	65,7	7,49	2,17	1,65
Kirchliche Wohnungsunternehmen	63,4	7,35	1,82	1,68

* Bezogen auf Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen.

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

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Zeitvergleich
Durchschnittswerte

	Monatliche Sollmiete* (nettokalt)	Kalte Betriebs- kostenvoraus- zahlungen*	Warme Betriebs- kostenvoraus- zahlungen*
	Euro/m ²	Euro/m ²	Euro/m ²
Alte Länder			
2012	5,28	1,50	1,10
2013	5,41	1,51	1,13
2014	5,54	1,54	1,14
2015	5,60	1,58	1,13
2016	5,78	1,60	1,10
2017	5,93	1,64	1,09
2018	6,03	1,67	1,10
2019	6,20	1,71	1,08
2020	6,31	1,70	1,07
2021	6,45	1,75	1,06
2022	6,58	1,82	1,54
2023	6,76	1,88	1,58
Neue Länder			
2012	4,76	1,26	1,07
2013	4,85	1,28	1,11
2014	4,95	1,31	1,12
2015	5,05	1,33	1,09
2016	5,12	1,34	1,10
2017	5,24	1,37	1,08
2018	5,33	1,37	1,06
2019	5,42	1,39	1,04
2020	5,54	1,41	1,05
2021	5,65	1,52	1,06
2022	5,82	1,54	1,47
2023	5,93	1,66	1,54
Deutschland			
2012	5,04	1,39	1,08
2013	5,15	1,41	1,12
2014	5,27	1,43	1,13
2015	5,36	1,47	1,11
2016	5,51	1,49	1,10
2017	5,64	1,53	1,09
2018	5,72	1,53	1,08
2019	5,86	1,57	1,06
2020	5,98	1,58	1,06
2021	6,09	1,64	1,06
2022	6,25	1,74	1,50
2023	6,39	1,79	1,56

* 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
2023

	Mietausfälle		Mietschulden	
	in Mio. Euro	in % der Sollmiete	in Mio. Euro	in % der Sollmiete
nach Ländern				
Baden-Württemberg	42,1	2,4	24,4	1,4
Bayern	50,5	2,4	27,2	1,3
Berlin	90,7	2,6	68,3	1,9
Brandenburg	73,9	6,6	27,5	2,5
Bremen	5,8	2,0	5,6	1,9
Hamburg	22,2	1,5	18,4	1,2
Hessen	33,7	2,7	24,4	1,9
Mecklenburg-Vorpommern	42,1	5,1	18,3	2,2
Niedersachsen	29,7	2,8	14,0	1,3
Nordrhein-Westfalen	94,7	2,5	48,6	1,3
Rheinland-Pfalz	13,8	3,6	6,1	1,6
Saarland	3,7	5,1	5,5	7,6
Sachsen	118,7	8,3	22,6	1,6
Sachsen-Anhalt	92,5	10,2	24,1	2,7
Schleswig-Holstein	9,2	2,0	6,2	1,4
Thüringen	68,2	7,9	27,9	3,2
Deutschland	791,4	3,7	369,0	1,7
Alte Länder	305,4	2,4	180,4	1,4
Neue Länder	486,0	5,6	188,6	2,2
nach Rechtsformen				
Wohnungsbau- genossenschaften	274,1	3,3	75,7	0,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	511,4	4,0	290,4	2,3
Unternehmen anderer Rechtsformen	5,9	1,7	2,9	0,8
nach Unternehmenssparten				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	273,6	3,4	75,0	0,9
Kommunale Wohnungsuntern.	423,1	4,5	228,3	2,4
Öffentliche Wohnungsuntern.	17,9	2,8	10,9	1,7
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	68,2	2,5	46,2	1,7
Kirchliche Wohnungsunternehmen	8,6	2,1	8,6	2,1

Summenabweichungen durch Rundungen bedingt.

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Bundesländern
am 31.12.2023

	Bewirtschafteter Wohnungsbestand			Leer stehende Wohnungen insgesamt		davon:
	Anzahl WE	Leerstandsquote* in %		Anzahl WE	leer stehende eigene Wohnungen Anzahl WE	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen Anzahl WE
nach Ländern						
Baden-Württemberg	463.246	2,0		9.165	8.848	317
Bayern	537.008	2,1		11.267	10.405	862
Berlin	745.341	1,5		11.270	10.993	277
Brandenburg	319.829	7,2		23.118	22.241	877
Bremen	97.187	1,1		1.075	1.073	2
Hamburg	319.385	1,1		3.544	3.408	136
Hessen	362.624	1,9		6.794	6.082	712
Mecklenburg-Vorpommern	273.152	4,7		12.747	11.984	763
Niedersachsen	288.057	2,2		6.290	6.160	130
Nordrhein-Westfalen	1.168.834	2,1		24.728	24.039	689
Rheinland-Pfalz	94.889	2,6		2.423	2.377	46
Saarland	18.296	5,2		951	930	21
Sachsen	597.779	8,5		50.829	50.023	806
Sachsen-Anhalt	312.565	9,7		30.199	29.216	983
Schleswig-Holstein	167.494	1,6		2.645	2.560	85
Thüringen	261.682	7,9		20.624	19.961	663
Deutschland	6.027.368	3,6		217.669	210.300	7.369
Alte Länder	3.517.020	2,0		68.882	65.882	3.000
Neue Länder	2.510.348	5,9		148.787	144.418	4.369

* Bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand.

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen
am 31.12.2023

	Bewirt- schafteter Wohnungs- bestand	Leerstands- quote*	Leer stehende Wohnungen insgesamt	davon: leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE	Anzahl WE	Anzahl WE
nach Rechtsformen					
Alte Länder					
Wohnungsbau- genossenschaften	1.157.650	1,7	19.782	19.498	284
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.285.868	1,9	43.354	40.677	2.677
Unternehmen anderer Rechtsformen	73.502	7,8	5.746	5.707	39
Wohnungsunternehmen insgesamt	3.517.020	2,0	68.882	65.882	3.000
Neue Länder					
Wohnungsbau- genossenschaften	987.574	6,0	59.248	58.833	415
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.512.264	5,9	88.569	84.619	3.950
Unternehmen anderer Rechtsformen	10.510	9,2	970	966	4
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.510.348	5,9	148.787	144.418	4.369
Deutschland					
Wohnungsbau- genossenschaften	2.145.224	3,7	79.030	78.331	699
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3.798.132	3,5	131.923	125.296	6.627
Unternehmen anderer Rechtsformen	84.012	8,0	6.716	6.673	43
Wohnungsunternehmen insgesamt	6.027.368	3,6	217.669	210.300	7.369

* Bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand.

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Leerstandsursachen der leer stehenden Wohnungen im eigenen Bestand
am 31.12.2023

	Am 31.12.2023 leer stehende Wohnungen im eigenen Bestand							
	insgesamt	davon wegen						
		Vermietungs-schwierigkeiten/mangelnder Nachfrage	Instandsetzung/Moder-nisierung	Unbe-wohn-barkeit infolge baulicher Mängel	geplan-tem Abriss/ Rückbau	Mieter-wechsel	geplan-tem Verkauf/ Veräuße-rung	sonstige Gründe
nach Ländern								
Baden-Württemberg	8.848	208	3.979	264	1.484	1.976	188	749
Bayern	10.405	340	3.883	642	2.027	2.022	181	1.310
Berlin	10.993	449	5.400	765	107	2.711	235	1.326
Brandenburg	22.241	8.366	4.865	1.314	2.973	3.503	263	957
Bremen	1.073	25	251	11	71	462	4	249
Hamburg	3.408	34	1.574	68	718	598	3	413
Hessen	6.082	351	1.945	71	299	1.491	154	1.771
Mecklenburg-Vorpommern	11.984	2.844	3.790	683	1.252	2.035	230	1.150
Niedersachsen	6.160	823	2.059	314	400	1.160	56	1.348
Nordrhein-Westfalen	24.039	1.123	11.021	777	2.331	3.419	685	4.683
Rheinland-Pfalz	2.377	300	811	132	226	679	71	158
Saarland	930	21	402	101	43	149	5	209
Sachsen	50.023	12.955	7.810	1.320	2.297	7.401	254	17.986
Sachsen-Anhalt	29.216	10.916	5.677	1.132	2.954	3.727	1.501	3.309
Schleswig-Holstein	2.560	277	734	70	431	323	8	717
Thüringen	19.961	6.875	4.059	1.614	2.073	4.416	286	638
Deutschland	210.300	45.907	58.260	9.278	19.686	36.072	4.124	36.973
Alte Länder	65.882	3.502	26.659	2.450	8.030	12.279	1.355	11.607
Neue Länder	144.418	42.405	31.601	6.828	11.656	23.793	2.769	25.366
nach Rechtsformen								
Wohnungsbau-genossenschaften	78.331	23.269	19.753	1.935	7.773	12.209	579	12.813
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	125.296	22.451	34.326	6.881	11.622	23.448	3.233	23.335
Unternehmen anderer Rechtsformen	6.673	187	4.181	462	291	415	312	825
nach Unternehmenssparten								
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	78.257	23.267	19.692	1.939	7.838	12.182	581	12.758
Kommunale Wohnungsuntern.	107.520	21.763	30.410	6.836	10.734	20.038	2.501	15.238
Öffentliche Wohnungsuntern.	7.877	406	4.599	387	181	630	370	1.304
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	15.084	368	2.880	111	794	2.739	624	7.568
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.562	103	679	5	139	483	48	105

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Entwicklung der Zahl leer stehender Wohnungen und der Leerstandsquote

	Bewirt- schafteter Wohnungs- bestand	davon eigene Wohnungen	Leerstands- quote in %	Leer stehende Wohnungen am 31.12. insgesamt	davon leer stehen- de eigene Wohnungen	leer stehen- de für Dritte verwaltete Wohnungen
	Anzahl WE	Anzahl WE			Anzahl WE	Anzahl WE
Alte Länder						
2012	3.255.073	2.831.723	2,5	81.112	75.422	5.690
2013	3.276.324	2.848.568	2,3	74.859	70.128	4.731
2014	3.333.080	2.902.738	2,3	76.167	72.132	4.035
2015	3.350.975	2.920.804	1,9	62.896	59.086	3.810
2016	3.477.672	3.016.521	1,9	64.853	61.033	3.820
2017	3.552.253	3.088.370	1,7	58.771	56.756	2.015
2018	3.473.235	2.988.833	1,4	49.263	46.725	2.538
2019	3.486.426	3.001.350	2,0	69.461	65.634	3.827
2020	3.537.720	3.062.961	2,0	70.015	66.856	3.159
2021	3.511.513	3.041.377	2,1	74.457	71.503	2.954
2022	3.488.414	3.095.551	2,0	68.687	65.828	2.859
2023	3.517.020	3.125.628	2,0	68.882	65.882	3.000
Neue Länder						
2012	2.497.525	2.303.082	7,7	191.355	178.951	12.404
2013	2.436.404	2.260.535	7,4	180.154	168.711	11.443
2014	2.451.052	2.299.543	7,2	177.183	167.111	10.072
2015	2.486.305	2.339.008	6,8	168.443	159.019	9.424
2016	2.353.395	2.221.766	6,7	157.509	149.056	8.453
2017	2.344.121	2.211.804	6,5	152.481	145.192	7.289
2018	2.453.387	2.329.027	6,4	158.196	150.187	8.009
2019	2.508.679	2.376.259	6,4	160.220	153.686	6.534
2020	2.541.154	2.393.253	6,5	166.135	159.216	6.919
2021	2.514.749	2.374.691	6,6	167.001	160.589	6.412
2022	2.496.607	2.366.975	6,0	150.521	144.984	5.537
2023	2.510.348	2.374.625	5,9	148.787	144.418	4.369
Deutschland						
2012	5.752.598	5.134.805	4,7	272.467	254.373	18.094
2013	5.712.728	5.109.103	4,5	255.013	238.839	16.174
2014	5.784.132	5.202.281	4,4	253.350	239.243	14.107
2015	5.837.280	5.259.812	4,0	231.339	218.105	13.234
2016	5.831.067	5.238.287	3,8	222.362	210.089	12.273
2017	5.896.374	5.300.174	3,6	211.252	201.948	9.304
2018	5.926.622	5.317.860	3,5	207.459	196.912	10.547
2019	5.995.105	5.377.609	3,8	229.681	219.320	10.361
2020	6.078.874	5.456.214	3,9	236.150	226.072	10.078
2021	6.026.262	5.416.068	4,0	241.458	232.092	9.366
2022	5.985.021	5.462.526	3,7	219.208	210.812	8.396
2023	6.027.368	5.500.253	3,6	217.669	210.300	7.369

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Abrisse bei den Unternehmen in den neuen Ländern sowie mittelfristig geplante Abrisse
am 31.12.2023

	Abrisse im Jahr 2023	Geplante Abrisse in 2024	Geplante Ab- risse ab 2025 – mittelfristig in den nächsten 5–6 Jahren
nach Ländern			
Berlin	1	39	55
Brandenburg	891	1.454	4.441
Mecklenburg-Vorpommern	309	457	1.407
Sachsen	903	914	3.156
Sachsen-Anhalt	918	1.319	1.992
Thüringen	594	576	2.578
Neue Länder	3.616	4.759	13.629
nach Rechtsformen			
Wohnungsbau- genossenschaften	1.219	1.766	5.253
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.397	2.993	8.312
Unternehmen anderer Rechtsformen	0	0	64

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Abrisse von Wohnungen und Abgangsquote
2012–2023

	Deutschland					
	Anzahl WE	davon		Abgangsquote durch Abrisse*		
		Alte Länder	Neue Länder	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
	Anzahl WE	Anzahl WE	Anzahl WE	in %	in %	in %
2012	15.202	5.342	9.860	0,3	0,2	0,4
2013	16.446	3.932	12.514	0,3	0,1	0,6
2014	10.678	5.275	5.403	0,2	0,2	0,2
2015	10.442	5.492	4.950	0,2	0,2	0,2
2016	9.814	3.604	6.210	0,2	0,1	0,3
2017	11.313	5.857	5.456	0,2	0,2	0,2
2018	8.234	4.337	3.897	0,2	0,1	0,2
2019	7.056	3.665	3.391	0,1	0,1	0,1
2020	9.077	4.557	4.520	0,2	0,1	0,2
2021	5.990	3.014	2.976	0,1	0,1	0,1
2022	7.324	3.487	3.837	0,1	0,1	0,2
2023	6.358	2.742	3.616	0,1	0,1	0,2

* Abgangsquote bezogen auf den eigenen Wohnungsbestand.

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Fluktuation in den Wohnungsbeständen
2022 und 2023

	Jahr 2022			Jahr 2023		
	Mietvertrags- kündigungen insgesamt	darunter Vertrags- kündigun- gen durch den Mieter	Fluktuations- rate (Mietvertrags- kündigungen in % der ver- mieteten WE)	Mietvertrags- kündigungen insgesamt	darunter Vertrags- kündigun- gen durch den Mieter	Fluktuations- rate (Mietvertrags- kündigungen in % der ver- mieteten WE)
	Anzahl	Anzahl		Anzahl	Anzahl	
nach Ländern						
Baden-Württemberg	21.423	20.637	6,4	23.104	22.227	6,8
Bayern	26.271	25.193	5,7	24.719	23.519	5,3
Berlin	38.045	36.130	5,4	32.386	30.592	4,6
Brandenburg	22.714	21.555	8,3	22.077	21.249	7,8
Bremen	6.345	6.050	8,3	6.252	6.153	8,2
Hamburg	17.701	17.090	5,8	18.012	17.255	5,9
Hessen	18.288	17.683	6,2	18.701	18.124	6,2
Mecklenburg-Vorpommern	21.944	21.225	9,5	20.520	19.755	8,9
Niedersachsen	22.511	21.871	8,7	22.342	21.626	8,6
Nordrhein-Westfalen	59.545	57.403	5,6	62.563	60.260	5,8
Rheinland-Pfalz	5.373	5.114	6,7	5.313	5.104	6,6
Saarland	798	780	5,3	1.317	1.258	8,7
Sachsen	40.396	35.672	7,2	36.127	35.119	7,1
Sachsen-Anhalt	24.178	22.918	8,9	24.963	23.530	9,3
Schleswig-Holstein	8.072	7.922	6,2	10.517	10.303	8,0
Thüringen	21.843	20.774	9,6	21.647	20.721	9,6
Deutschland	355.447	338.017	6,7	350.560	336.795	6,6
Alte Länder	186.327	179.743	6,1	192.840	185.829	6,3
Neue Länder	169.120	158.274	7,4	157.720	150.966	7,1
nach Rechtsformen						
Wohnungsbau- genossenschaften	132.570	128.125	6,8	131.405	127.743	6,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	220.327	207.481	6,7	216.856	206.861	6,6
Unternehmen anderer Rechtsformen	2.550	2.411	3,6	2.299	2.191	3,2

Quelle: GdW-Jahresstatistik

8.2.4 Betriebliche Kennzahlen

Gesamtkapitalrentabilität

	Durchschnittliche Gesamtkapitalrentabilität in %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	3,2	3,2	3,0	3,1	3,0	2,8	2,7	2,7	2,5	2,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,5	3,5	3,6	3,5	3,3	3,5	3,4	3,1	2,7	2,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,4	3,4	3,5	3,4	3,2	3,3	3,2	3,0	2,6	2,4
Neue Länder										
Genossenschaften	2,9	2,9	2,6	2,8	2,6	2,7	2,4	2,4	2,5	2,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,8	3,0	3,1	3,1	2,9	2,5	2,6	2,5	2,5	2,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,8	3,0	2,9	2,9	2,8	2,5	2,5	2,5	2,5	2,1
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	3,0	3,0	2,8	3,0	2,8	2,7	2,6	2,6	2,5	2,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,2	3,4	3,5	3,4	3,2	3,1	3,2	2,9	2,5	2,3
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,2	3,2	3,3	3,2	3,0	3,0	3,0	2,8	2,5	2,3

Berechnung für Gesamtkapitalrentabilität (GKR):

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

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Eigenmittelrentabilität

	Durchschnittliche Eigenmittelrentabilität in %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	4,2	4,4	4,4	4,7	4,6	4,4	4,5	4,5	4,4	4,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	6,1	6,6	6,9	7,0	6,5	7,6	7,2	6,1	5,9	4,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	5,4	5,8	6,1	6,2	5,7	6,5	6,2	5,5	5,2	4,4
Neue Länder										
Genossenschaften	2,0	2,8	2,0	2,7	2,5	2,9	2,6	2,7	2,9	2,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,5	3,9	3,6	3,6	3,5	3,8	3,3	3,4	3,7	3,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,2	3,4	2,7	3,1	3,0	3,5	2,9	3,0	3,3	2,8
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	3,0	3,6	3,2	3,7	3,6	3,7	3,6	3,6	3,7	3,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	4,7	5,6	6,0	5,9	5,3	5,7	6,0	5,1	5,0	4,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,9	4,8	5,0	4,9	4,5	5,0	5,0	4,4	4,3	3,8

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Eigenmittelrentabilität (EMR):

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

Return on Investment

	Durchschnittlicher Return on Investment in %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	1,6	1,7	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	1,8	1,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,0	2,2	2,4	2,4	2,1	2,7	2,5	1,9	1,9	1,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,8	2,0	2,2	2,2	2,0	2,4	2,3	1,9	1,8	1,6
Neue Länder										
Genossenschaften	1,0	1,2	1,0	1,4	1,3	1,6	1,4	1,5	1,6	1,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	0,9	1,3	1,4	1,4	1,4	1,8	1,4	1,3	1,5	1,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	0,9	1,3	1,2	1,4	1,4	1,7	1,4	1,4	1,5	1,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	1,3	1,5	1,4	1,6	1,6	1,7	1,6	1,6	1,7	1,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,6	1,9	2,2	2,1	1,9	2,3	2,2	1,3	1,7	1,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,5	1,7	1,9	1,9	1,8	2,1	2,0	1,4	1,7	1,6

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Return on Investment (ROI):

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

Anlagenintensität

	Durchschnittliche Anlagenintensität in %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	87,8	88,0	88,1	87,0	88,6	88,9	89,1	89,7	90,1	89,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	88,8	89,1	86,3	89,1	90,2	90,6	90,5	87,0	89,7	90,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	88,5	88,8	86,8	88,4	89,4	90,0	90,0	88,0	89,9	89,9
Neue Länder										
Genossenschaften	88,8	88,8	89,0	89,0	88,9	89,2	89,4	87,6	88,9	88,3
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	90,5	89,6	90,1	89,6	89,8	92,1	90,2	90,9	87,1	89,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	89,7	89,2	89,6	89,3	89,3	91,1	89,8	89,2	87,8	89,0
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	88,3	88,4	88,5	87,9	88,7	89,0	89,2	88,8	89,6	89,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	89,4	89,3	87,2	89,2	90,1	91,2	90,4	88,3	88,6	90,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	89,0	89,0	87,7	88,7	89,4	90,5	90,0	88,4	89,0	89,6

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Anlagenintensität (AI):

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

Eigenmittelquote

	Durchschnittliche Eigenmittelquote in %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	38,0	38,9	37,8	38,8	39,8	40,0	40,1	40,7	40,8	40,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	32,4	33,7	34,9	33,9	34,5	34,9	36,5	34,1	32,6	33,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	34,3	35,3	35,7	35,4	36,2	36,5	37,6	36,4	35,9	36,2
Neue Länder										
Genossenschaften	47,7	48,9	50,0	51,1	52,6	53,0	53,0	54,7	56,2	57,4
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	38,0	38,6	39,9	40,6	41,2	43,6	40,2	39,7	38,3	48,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	42,4	42,9	44,9	45,7	46,6	46,5	45,9	46,7	45,3	52,9
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	42,6	43,5	43,1	44,3	45,3	45,7	45,6	46,7	47,2	46,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	34,5	35,4	36,1	35,8	36,5	38,7	37,6	35,8	34,7	36,6
Wohnungsunternehmen insgesamt	37,6	38,3	38,4	39,0	39,8	40,9	40,5	40,1	39,5	40,6

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 %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	98,1	97,7	96,2	97,0	96,4	96,9	96,7	96,1	96,2	96,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	99,9	98,8	100,4	96,8	97,3	96,8	99,3	97,0	96,4	98,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	99,3	98,4	99,2	96,8	97,0	96,8	98,5	96,7	96,4	97,7
Neue Länder										
Genossenschaften	103,4	102,5	102,1	102,7	103,1	101,8	101,1	103,4	102,5	103,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	100,0	100,1	99,7	100,7	101,1	101,2	100,3	100,2	97,2	101,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	101,5	101,1	100,9	101,7	102,1	101,4	100,7	101,7	99,4	102,2
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	100,7	99,9	98,8	99,6	99,3	99,0	98,6	99,2	98,8	98,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	100,0	99,3	100,2	97,9	98,4	98,8	99,6	98,0	96,7	99,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	100,2	99,5	99,7	98,5	98,8	98,9	99,3	98,4	97,5	98,9

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Anlagendeckungsgrad (ADG):

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

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

Langfristiger Verschuldungsgrad

	Durchschnittlicher langfristiger Verschuldungsgrad in %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	128,7	123,7	127,5	117,3	118,9	118,9	122,0	116,8	116,7	116,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	174,2	159,9	148,6	154,2	162,3	152,4	153,2	165,0	175,9	166,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	156,9	147,6	142,6	141,7	146,4	141,1	142,6	146,4	150,5	146,4
Neue Länder										
Genossenschaften	95,1	93,5	87,3	78,8	78,1	74,4	73,8	68,9	65,9	62,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	139,9	135,2	127,2	122,4	122,5	115,1	101,7	132,6	103,0	90,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	117,4	116,0	105,8	98,7	99,1	101,1	87,3	98,2	85,3	75,2
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	111,0	108,5	107,6	97,3	98,5	96,4	98,2	92,7	91,7	92,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	160,3	150,5	143,1	143,8	148,7	134,0	136,8	153,6	145,9	145,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	139,0	134,2	130,0	124,2	127,1	121,3	121,1	126,3	121,7	121,9

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Berechnung für langfristigen Verschuldungsgrad (LVG):

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

Langfristiger Fremdkapitalanteil

	Durchschnittlicher langfristiger Fremdkapitalanteil in %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	48,4	47,6	47,7	45,6	46,7	47,5	48,2	47,0	47,1	46,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	56,4	54,1	52,2	52,3	54,5	53,2	54,6	53,3	55,9	55,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	53,6	52,1	51,0	50,2	51,8	51,4	52,6	51,2	52,6	52,4
Neue Länder										
Genossenschaften	44,9	43,2	42,6	40,3	40,1	38,8	38,7	36,9	36,2	35,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	52,8	51,9	50,4	49,7	50,1	49,9	46,8	47,2	42,4	43,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	49,3	48,2	46,6	45,1	45,4	46,5	43,1	42,1	39,9	39,0
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	46,7	45,6	46,2	43,2	43,8	43,7	44,2	42,6	42,6	42,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	55,1	53,3	54,6	51,5	53,2	51,7	52,4	51,6	51,2	52,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	51,9	50,6	51,4	48,4	49,6	49,3	49,4	48,1	47,9	48,8

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Berechnung für langfristigen Fremdkapitalanteil (LFA):

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

Fremdkapitalkostensatz

	Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz in %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	3,5	3,3	3,0	2,7	2,6	2,3	2,5	2,0	1,8	1,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,0	2,9	2,7	2,2	2,3	2,1	2,3	1,8	1,6	1,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,2	3,0	2,8	2,3	2,4	2,2	2,4	1,9	1,7	1,8
Neue Länder										
Genossenschaften	4,4	4,2	4,0	3,6	3,5	3,0	2,9	2,5	2,2	2,1
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	4,0	3,6	3,6	3,2	3,0	2,5	2,6	2,1	2,0	2,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	4,2	3,8	3,8	3,4	3,2	2,6	2,7	2,3	2,0	2,0
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	4,0	3,7	3,5	3,1	3,0	2,6	2,7	2,2	1,9	2,0
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3,4	3,1	2,9	2,5	2,5	2,3	2,4	1,9	1,7	1,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	3,6	3,3	3,1	2,7	2,7	2,4	2,5	2,0	1,8	1,9

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Fremdkapitalkostensatz (FKK):

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

Mietenmultiplikator

	Durchschnittlicher Mietenmultiplikator									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	7,5	7,6	7,8	7,9	7,9	8,1	8,3	8,4	8,6	8,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	10,4	10,2	9,4	9,6	10,4	10,4	9,6	9,9	11,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	8,7	9,4	9,4	8,9	9,0	9,6	9,6	9,2	9,4	10,4
Neue Länder										
Genossenschaften	9,1	8,9	8,8	8,8	8,6	8,6	8,6	8,4	8,4	8,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	9,7	9,2	9,0	9,0	9,4	9,6	9,6	10,7	8,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,3	9,3	9,0	8,9	8,8	9,0	9,1	9,0	9,7	8,4
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	8,2	8,2	8,2	8,2	8,2	8,3	8,4	8,4	8,5	8,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	9,5	10,2	9,9	9,3	9,4	10,0	10,1	9,6	10,2	10,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	9,0	9,4	9,2	8,9	8,9	9,4	9,5	9,1	9,5	9,9

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Mietenmultiplikator (MM):

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

Tilgungskraft

	Durchschnittliche Tilgungskraft									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,1	2,0	2,1	2,0	1,9
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2,2	1,4	1,8	2,4	2,3	2,2	2,3	2,2	2,0	1,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	2,2	1,6	1,9	2,3	2,2	2,1	2,2	2,2	2,0	1,8
Neue Länder										
Genossenschaften	1,5	1,6	1,6	1,7	1,6	1,5	1,5	1,7	1,6	1,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,4	1,4	1,5	1,6	1,6	1,5	1,6	1,5	1,9	1,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,4	1,5	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,6	1,8	1,5
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	1,8	1,9	1,9	1,9	1,9	1,8	1,8	1,9	1,8	1,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1,8	1,4	1,7	2,1	2,0	1,9	2,0	2,0	2,0	1,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	1,8	1,5	1,8	2,0	2,0	1,9	1,9	1,9	1,9	1,7

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Berechnung für Tilgungskraft (TK):

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

Kapitaldienstdeckung

	Durchschnittliche Kapitaldienstdeckung in %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	30,4	30,1	28,9	27,8	27,2	27,7	29,0	28,0	28,7	28,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	32,3	35,5	32,8	28,1	27,3	30,6	30,9	31,4	30,9	31,2
Wohnungsunternehmen insgesamt	31,6	33,3	31,2	28,1	27,3	29,5	30,3	30,2	30,1	30,2
Neue Länder										
Genossenschaften	41,7	40,0	39,1	37,7	35,9	36,6	35,7	34,4	33,3	31,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	44,9	43,9	43,2	41,4	39,6	39,4	38,0	36,6	34,5	33,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	43,4	42,1	41,2	39,6	37,8	38,2	36,9	35,6	33,9	32,7
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	35,3	34,4	33,3	32,1	30,8	31,5	31,8	30,8	30,6	29,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	37,0	38,7	36,1	32,1	31,1	33,9	33,3	33,1	32,1	31,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	36,3	36,8	34,9	32,1	31,0	32,9	32,7	32,2	31,6	30,9

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 %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	15,2	13,7	12,8	12,0	10,9	9,9	9,2	8,2	7,8	7,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	17,0	16,9	17,1	14,1	12,4	11,8	11,1	10,2	9,5	9,1
Wohnungsunternehmen insgesamt	16,3	15,7	15,6	13,3	11,9	11,1	10,4	9,5	8,9	8,5
Neue Länder										
Genossenschaften	20,8	18,7	17,1	15,3	13,4	11,3	9,8	8,6	7,4	6,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	21,3	20,1	18,4	16,5	15,1	13,1	12,2	11,8	9,6	7,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	21,1	19,5	17,8	15,9	14,3	12,3	11,0	10,3	8,6	7,1
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	17,6	15,9	14,7	13,4	12,0	10,5	9,5	8,4	7,6	7,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	18,6	18,1	17,4	14,9	13,3	12,3	11,4	10,7	9,5	8,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	18,2	17,2	16,3	14,3	12,8	11,6	10,6	9,8	8,8	8,1

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 %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	4,9	4,9	5,0	5,0	5,1	4,9	4,9	4,9	4,8	4,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	5,9	6,0	6,5	6,5	7,0	6,9	6,6	5,8	5,6	5,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	5,5	5,6	6,0	6,0	6,3	6,2	6,0	5,4	5,2	5,1
Neue Länder										
Genossenschaften	5,6	5,7	5,5	5,4	5,3	5,2	4,9	5,0	4,8	4,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	6,7	6,3	6,3	6,2	6,0	6,9	6,5	5,4	5,9	5,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	6,2	6,1	5,9	5,8	5,7	6,2	5,9	5,2	5,4	5,0
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	5,2	5,3	5,2	5,2	5,2	5,0	4,9	4,9	4,8	4,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	6,2	6,1	6,5	6,4	6,7	6,9	6,6	5,7	5,7	5,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	5,7	5,8	5,9	5,9	6,1	6,2	5,9	5,3	5,3	5,1

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 %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	11,8	12,1	11,4	12,1	12,0	11,5	11,0	11,5	10,9	10,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	10,3	10,2	10,3	11,5	12,2	11,4	10,9	10,2	9,0	8,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	10,8	10,7	10,6	11,7	12,1	11,4	10,9	10,7	9,7	9,4
Neue Länder										
Genossenschaften	12,3	13,2	12,9	13,7	13,9	13,9	13,2	14,6	14,6	14,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	11,4	11,5	12,7	12,5	12,1	9,5	9,6	9,8	9,7	13,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,8	12,1	12,8	13,0	12,8	10,6	10,9	11,6	11,3	14,0
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	12,0	12,6	12,0	12,8	12,7	12,5	11,8	12,6	12,2	11,8
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	10,7	10,6	10,9	11,8	12,2	10,6	10,5	10,1	9,3	9,7
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,1	11,2	11,2	12,1	12,3	11,1	10,9	11,0	10,3	10,4

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 %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	8,2	8,2	8,9	8,4	8,6	9,0	8,8	8,9	8,7	8,5
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	15,0	16,6	15,0	12,2	12,7	14,6	13,5	14,4	14,0	13,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,6	12,4	12,2	10,7	10,9	12,0	11,1	11,6	11,0	11,1
Neue Länder										
Genossenschaften	10,3	10,0	9,2	9,1	8,5	8,4	7,6	7,8	7,6	6,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	14,1	14,3	13,2	12,5	12,1	14,8	13,0	11,9	13,0	9,5
Wohnungsunternehmen insgesamt	12,2	12,1	11,1	10,7	10,2	11,9	10,1	9,5	10,0	7,9
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	9,1	9,0	9,1	8,7	8,6	8,7	8,2	8,4	8,2	7,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	14,6	15,6	14,3	12,3	12,5	14,7	13,4	13,5	13,5	12,4
Wohnungsunternehmen insgesamt	11,8	12,3	11,8	10,7	10,6	12,0	10,7	10,8	10,6	10,0

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 %									
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Alte Länder										
Genossenschaften	15,1	14,6	14,2	14,3	14,2	13,5	13,2	12,8	12,5	12,2
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	17,9	16,4	15,4	18,0	19,0	17,3	16,0	16,1	15,3	14,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	16,8	15,7	15,0	16,7	17,2	16,0	15,1	14,9	13,7	13,6
Neue Länder										
Genossenschaften	11,5	11,5	10,9	11,0	10,4	10,2	9,7	9,6	9,0	8,7
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	15,9	15,4	16,1	15,4	14,4	11,1	13,1	12,9	12,1	10,0
Wohnungsunternehmen insgesamt	13,7	13,5	13,2	13,0	12,2	10,8	11,6	11,0	10,6	9,4
Deutschland insgesamt										
Genossenschaften	13,2	13,0	12,5	12,6	12,3	11,8	11,5	11,2	10,8	10,6
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	17,1	16,0	15,6	17,2	17,5	14,3	14,9	15,0	13,8	12,9
Wohnungsunternehmen insgesamt	15,3	14,8	14,4	15,2	15,2	13,4	13,6	13,3	12,3	11,9

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
Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

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

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

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

ISBN: 978-3-648-18467-7
Bestell-Nr. 06656-0016

