

Die Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft:

- **Investitionen auf Rekordhoch: Deutsche Wohnungsunternehmen errichten rund 31.000 neue Wohnungen**
- **GdW-Unternehmen investieren fast 18 Mrd. Euro in Wohnungsbestand und Neubau – Investitionsdynamik lässt aber weiter nach**
- **Wohnungsbau kommt nicht ausreichend in Schwung: Baukosten, hohe Grundstückspreise, Steuern, Abgaben und Regulierungen bremsen bezahlbaren Neubau**

10

Die Fakten im Einzelnen:

Wohnungs- und Immobilienunternehmen investierten 2019 knapp 18 Mrd. Euro – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch – Dynamik lässt aber deutlich nach

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

20

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

Tabelle: Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Mio. Euro)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2016	13.825	9.854	3.970
2017	14.927	10.560	4.367
2018	16.933	11.560	5.374
2019	17.947	11.983	5.964
2020	19.001	11.972	7.030

Quelle: GdW-Jahresstatistik

30

Beim Wohnungsneubau ist für 2019 erneut ein Rekordhoch zu verzeichnen: Die GdW-Unternehmen investierten 2019 rd. 8 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 5,7 Prozent und damit rund 430 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Damit sind die Neubauinvestitionen zwar erneut gestiegen, der Anstieg fällt aber deutlich geringer aus als noch im Vorjahr 2018, als das Plus noch bei 17,2 Prozent lag. Ein weiteres Alarmzeichen: Die Investitionen in den Wohnungsneubau lagen 2019 deutlich niedriger, als es die Wohnungsunternehmen prognostiziert hatten. Für 2019 wurde eigentlich mit einer Zunahme um 10,7 Prozent gerechnet. In der Realität waren es dann 5 Prozentpunkte weniger. In Wohneinheiten ausgedrückt sind das 1.540 Wohnungen weniger als ursprünglich geplant.

40

Bereits vor der Corona-Pandemie haben sich also die schlechten Voraussetzungen für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in Deutschland im letzten Jahr auf die tatsächliche Baukonjunktur

ausgewirkt. Es fehlt an Grundstücken. Und wenn kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, werden sie häufig zum Höchstpreisgebot abgegeben. In vielen Städten ist das Neubauklima in der Bevölkerung negativ. Die Auslastung der Baubetriebe ist auf Höchstniveau und damit auch die Preise. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

Investitionen in die Zukunft des Wohnens: rund 10 Mrd. Euro für Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung

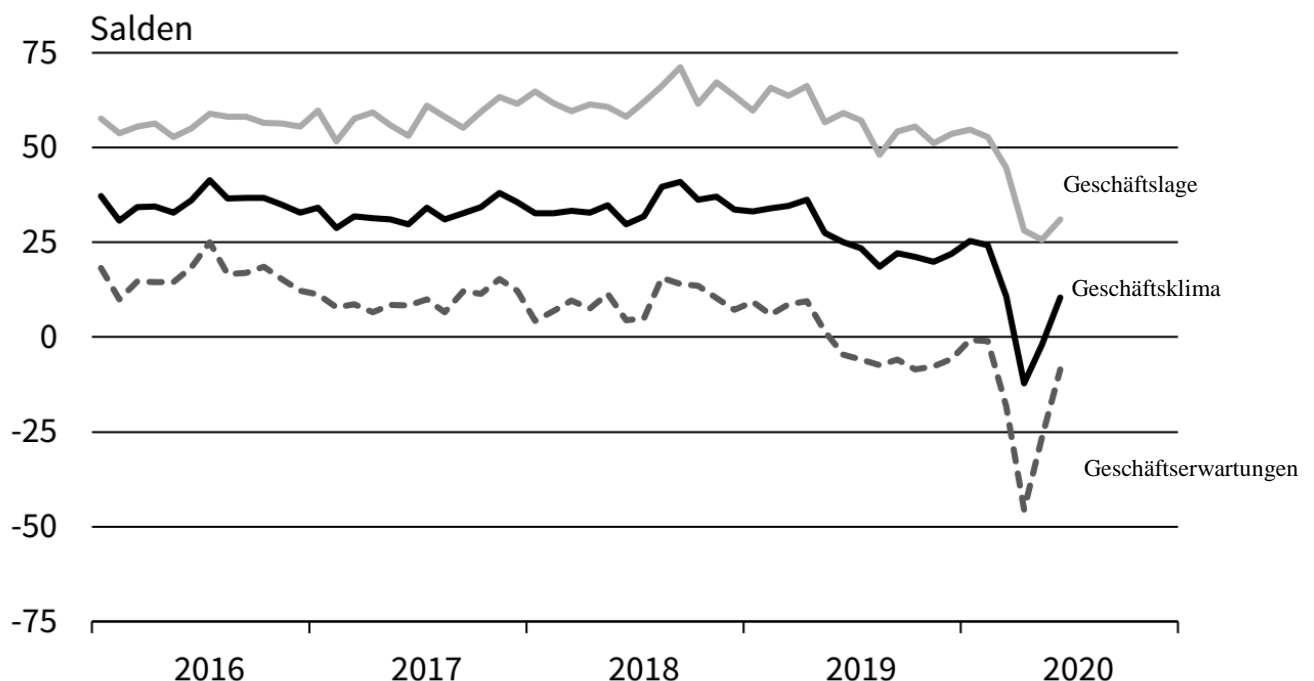
50 Mit rund 10 Mrd. Euro flossen im Jahr 2019 rund 56 Prozent der Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Die Unternehmen haben damit ihre Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Insgesamt blieben die Anteile der Investitionen in bestehende und neue Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr weitgehend stabil.

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

Für dieses Jahr hatte der GdW einen weiteren Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 5,9 Prozent prognostiziert, der angesichts der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie nicht realistisch ist.

60 Darauf deutet zum einen das Geschäftsklima im Grundstücks- und Wohnungswesen hin, das sich laut ifo-Konjunkturindex im April dieses Jahres auf einem historischen Tiefstand im unteren zweistelligen Minusbereich befand. Der Geschäftsklimaindex setzt sich dabei aus den Werten zur aktuellen Geschäftslage und den zukünftigen Geschäftserwartungen zusammen, die beide im Zuge der Corona-Krise deutlich abgesackt waren. Im Monat Mai hat sich die Beurteilung der zukünftigen Geschäftslage zuletzt etwas erholt, sie liegt aber immer noch im negativen Bereich.

Abbildung: Geschäftsklima, Geschäftslage und Geschäftserwartungen bei den Unternehmen des Grundstücks- und Wohnungswesen
monatliche Entwicklung bis Juni 2020



Quelle: ifo-Konjunkturperspektiven 6-2020

70 Allerdings wäre die Wachstumsdynamik auch dann zurückgegangen, wenn es die Corona-Krise nicht gegeben hätte. „Bis vor der Corona-Krise rechneten wir damit, dass wir 2020 die 19-Mrd.-Euro-Marke knacken würden“, erklärte Axel Gedaschko. Der prognostizierte Anstieg der Investitionen von 5,9 Prozent hätte aber schon eine leicht abnehmende Dynamik um 0,1 Prozentpunkte bedeutet. Damit zeigt sich deutlich: „Dauernde Regulierungen und Deckelungen haben ganz konkrete Auswirkungen auf die Investitionen in den Wohnungsmarkt – und zwar negative für das bezahlbare Wohnen in Deutschland“, erläuterte der GdW-Präsident.

NEUBAU IN DEUTSCHLAND: DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT IST DER NEUBAUMOTOR IM MIETWOHNUNGSBAU

80 GdW-Unternehmen bauen rund 31.000 neue Wohnungen

Im Jahr 2019 haben die GdW-Unternehmen rund 31.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das war ein enormes Plus von rund 24 Prozent gegenüber dem Vorjahr. 2018 wurden gegenüber dem Vorjahr nur 4 Prozent mehr Wohnungen gebaut. Dennoch ist die Neubauzahl damit um rund 4.000 Wohnungen hinter den Erwartungen der Unternehmen zurückgeblieben. Das zeigt: Die Planzahlen der Wohnungswirtschaft hängen stark von den politischen Rahmenbedingungen ab. Aufgrund der immer noch nicht ausreichenden Bedingungen für den Wohnungsneubau konnten die Unternehmen auch 2019 Jahr die Planzahlen von 35.000 Wohnungen am Ende nicht vollständig umsetzen.

90 Insgesamt haben die GdW-Unternehmen 2019 bundesweit rund 34 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2020 haben die GdW-Unternehmen – Stand vor der Corona-Krise – erneut den Neubau von rund 35.000 Wohnungen geplant. Dieses prognostizierte Plus von rund 14 Prozent wird allerdings angesichts der coronabedingten Einschränkungen kaum zu realisieren sein.

Tabelle: Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen (in Wohneinheiten)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2016	19.994	15.708	4.286
2017	23.879	18.187	5.692
2018	24.834	18.591	6.243
2019	30.687	22.081	8.606
2020	35.068	25.106	9.962

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Baugenehmigungen gestiegen – 360.000-Marke geknackt – Verfahren müssen digitalisiert werden

100 Im Jahr 2019 wurde in Deutschland der Bau von rund 360.600 Wohnungen genehmigt. Das sind 4 Prozent mehr als im Vorjahr. Vor allem die Aufträge der Mitgliedsunternehmen der Wohnungswirtschaft haben dazu beigetragen, dass gerade im Bereich der Mehrfamilienhäuser ein deutlicher Anstieg von 4,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnen war. Das ist vor allem deshalb wichtig, weil in diesem Sektor der größte Wohnraummangel in Deutschland herrscht. Insgesamt wurde erstmals seit 2016 wieder die Marke der 360.000 genehmigten Wohnungen pro Jahr überschritten.

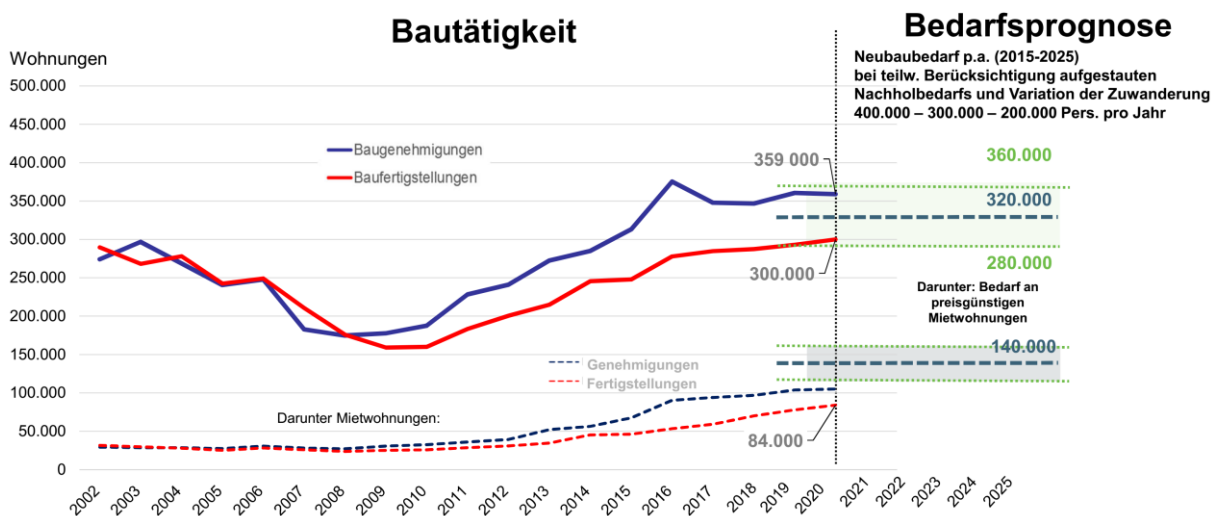
Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 293.000 Wohnungen ist bei den Fertigstellungen 2019 zwar ein Plus von 2 Prozent zu verzeichnen, die Gesamtzahl

110 bleibt aber weiter hinter den jährlich benötigten 320.000 neuen Wohnungen zurück. Zudem ha-
 111 ben wir es mittlerweile mit einem Bauüberhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestell-
 112 ten Wohnungen von insgesamt 740.400 Wohnungen zu tun. Der seit 2008 anhaltende Anstieg
 des Bauüberhangs setzte sich damit im Jahr 2019 fort und erreichte den höchsten Stand seit
 1998.

120 Der Zuwachs bei den Fertigstellungen ist insbesondere von dem Anstieg bei der Zahl neuer Miet-
 121 wohnungen im Mehrfamilienhausbau um 6 Prozent getragen. Das auch ist ein Verdienst der
 GdW-Unternehmen, die die Zahl ihrer fertiggestellten Wohnungen 2019 deutlich gesteigert und
 mit 34 Prozent über ein Drittel der neuen Wohnungen in Deutschland gebaut haben. Allerdings
 wurden auch 2019 mit rund 78.000 Mietwohnungen nur etwas mehr als die Hälfte der eigent-
 122 lich notwendigen Anzahl von 140.000 preisgünstigen Mietwohnungen gebaut. Das zeigt, dass
 der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt. „Übereinstimmende Be-
 rechnungen haben ergeben, dass momentan bei einem Zuwanderungsplus von rund 300.000
 Personen mindestens 320.000 Wohnungen jährlich gebaut werden müssten. Allein in den ver-
 gangenen zwei Jahren wurden also knapp 100.000 Wohneinheiten zu wenig fertiggestellt“, er-
 läuterte Gedaschko. Da sich der zusätzliche Wohnungsbedarf insbesondere aus der Zuwande-
 rung ergibt, muss ihre zukünftige Entwicklung infolge der Corona-Krise besonders im Blick be-
 halten werden.

130 In der Zeit der Corona-Krise wird sich allerdings aller Voraussicht nach ein Rückgang der Zahl der
 Baugenehmigungen ergeben, da die Bauämter in den vergangenen Wochen und Monaten nur
 eingeschränkt einsatzfähig waren. Damit der positive Trend aus der Zeit vor der Corona-Krise
 fortgeschrieben werden kann, ist vor allem eines notwendig: Planungs- und Baugenehmigungs-
 verfahren müssen mit Hochdruck digitalisiert und beschleunigt werden.

Abbildung: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen im Vergleich



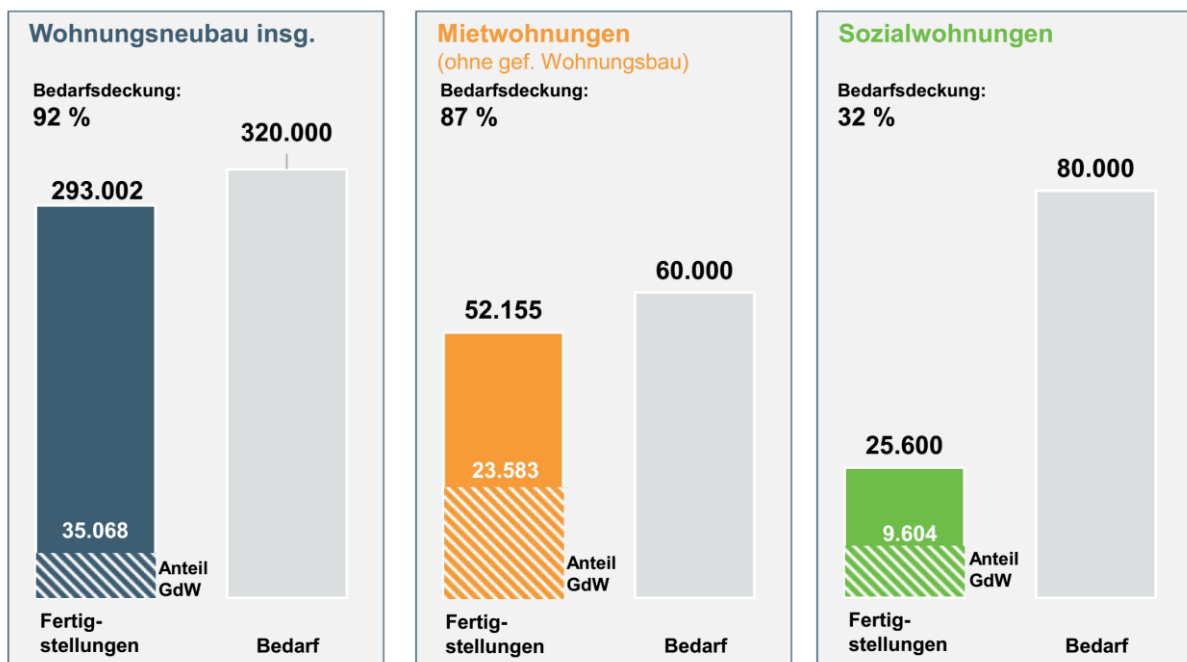
Quelle: Statistisches Bundesamt, FS 5 - Reihe 1 Bautätigkeit, 2020 eigene Prognose

Wohnungsbau 2019 – zwischen Bedarf und Realität

140 Während eigentlich insgesamt 320.000 neue Wohnungen pro Jahr gebraucht würden, wurden
 2019 insgesamt 293.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das sind 92 Prozent des eigentlichen
 Bedarfs. Deutlich schlechter sieht es aber bei den Mietwohnungen aus. Hier sind statt der benö-
 tigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen am Ende weniger als 78.000 und damit nur 56 Pro-
 zent des eigentlichen Bedarfs fertig gestellt worden. Betrachtet man nur die Bautätigkeit im ge-
 förderten sozialen Wohnungsbau, so sinkt der Bedarfsdeckungsgrad sogar auf 32 Prozent. Nur
 25.600 neue Sozialwohnungen wurden 2019 gebaut – und damit rund 1.500 weniger als im

Jahr 2018. Gebraucht werden jährlich 80.000 neue geförderte Mietwohnungen, davon bleiben wir meilenweit entfernt und die Tendenz sinkt sogar schon wieder.

Abbildung: Bilanz des Wohnungsbaus 2018 – Zwischen Realität und Bedarf



150

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

Der Wohnungswirtschaft bleibt nichts anderes übrig, als das Mantra gegenüber den politischen Entscheidungsträgern zu wiederholen und noch deutlicher zu werden: „Auf den angespannten Wohnungsmärkten in Deutschland ist es fünf vor zwölf: Die Politik muss endgültig die wirksamen Maßnahmen ergreifen, um den Wohnungsbau dauerhaft anzukurbeln. **Ideologische Diskussionen um immer weitere Regulierungen der Wohnungsmärkte, Mietendeckel oder gar Enteignungen sind Augenwischerei** und lenken nur vom eigentlichen Problem ab: Wir brauchen mehr und bezahlbare Wohnungen“, so Gedaschko. Die Lösungen sind längst bekannt: Das Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss endlich kommen. Es muss dauerhafte steuerliche Verbesserungen für den Wohnungsbau geben. Die Branche benötigt eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik der Städte und Kommunen ebenso wie interkommunale Lösungen und Stadt-Umland-Kooperationen als neue Ansatzpunkte. Die Kommunen müssen die Grundstücke grundsätzlich nach dem Gebot der Konzeptvergabe und nicht nach Höchstpreisen abgeben. Die Genehmigungskapazitäten in den Ämtern sind zu erhöhen und die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode umzusetzen. Kommunen, Länder und die Bundesregierung müssen an einem Strang ziehen. „Es ist mehr als überfällig, dass all diese Maßnahmen zusammenwirken, um endlich das notwendige Tempo beim Wohnungsbau zu erreichen“, so der GdW-Chef.

160

Die Wohnungswirtschaft hat ihre Hausaufgaben gemacht und mit den Projekten der Rahmenvereinbarung zum seriellen Bauen Möglichkeiten aufgezeigt, durch Vorproduktion dem Fachkräftemangel zu begegnen und bezahlbar zu bauen. Es liegt an der Politik, die Bedingungen für eine schnellere bundesweite Realisierung der innovativen Wohnungsbaukonzepte zu schaffen: „Wir brauchen eine vereinfachte und beschleunigte Grundstücksvergabe sowie eine bundesweit einheitliche **Typenbaugenehmigung**. Hessen hat es kürzlich auf Landesebene vorgemacht, das Motto muss aber bundesweit lauten: Einmal genehmigt, vielfach gebaut – und das in unterschiedlicher, vielfältiger baulicher und optischer Ausgestaltung“, so Gedaschko. Nur so könne das serielle und modulare Bauen einen wirksamen Beitrag dazu leisten, die Zahl der Wohnungsfertigstellungen und damit das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in möglichst kurzer Zeit zu erhöhen.

170

180 Immer weniger Sozialwohnungen – zu wenige neue bezahlbare Wohnungen werden für die Mitte der Gesellschaft gebaut

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2019 schätzungsweise auf nur noch rund 1,12 Mio. Wohnungen. Im Zeitraum 2017 bis 2020 werden nach Berechnungen der Förderstellen der Länder jedes Jahr rund 43.000 Mietwohnungen aus der sozialen Bindung fallen.

2019 wurden insgesamt 25.565 neue Sozialwohnungen gebaut. Das ist ein Rückgang um rund 6 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. „Es ist ein Unding, dass der Neubau von Sozialwohnungen zurückgeht, obwohl der zusätzliche Bedarf enorm ist. Die Politik muss hier endlich handeln. Denn eigentlich müssten jährlich 80.000 neue Sozialwohnungen entstehen“, kommentierte Axel Gedaschko diese Entwicklung. Es sei insbesondere ein viel stärkerer staatlicher Ankauf von Belegungsbindungen notwendig. „Mehr Belegungsrechte wären eine echte und schnelle Soforthilfe für einkommensschwache Haushalte, die besonders unter dem Mangel an bezahlbaren Wohnungen zu leiden haben“, sagte Gedaschko.

200 Aktuelle Zahlen des GdW bestätigen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften 63 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2019 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 700.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rund 40.000 Wohnungen weniger als noch in 2018. „Die etwa 9.600 Wohnungen, die von GdW-Unternehmen im Jahr 2019 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als 'Sozialwohnungen', neu errichtet wurden, konnten damit das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes nicht stoppen.“

210 Das macht unmissverständlich deutlich: Es ist ein viel stärkerer staatlicher Ankauf von Belegungsbindungen notwendig. Denn Belegungsrechte bedeuten eine schnelle Soforthilfe. Ein positives Beispiel ist Hessen. Hier wurden mit relativ wenig finanziellen Mitteln viele soziale Bindungen gesichert. Und: „Die Mittel für die soziale Wohnraumförderung müssen dringend auf bundesweit mindestens 5 Mrd. Euro pro Jahr erhöht werden. Davon müssen Bund und Länder jeweils 2,5 Mrd. Euro kofinanzieren“, forderte Gedaschko. Die für 2020 und 2021 insgesamt vorgesehenen insgesamt 2 Mrd. Euro für den sozialen Wohnungsbau reichen absolut nicht aus. „Wenn hier nicht unmittelbar gehandelt wird, kommt das einem Verrat an den Bürgerinnen und Bürgern mit geringen Einkommen gleich. So wird die soziale Spaltung Deutschlands immer tiefer – und das müssen Bund und Länder gemeinsam mit allen Mitteln verhindern.“ Durch die Grundgesetzänderung hat der Bund hier die Möglichkeit, weiterhin den sozialen Wohnungsbau voranzubringen. „Die Länder sind in der Pflicht, gemeinsam mit dem Bund alles dafür zu tun, den Bau und Erhalt von Sozialwohnungen endlich so zu finanzieren, dass die finanziell Schwächeren in unserer Gesellschaft nicht zu den Verlierern des Wohnungsmarktes werden“, sagte der GdW-Chef.

220 WAS KOSTET DAS BAUEN IN DEUTSCHLAND?

Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Allein die **Bauwerkskosten** sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis Anfang 2020 um rund 75 Prozent gestiegen. Allein die Kostensteigerung durch Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug bis Anfang 2020 rund 21 Prozent seit dem Jahr 2002. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten können dies nur zum Teil gegenfinanzieren, zumal der betriebliche Aufwand für energetisch hocheffiziente Gebäude deutlich ansteigt. Mit dem derzeitigen Neubaustandard ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst erreicht. Höhere Standards wie KfW 55 lassen sich ohne Förderung gar nicht mehr darstellen. In der Gesamtbetrachtung sind kaum noch energetische Fortschritte zu erzielen. Die Mehrkosten gehen 1:1 in eine höhere Miete und Betriebskosten ein. Eine Folge ist, dass kaum Wohnungen zu bezahlbaren Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau entstehen. Nur kaufkräftige Haushalte sind in der Lage, die wirtschaftlich notwendigen Mieten zu bezahlen bzw. Eigentum zu erwerben.

230 Die **Baupreise** sind seit dem Jahr 2000 um 53 Prozent gestiegen. Auch 2020 steigen sie weiterhin überdurchschnittlich und lagen im Februar um 3,4 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Die

Baupreise nahmen damit doppelt so stark zu wie im Februar 2015. Grund für die anhaltend hohen Baupreissteigerungen sind insbesondere die Kapazitätsengpässe im Bausektor.

Der größte Flaschenhals für das bezahlbare Bauen in Deutschland ist und bleibt aber das **Bauland**. Hier zeigen sich gleich zwei ungünstige Entwicklungen auf einmal: Es gibt immer weniger Bauland und es wird immer teurer. „Der anhaltende Baulandmangel ist Gift für das bezahlbare Wohnen in Deutschland“, mahnte der GdW-Präsident. „Die Ergebnisse der Baulandkommission müssen deshalb dringend umgesetzt werden.“

WAS KOSTET DAS WOHNEN IN DEUTSCHLAND?

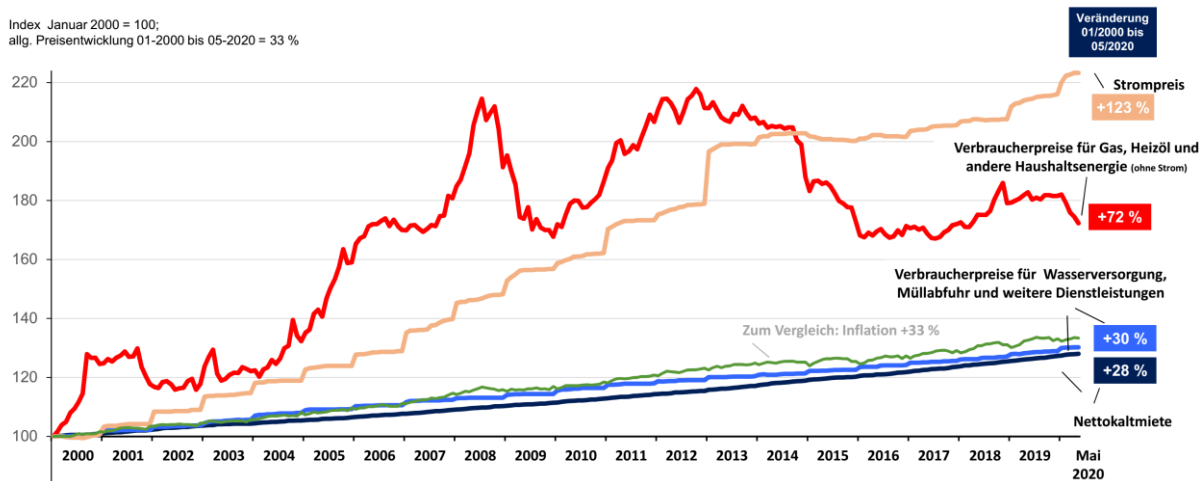
240 Wohnen in Deutschland wird teurer – GdW-Unternehmen sind der Stabilitätsanker der Mietenentwicklung

„Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter“, erklärte Gedaschko. Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit dem Jahr 2000 um 28 Prozent gestiegen – die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören, um 30 Prozent. Diese Anstiege liegen unterhalb der allgemeinen Teuerung, die in diesem Zeitraum 33 Prozent ausmachte. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72 Prozent gestiegen. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis Mai 2020 um 45 Prozent und Gas sogar um 88 Prozent.

250

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

Abbildung: Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen einfügen



Quelle Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex

260 Wohnungswirtschaft bremst Mietenentwicklung – GdW-Mieten liegen bei 5,86 Euro/qm und damit unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2018 auf 2019 um 14 Cent auf 5,86 Euro/qm gestiegen. 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 im Jahr 2019 nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei durchschnittlich 6,48 Euro/qm nettokalt. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 62 Cent unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres

270 2019 um 1,4 Prozent bzw. um 9 Cent/qm gestiegen. Aufgrund der moderaten Mietentwicklung wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen beruhigend auf das Mietniveau. So liegt das Mietenniveau bei den GdW-Unternehmen gut 17 Prozent unter dem Mietspiegelniveau von bundesweit 7,04 Euro/qm. Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 991 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

GdW-Betriebskosten 2019: Kalte Betriebskosten weitgehend stabil – warme rückläufig

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

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

Tabelle: Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen (in Euro/qm und Monat) bei den GdW-Unternehmen

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
2015	5,36	1,47	1,11
2016	5,51	1,49	1,10
2017	5,64	1,53	1,09
2018	5,72	1,54	1,08
2019	5,86	1,57	1,06

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Neu- und Wiedervermietungsmieten steigen bundesweit um 4,2 Prozent

290 Die Mieten in Inseraten angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt – 2019 um 4,2 Prozent auf durchschnittlich 8,76 Euro/qm nettokalt. "Zwischen den Regionen gibt es große Unterschiede: In vielen peripheren ländlichen Kreisen liegt der Schnitt der Mietinserate bei unter 5,50 Euro/qm. Die Stadt München ist dagegen mit 18,31 Euro/qm bundesweit Spitzenreiter bei den inserierten Mieten", so Gedaschko.

300 In einigen der größten deutschen Städte verlangsamte sich der Anstieg der in Inseraten dokumentierten Erst- und Wiedervermietungen zuletzt. In Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und Düsseldorf kletterten die Angebotsmieten vom ersten bis zum zweiten Halbjahr 2019 jeweils nur noch um 1,0 Prozent, in München um 1,2 Prozent und in Berlin um 1,8 Prozent. In diesen sechs Großstädten dämpfen die in den letzten Jahren stark gestiegenen Neubauraten den Mietenanstieg: 2018 wurden hier mit einer Spanne zwischen 35 und 65 fertiggestellten Wohnungen je 10.000 Einwohner relativ hohe Neubauraten erzielt. Insgesamt wurden in diesen Städten im Jahr 2018 knapp 47.000 Neubauwohnungen errichtet. Allein Stuttgart verzeichnete unter den sieben größten Städten mit einem Plus von rund drei Prozent im zweiten Halbjahr 2019 noch einen kräftigen Anstieg bei den Mietangeboten.

Berechnung von Angebotsmieten über Online-Plattformen verzerren die Datenlage

310 Die Datenlage zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungs-mieten in Deutschland allerdings stark verzerrt. Die allgemein angegebene Steigerung der Mieten wird dadurch deutlich überzeichnet. Auswertungen zu Angebotsmieten beruhen mangels Alternativen auf Auswertungen von Online-Plattformen für Mietwohnungsvermittlung. Gerade in angespannten Märkten werden die Wohnungen der GdW-Unternehmen nicht mehr über diese Plattformen vermittelt, was generell auch für andere preisgünstige Wohnungen zutrifft, die über Empfehlungen und unter der Hand neu vermietet werden. Genossenschaften haben oft lange Wartelisten und die kommunalen Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der dargestellten Preisvorteile oft ohne die Unterstützung kommerzieller Plattformen neu vermieten. Fallstudien zu den Wohnungsmärkten von Hamburg und Berlin haben etwa gezeigt, dass die Neu- und Wiedervermietungs-mieten bei den GdW-Unternehmen 38 Prozent (Hamburg) bzw. 30 Prozent (Berlin) unter den aus den Online-Plattformen ermittelten Marktmieten lag. "Oft wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweggegangen, dass das aus Online-Plattformen ermittelte Mietniveau keineswegs repräsentativ ist", so Gedaschko. "Auch in den Fußnoten wird in der Regel nicht auf dieses Missverhältnis hingewiesen."

320

GdW-UNTERNEHMEN SIND STABILITÄTSPFEILER IN STRUKTURSCHWACHEN REGIONEN

Stadtumbau: Leerstandsquote bei westdeutschen Wohnungsunternehmen steigt an

330 Die Leerstandsquote ist vor allem in den westdeutschen Bundesländern von 2018 auf 2019 gestiegen – von 1,4 auf immer noch moderate 2 Prozent. Diese Entwicklung hängt eng mit den gestiegenen Neubauzahlen zusammen und zeigt: Durch die hohe Zahl neuer fertiggestellter Wohnungen beginnt auf den Wohnungsmärkten der alten Bundesländer eine Entspannung zu greifen. Dennoch bleibt der Bedarf an Neubauwohnungen weiterhin hoch – und das besonders in den beliebten Ballungsregionen. Hier sind die Wohnungsmärkte angesichts des anhaltenden Zuzugs in die Großstädte weiterhin dauerhaft angespannt.

330

In den ostdeutschen Ländern ist die Leerstandsquote von 2018 auf 2019 nur leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 8,4 Prozent angestiegen. Bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) standen Ende 2019 damit insgesamt 148.466 Wohnungen leer.

Das zeigt: Der Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten stehen weiterhin die schrumpfenden Regionen mit ihren besonderen Herausforderungen gegenüber.

340 Für 2020 erwartet der GdW einen weiteren Anstieg der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 8,4 Prozent auf 8,6 Prozent. Deutschland erlebt eine demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen – in Ost-, aber auch in Westdeutschland – ungebremsst Einwohner.

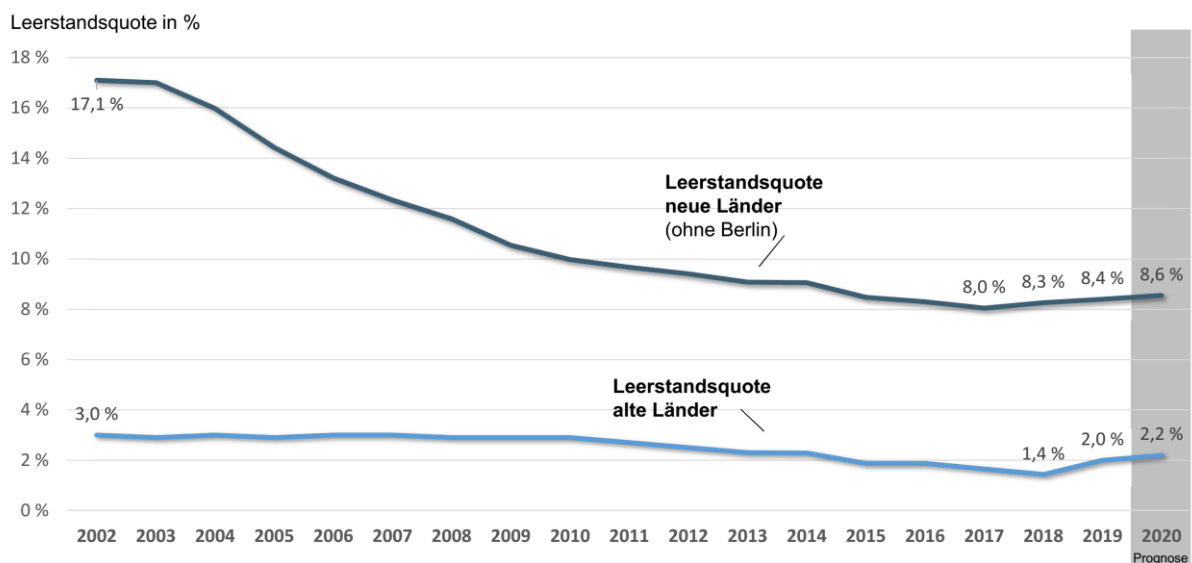
340

"Wohnstandorte sind langfristig nur attraktiv, wenn die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen und Bildungsangebote sowie eine gute Breitbandversorgung vorhanden sind", erklärte der GdW-Präsident. Dafür müssten Raumordnung und Regionalplanung neu ausgerichtet und gestärkt werden. "Wir brauchen Öffnungs- bzw. Experimentierklauseln für den ländlichen Raum sowie geeignete flexible Förderstrukturen, um die Attraktivität der Regionen jenseits der Metropolen zu stärken und dadurch den Zuwanderungsdruck auf die Ballungszentren abzuschwächen", so der GdW-Chef.

350 Angesichts der wieder steigenden Leerstände in Ostdeutschland ist auch Abriss in demografisch schrumpfenden Regionen in den nächsten Jahren unverzichtbar. Die seit Jahren konstant gebliebene Abrisspauschale von 70 Euro pro Quadratmeter muss dringend angepasst werden. Aufgrund der gestiegenen Anforderungen ist mindestens die doppelte Summe notwendig.

350

Abbildung: Leer stehende Wohnungen bei den GdW-Unternehmen in Ost und West (in % des bewirtschafteten Bestandes) einfügen



360 Quelle: GdW-Jahresstatistik

Bundesländervergleich der GdW-Wohnungsunternehmen: Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen verzeichnen höchste Zunahmen bei Leerstandsquote

Mit einem Anstieg von 1,1 Prozentpunkten auf einen Wert von 2,3 Prozent verzeichnete Niedersachsen von 2018 auf 2019 – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – den höchsten Anstieg im Vergleich der Leerstandsquoten der Bundesländer. Dicht gefolgt von Nordrhein-Westfalen mit einem Anstieg um 1 Prozentpunkt auf eine Leerstandsquote, die mit 2,5 Prozent etwas höher liegt als in Niedersachsen. Ursache der steigenden Leerstände in den beiden westdeutschen Ländern ist, dass sich die Wohnungsmärkte infolge des verstärkten Wohnungsneubaus beginnen zu entspannen. Das Saarland hat mit einer Leerstandsquote von 4,4 Prozent den höchsten Wert in den westdeutschen Bundesländern vorzuweisen. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 1,1 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,4 Prozent verfügt Schleswig-Holstein über die niedrigste Leerstandsquote westdeutscher Flächenländer. Auch im nördlichsten Bundesland gab es hier jedoch einen Anstieg um 0,4 Prozentpunkte.

370

Sachsen-Anhalt mit höchster, Hamburg mit niedrigster Leerstandsquote

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

380

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rund 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.