Die Wohnungswirtschaft Deutschland

GdW kompakt

Jahresstatistik 2019
Ausgewählte Ergebnisse

August 2020

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de

© GdW 2020

Inhalt

	Seite
Präambel	**1**
1 Wohnungs- und Immobilienunternehmen investierten 2019 knapp 18 Mrd. EUR – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch	**2**
2 GdW-Unternehmen bauen rund 31.000 neue Wohnungen	**4**
3 Immer weniger Sozialwohnungen – zu wenige neue bezahlbare Wohnungen werden für die Mitte der Gesellschaft gebaut	**5**
4 Wohnen in Deutschland wird teurer	**6**
5 GdW-Mieten liegen bei 5,86 EUR/m² und damit unter dem Bundesdurchschnitt	**7**
6 GdW-Betriebskosten 2019: Kalte Betriebskosten weitgehend stabil – warme rückläufig	**7**
7 Neu- und Wiedervermietungsmieten steigen bundesweit um 4,2 %	**8**
8 Stadtumbau: Leerstandsquote bei westdeutschen Wohnungsunternehmen steigt an	**9**
9 Zahlen	**10**

Präambel

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 Millionen Wohnungen, in denen über 13 Millionen Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Mit der GdW-Jahresstatistik werden jährlich umfassende Daten aller durch den GdW und seine Regionalverbände vertretenen Wohnungsunternehmen erhoben. Sie bilden die Basis für unsere jährliche Publikation "Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends", dem umfassendsten Zahlenwerk für die deutsche Wohnungswirtschaft. Die "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2020/2021" erscheinen Mitte November 2020. Mit der vorliegenden Publikation stellt der GdW vorab ausgewählte Ergebnisse der GdW-Jahresstatistik 2019 vor.

1
Wohnungs- und Immobilienunternehmen investierten 2019 knapp 18 Mrd. Euro – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

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

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 % und einem deutlichen Überspringen der 18-Mrd.-EUR-Marke gerechnet.

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

	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

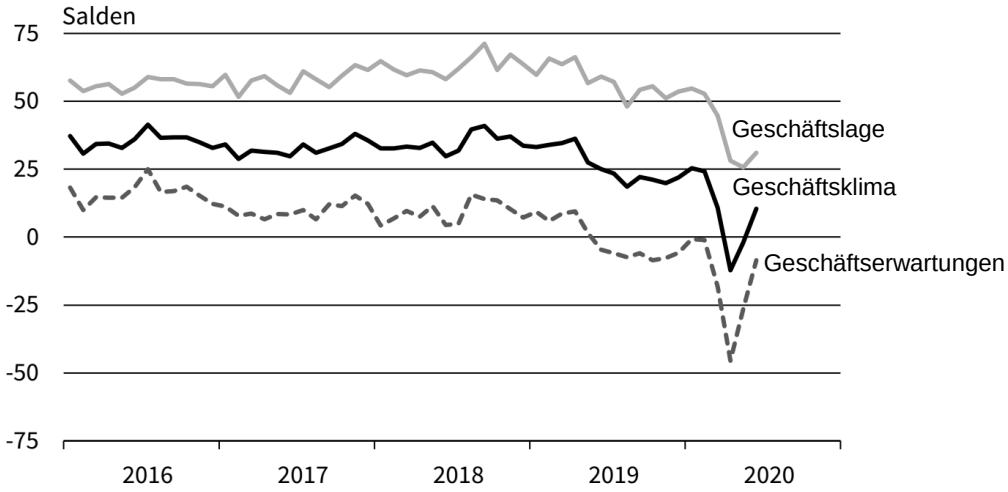
Beim Wohnungsneubau ist für 2019 erneut ein Rekordhoch zu verzeichnen: Die GdW-Unternehmen investierten 2019 rd. 8 Mrd. EUR in den Bau von Wohnungen. Das sind 5,7 % und damit rund 430 Mio EUR mehr als im Vorjahr. Damit sind die Neubauinvestitionen zwar erneut gestiegen, der Anstieg fällt aber deutlich geringer aus als noch im Vorjahr 2018, als das Plus noch bei 17,2 % 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 % gerechnet. In der Realität waren es dann 5 Prozentpunkte weniger. In Wohneinheiten ausgedrückt sind das 1.540 Wohnungen weniger als ursprünglich geplant.

Mit rund 10 Mrd. EUR flossen im Jahr 2019 rund 56 % 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.

Für dieses Jahr hatte der GdW einen weiteren Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 5,9 % prognostiziert. Dies wird jedoch angesichts der wirtschaftlichen Folgen der COVID-19-Pandemie nicht einfach zu realisieren sein.

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. In den Monaten Mai und Juni 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

Allerdings wäre die Wachstumsdynamik auch dann zurückgegangen, wenn es die Corona-Krise nicht gegeben hätte. Der prognostizierte Anstieg der Investitionen von 5,9 % hätte aber schon eine leicht abnehmende Dynamik um 0,1 Prozentpunkte bedeutet.

2
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 % gegenüber dem Vorjahr. 2018 wurden gegenüber dem Vorjahr nur 4 % mehr Wohnungen gebaut. Dennoch ist die Neubauzahl damit um rund 4.000 Wohnungen hinter den Erwartungen der Unternehmen zurückgeblieben.

Insgesamt haben die GdW-Unternehmen 2019 bundesweit rund 34 % 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 % wird allerdings angesichts der coronabedingten Einschränkungen schwer 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

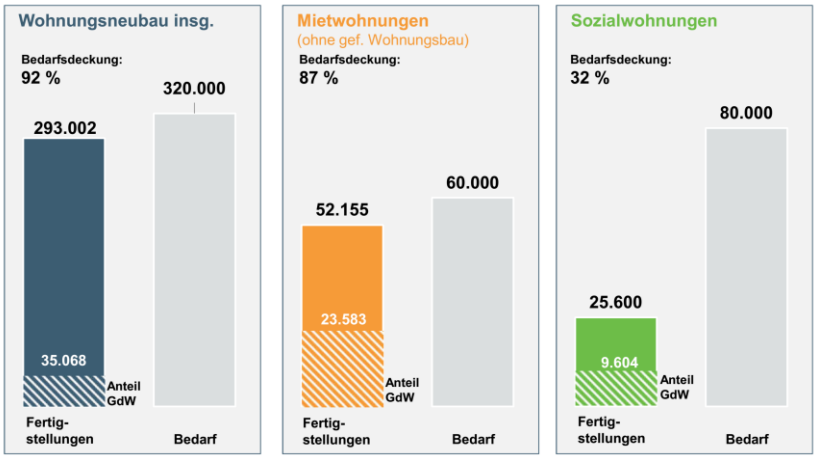
3
Immer weniger Sozialwohnungen – zu wenige neue bezahlbare Wohnungen werden für die Mitte der Gesellschaft gebaut

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 Förderergebnis von 2018..

Aktuelle Zahlen des GdW bestätigen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften 63 % 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.

Während in Deutschland insgesamt 320.000 neue Wohnungen pro Jahr gebraucht würden, wurden 2019 insgesamt 293.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das sind 92 % des eigentlichen Bedarfs. Deutlich schlechter sieht es aber bei den Mietwohnungen aus. Hier sind statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen am Ende weniger als 78.000 und damit nur 56 % des eigentlichen Bedarfs fertig gestellt worden. Betrachtet man nur die Bautätigkeit im geförderten sozialen Wohnungsbau, so sinkt der Bedarfsdeckungsgrad sogar auf 32 %. 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 2019 – Zwischen Realität und Bedarf



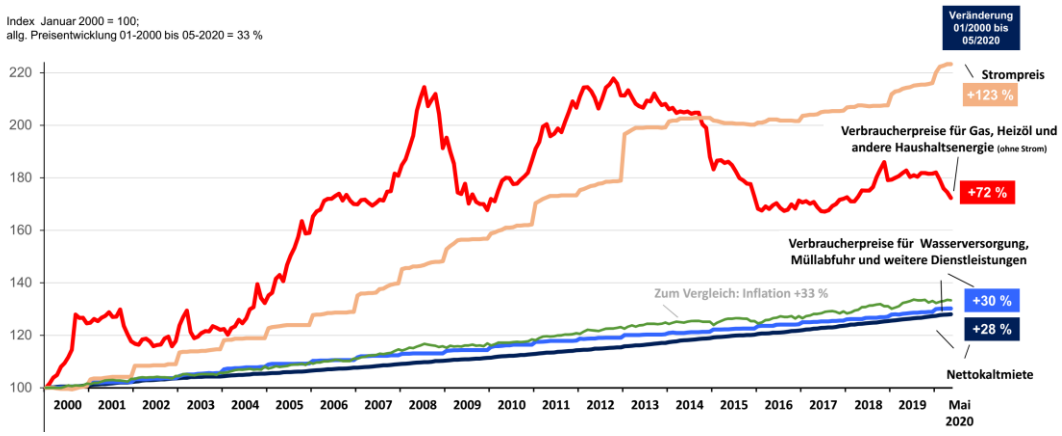
Quelle: Statistisches Bundesamt sowie eigene Berechnungen auf Grundlage der bisher für 2019 vorliegenden Daten, vorläufige Werte, Bedarfsannahmen nach Prognos AG (2019): „Wer baut Deutschland?“, Berlin.

4
Wohnen in Deutschland wird teurer

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. Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit dem Jahr 2000 um 28 % gestiegen – die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören, um 30 %. Diese Anstiege liegen unterhalb der allgemeinen Teuerung, die in diesem Zeitraum 33 % 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 % gestiegen. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis Mai 2020 um 45 % und Gas sogar um 88 %.

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 % und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei während die Entwicklung der Nettokaltmieten hinter der allgemeinen Teuerungsrate zurückbleiben.

Abbildung: Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen einfügen



Quelle Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex

5
GdW-Mieten liegen bei 5,86 EUR/m² und damit unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2018 auf 2019 um 14 Cent auf 5,86 EUR/m² 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 EUR/m² nettokalt. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 62 Cent unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2019 um 1,4 % bzw. um 9 Cent/m² 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 % unter dem Mietspiegelniveau von bundesweit 7,04 EUR/m². Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 m² zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 991 EUR weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

6
GdW-Betriebskosten 2019: Kalte Betriebskosten weitgehend stabil – warme rückläufig

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 EUR/m² vorauszahlen – und damit 3 Cent/m² mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2018 auf 2019 sogar um 2 Cent/m² gesunken und liegen jetzt bei 1,06 EUR/m².

Tabelle: Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen (in EUR/m² und Monat) bei den GdW-Unternehmen

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
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	1,54	1,08

Quelle: GdW-Jahresstatistik

7
Neu- und Wiedervermietungsmieten steigen bundesweit um 4,2 %

Die Mieten in Inseraten angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt – 2019 um 4,2 % auf durchschnittlich 8,76 EUR/m² nettokalt. Zwischen den Regionen gibt es große Unterschiede: In vielen peripheren ländlichen Kreisen liegt der Schnitt der Mietinserate bei unter 5,50 EUR/m². Die Stadt München ist dagegen mit 18,31 EUR/m² bundesweit Spitzenreiter bei den inserierten Mieten.

In einigen der größten deutschen Städte verlangsamte sich zuletzt der Anstieg der in Inseraten dokumentierten Erst- und Wiedervermietungen. In Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und Düsseldorf kletterten die Angebotsmieten vom ersten bis zum zweiten Halbjahr 2019 jeweils nur noch um 1,0 %, in München um 1,2 % und in Berlin um 1,8 %. In diesen sechs Großstädten dämpfen die in den letzten Jahren stark gestiegenen Neubauzahlen 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 3 % im zweiten Halbjahr 2019 noch einen kräftigen Anstieg bei den Mietangeboten.
Anderseits ist die Datenlage zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmieten in Deutschland deutlich verzerrt und die Steigerung der Mieten damit ein gutes Stück weit 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 Wiedervermietungsmieten bei den GdW-Unternehmen 38 % (Hamburg) bzw. 30 % (Berlin) unter den aus den Online-Plattformen ermittelten Marktmieten lagen. Häufig wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweggegangen, dass das aus Online-Plattformen ermittelte Mietniveau keineswegs repräsentativ ist.

8
Stadtumbau: Leerstandsquote bei westdeutschen Wohnungsunternehmen steigt an

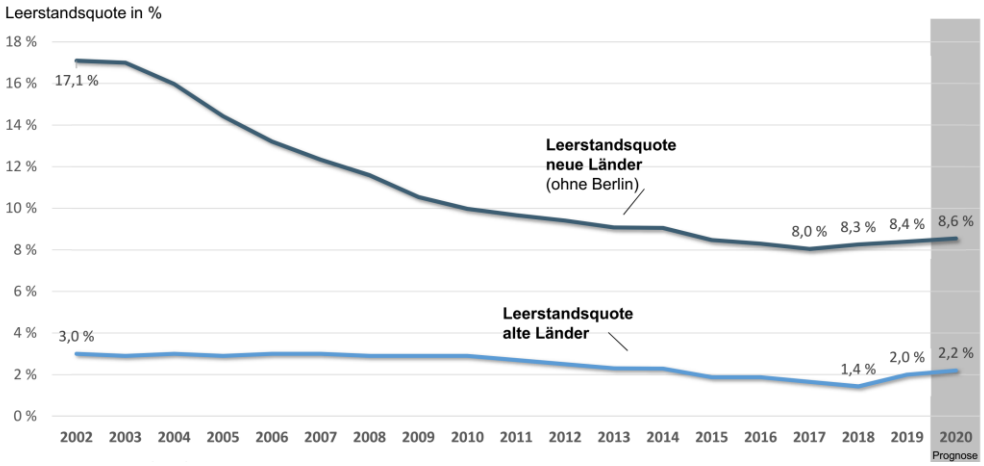
Die Leerstandsquote ist vor allem in den westdeutschen Bundesländern von 2018 auf 2019 gestiegen – von 1,4 % auf immer noch moderate 2 %. Diese Entwicklung hängt eng mit den gestiegenen Neubauzahlen zusammen und zeigt: Durch die hohe Zahl neuer fertiggestellter Wohnungen beginnt auf den Wohnungsmärkten 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.

In den ostdeutschen Ländern ist die Leerstandsquote von 2018 auf 2019 nur leicht um 0,1 Prozentpunkte auf 8,4 % 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.

Für 2020 erwartet der GdW einen weiteren Anstieg der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 8,4 % auf 8,6 %. 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 – ungebremst Einwohner.

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



Quelle: GdW-Jahresstatistik

Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 10,5 % 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. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 5,4 %.

9 Zahlen

Tabelle 1:

Wohnungsunternehmen und ihre Wohnungsbestände

am 31.12.2019

Bewirtschaftete Wohnungen

	Mitglieds-unternehmen insgesamt	berichtende Wohnungs-unter-nehmen	insgesamt bewirt-schaftete Wohnungen	davon	
				eigene Woh-nungen	für fremde Dritte verwaltete Wohnungen
nach Ländern					
Baden-Württemberg	249	248	460.285	337.007	123.278
Bayern	475	473	525.596	456.665	68.931
Berlin	102	95	733.910	719.433	14.477
Brandenburg	196	196	315.931	302.301	13.630
Bremen	13	13	97.417	75.503	21.914
Hamburg	63	62	311.568	300.480	11.088
Hessen	133	132	331.874	293.042	38.832
Mecklenburg-Vorpommern	138	138	273.125	244.442	28.683
Niedersachsen	158	154	311.803	276.229	35.574
Nordrhein-Westfalen	429	402	1.132.158	1.034.046	98.112
Rheinland-Pfalz	64	64	90.971	83.303	7.668
Saarland	13	13	18.805	16.362	2.443
Sachsen	324	323	597.709	554.082	43.627
Sachsen-Anhalt	189	189	325.033	307.552	17.481
Schleswig-Holstein	73	72	205.949	128.713	77.236
Thüringen	169	166	262.971	248.449	14.522
Deutschland	**2.788**	**2.740**	**5.995.105**	**5.377.609**	**617.496**
Alte Länder	1.670	1.633	3.486.426	3.001.350	485.076
Neue Länder	1.118	1.107	2.508.679	2.376.259	132.420
nach Rechtsformen					
Wohnungsbaugenossenschaften	1.800	1.794	2.155.348	2.017.911	137.437
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	936	897	3.800.851	3.327.613	473.238
Unternehmen anderer Rechtsformen	52	49	38.906	32.085	6.821
Wohnungsunternehmen insgesamt	**2.788**	**2.740**	**5.995.105**	**5.377.609**	**617.496**
nach Unternehmenssparten					
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	1.840	1.833	2.141.618	1.992.342	149.276
Kommunale Wohnungsunternehmen	735	730	2.427.386	2.173.671	253.715
Öffentliche Wohnungsunternehmen	16	16	100.278	93.954	6.324
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	131	97	1.186.845	1.017.263	169.582
Kirchliche Wohnungsunternehmen	51	50	133.352	95.294	38.058
Sonstige Wohnungsunternehmen	15	14	5.626	5.085	541
Wohnungsunternehmen insgesamt	**2.788**	**2.740**	**5.995.105**	**5.377.609**	**617.496**

Quelle: GdW Jahresstatistik

Tabelle 2:

Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen an allen Mietwohnungen

2018*

	Anzahl Wohnungs-unternehmen	bewohnte Mietwohnungen bei den vom GdW vertretenden Unternehmen	bewohnte Mietwohnungen in der jeweiligen Region insgesamt	Marktanteil GdW in %	nur Genossenschaften	
					bewohnte Mietwohnungen bei den GdW Genossenschaften	Marktanteil GdW Genossenschaften in %
nach Ländern						
Baden-Württemberg	249	454.749	2.201.000	20,7%	192.845	8,8%
Bayern	464	505.308	2.686.000	18,8%	187.205	7,0%
Berlin	107	658.922	1.466.000	44,9%	182.953	12,5%
Brandenburg	194	304.746	603.000	50,5%	119.792	19,9%
Bremen	13	96.896	193.000	50,2%	8.339	4,3%
Hamburg	63	304.789	657.000	46,4%	132.026	20,1%
Hessen	134	320.206	1.401.000	22,9%	66.397	4,7%
Mecklenburg-Vorpommern	140	257.354	465.000	55,3%	94.721	20,4%
Niedersachsen	155	300.540	1.567.000	19,2%	114.362	7,3%
Nordrhein-Westfalen	426	1.124.355	4.461.000	25,2%	320.647	7,2%
Rheinland-Pfalz	64	88.750	745.000	11,9%	16.098	2,2%
Saarland	12	18.579	168.000	11,1%	680	0,4%
Sachsen	324	538.757	1.272.000	42,4%	278.617	21,9%
Sachsen-Anhalt	191	292.986	619.000	47,3%	141.367	22,8%
Schleswig-Holstein	69	209.800	633.000	33,1%	100.147	15,8%
Thüringen	167	242.426	559.000	43,4%	119.385	21,4%
Deutschland	**2.772**	**5.719.163**	**19.695.000**	**29,0%**	**2.075.581**	**10,5%**
Alte Länder	1.649	3.423.972	14.711.000	23,3%	1.138.746	7,7%
Neue Länder	1.123	2.295.191	4.984.000	46,1%	936.835	18,8%

Quelle: GdW Jahresstatistik sowie Mikrozensus 2018

*bewohnte Wohnungen beim GdW zum 31.12.2018 sowie bewohnte Mietwohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime nach Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2018

Tabelle 3:

Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen

am 31.12.2019

nach Ländern

	Beschäftigte im Berichtsjahr gem. Anhang zum Jahresabschluss (ohne Vorstände und Geschäftsführer)	darunter			Vorstände/ Geschäftsführer	darunter
		Teilzeit-beschäftigte, geringfügig Beschäftigte	Arbeiter Handwerker, Hausmeister/ Hauswarte	Auszubildende		ehren- bzw. nebenamtlich
Baden-Württemberg	6.483	2.140	1.431	268	461	220
Bayern	7.215	2.470	2.275	238	698	443
Berlin	7.475	1.083	2.162	352	209	65
Brandenburg	2.807	537	585	167	372	161
Bremen	1.295	252	437	66	22	9
Hamburg	4.170	506	1.074	206	79	17
Hessen	3.959	1.122	1.265	185	213	107
Mecklenburg-Vorpommern	2.508	404	686	113	204	72
Niedersachsen	4.145	913	948	237	214	91
Nordrhein-Westfalen	15.544	2.850	4.315	688	769	402
Rheinland-Pfalz	1.052	352	246	35	91	48
Saarland	251	39	83	8	16	7
Sachsen	6.230	1.117	1.844	267	574	224
Sachsen-Anhalt	2.875	561	495	144	272	87
Schleswig-Holstein	2.341	463	783	130	90	45
Thüringen	2.684	561	426	143	329	126
Deutschland	**71.034**	**15.370**	**19.055**	**3.247**	**4.613**	**2.124**
Alte Länder	46.455	11.107	12.857	2.061	2.653	1.389
Neue Länder	24.579	4.263	6.198	1.186	1.960	735
nach Rechtsformen						
Wohnungsbaugenossenschaften	23.168	6.641	6.158	978	3.604	1.964
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	47.364	8.580	12.762	2.256	955	138
Unternehmen anderer Rechtsformen	502	149	135	13	54	22
Wohnungsunternehmen insgesamt	**71.034**	**15.370**	**19.055**	**3.247**	**4.613**	**2.124**
nach Unternehmenssparten						
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	23.088	6.506	6.120	988	3.624	1.972
Kommunale Wohnungsunternehmen	27.578	5.814	5.517	1.436	741	98
Öffentliche Wohnungsunternehmen	435	100	82	17	10	1
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	17.786	2.100	6.798	713	131	14
Kirchliche Wohnungsunternehmen	2.110	840	524	93	93	31
Sonstige Wohnungsunternehmen	37	10	14	0	14	8
Wohnungsunternehmen insgesamt	**71.034**	**15.370**	**19.055**	**3.247**	**4.613**	**2.124**

Quelle: GdW Jahresstatistik

Tabelle 4:

Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung

am 31.12.2019

	Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung insgesamt	davon	
		1.Förderweg (II. WobauG)	Wohnungen mit sonstigen Miet- und/oder Belegungsbindungen*
	nach Ländern		
Baden-Württemberg	52.561	23.982	28.579
Bayern	110.327	57.260	53.067
Berlin	89.807	43.056	46.751
Brandenburg	20.876	4.951	15.925
Bremen	4.795	1.448	3.347
Hamburg	70.530	47.540	22.990
Hessen	51.121	20.066	31.055
Mecklenburg-Vorpommern	9.137	513	8.624
Niedersachsen	38.831	16.869	21.962
Nordrhein-Westfalen	193.746	101.651	92.095
Rheinland-Pfalz	17.747	10.444	7.303
Saarland	630	17	613
Sachsen	8.658	3.708	4.950
Sachsen-Anhalt	3.774	168	3.606
Schleswig-Holstein	23.010	9.663	13.347
Thüringen	15.723	3.287	12.436
Deutschland	**711.273**	**344.623**	**366.650**
Alte Länder	563.298	288.940	274.358
Neue Länder	147.975	55.683	92.292
	nach Rechtsformen		
Wohnungsbaugenossenschaften	176.393	83.963	92.430
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	528.270	256.892	271.378
Unternehmen anderer Rechtsformen	6.610	3.768	2.842
Wohnungsunternehmen insgesamt	**711.273**	**344.623**	**366.650**

* einschl. Belegungsbindungsgesetz (Vereinbarungen, AHG etc.)

Quelle: GdW Jahresstatistik

Tabelle 5:

Investitionen 2019 in Neubau und Bestand

	Investitionen insgesamt	davon für		
		Neubau	Instandhaltung/ -setzung	Moderni-sierung
	Millionen Euro			
	nach Ländern			
Baden-Württemberg	2.015	1.254	415	346
Bayern	1.910	1.112	485	313
Berlin	2.756	1.331	702	722
Brandenburg	612	165	248	199
Bremen	301	92	94	115
Hamburg	1.221	624	351	245
Hessen	1.134	547	308	278
Mecklenburg-Vorpommern	445	130	210	105
Niedersachsen	1.059	494	259	307
Nordrhein-Westfalen	3.612	1.490	1.041	1.082
Rheinland-Pfalz	242	102	88	52
Saarland	29	3	9	17
Sachsen	1.188	235	504	449
Sachsen-Anhalt	545	126	201	219
Schleswig-Holstein	459	195	127	137
Thüringen	419	74	202	142
Deutschland	**17.947**	**7.975**	**5.244**	**4.728**
Alte Länder	11.983	5.914	3.177	2.893
Neue Länder	5.964	2.061	2.067	1.836
	nach Rechtsformen			
Wohnungsbaugenossenschaften	5.819	2.382	2.001	1.435
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	12.022	5.537	3.214	3.271
Unternehmen anderer Rechtsformen	107	56	28	22
Wohnungsunternehmen insgesamt	**17.947**	**7.975**	**5.244**	**4.728**
	nach Unternehmenssparten			
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	5.717	2.338	1.968	1.411
Kommunale Wohnungsunternehmen	7.090	3.538	2.090	1.463
Öffentliche Wohnungsunternehmen	199	139	42	18
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	4.365	1.574	1.018	1.773
Kirchliche Wohnungsunternehmen	564	380	121	63
Sonstige Wohnungsunternehmen	13	6	5	2
Wohnungsunternehmen insgesamt	**17.947**	**7.975**	**5.244**	**4.728**

Quelle: GdW Jahresstatistik

Tabelle 6:

Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2019

nach Bundesländern und Rechtsformen

	fertig gestellte Wohnungen insgesamt	davon in				darunter	nachrichtlich: mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderte Mietwohnungen
		Ein- und Zweifamilien-häusern	Mehrfamilien-häusern	davon in		Zum Verkauf bestimmte Wohnungen	
				Mietwohnungen	Eigentums-wohnungen		
Baden-Württemberg	4.180	297	3.883	3.009	874	1.073	790
Bayern	4.490	162	4.328	3.344	984	1.058	2.063
Berlin	5.291	110	5.181	4.823	358	358	1.711
Brandenburg	1.043	0	1.043	1.043	0	0	431
Bremen	654	5	649	636	13	13	66
Hamburg	2.575	205	2.370	2.348	22	22	1.774
Hessen	1.648	28	1.620	1.578	42	70	705
Mecklenburg-Vorpommern	588	16	572	572	0	0	131
Niedersachsen	2.099	96	2.003	1.829	174	174	443
Nordrhein-Westfalen	4.740	166	4.574	4.227	347	420	1.398
Rheinland-Pfalz	425	16	409	372	37	53	135
Saarland	19	0	19	19	0	0	0
Sachsen	737	7	730	656	74	74	0
Sachsen-Anhalt	632	12	620	620	0	0	47
Schleswig-Holstein	1.251	10	1.241	1.181	60	70	408
Thüringen	315	4	311	311	0	0	25
Deutschland	**30.687**	**1.134**	**29.553**	**26.568**	**2.985**	**3.385**	**10.127**
Alte Länder	22.081	985	21.096	18.543	2.553	2.953	7.782
Neue Länder	8.606	149	8.457	8.025	432	432	2.345
		nach Rechtsformen					
Wohnungsbaugenossenschaften	9.058	281	8.777	8.412	365	418	1.699
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	21.292	843	20.449	18.009	2.440	2.777	8.333
Unternehmen anderer Rechtsformen	337	10	327	147	180	190	95
Wohnungsunternehmen insgesamt	**30.687**	**1.134**	**29.553**	**26.568**	**2.985**	**3.385**	**10.127**
		nach Unternehmenssparten					
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	8.864	295	8.569	8.194	375	426	1.714
Kommunale Wohnungsunternehmen	16.422	745	15.677	14.440	1.237	1.496	7.443
Öffentliche Wohnungsunternehmen	3.816	11	3.805	2.742	1.063	1.074	444
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	1.129	74	1.055	785	270	344	254
Kirchliche Wohnungsunternehmen	16	0	16	16	0	0	0
Sonstige Wohnungsunternehmen	440	9	431	391	40	45	272
Wohnungsunternehmen insgesamt	**30.687**	**1.134**	**29.553**	**26.568**	**2.985**	**3.385**	**10.127**

Quelle: GdW Jahresstatistik

Tabelle 7:

Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen

im Dezember 2019

	Durchschnittswerte			
	Wohnfläche je Mietwohnung	Monatliche Sollmiete * (nettokalt)	Kalte Betriebskostenvorauszahlung *	Warme Betriebskostenvorauszahlung *
	m²	Eur / m²		
	nach Ländern			
Baden-Württemberg	67,7	6,64	1,33	1,18
Bayern	63,4	6,32	1,60	1,17
Berlin	62,7	6,11	1,72	0,93
Brandenburg	58,3	5,19	1,34	1,11
Bremen	60,2	5,86	1,69	1,00
Hamburg	62,4	6,73	1,69	1,05
Hessen	64,0	6,65	1,90	1,14
Mecklenburg-Vorpommern	56,4	5,31	1,35	1,10
Niedersachsen	62,7	5,70	1,63	1,12
Nordrhein-Westfalen	68,3	5,93	1,90	0,96
Rheinland-Pfalz	66,8	5,72	1,52	1,08
Saarland	63,6	5,30	1,85	1,85
Sachsen	58,1	5,11	1,20	1,04
Sachsen-Anhalt	57,6	5,03	1,27	1,12
Schleswig-Holstein	59,5	6,15	1,70	1,12
Thüringen	57,8	5,09	1,19	1,09
Deutschland	**62,5**	**5,86**	**1,57**	**1,06**
Alte Länder	65,3	6,20	1,71	1,08
Neue Länder	59,3	5,42	1,39	1,04
	nach Rechtsformen			
Wohnungsbaugenossenschaften	62,4	5,60	1,42	1,00
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	62,6	6,04	1,69	1,10
Unternehmen anderer Rechtsformen	62,8	5,79	1,50	1,23
Wohnungsunternehmen insgesamt	**62,5**	**5,86**	**1,57**	**1,06**
	nach Unternehmenssparten			
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	62,3	5,59	1,42	1,00
Kommunale Wohnungsunternehmen	60,9	5,85	1,63	1,10
Öffentliche Wohnungsunternehmen	64,0	6,33	1,87	1,26
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	66,6	6,65	1,99	1,10
Kirchliche Wohnungsunternehmen	65,1	6,51	1,57	1,03
Sonstige Wohnungsunternehmen	62,5	6,32	1,53	1,23
Wohnungsunternehmen insgesamt	**62,5**	**5,86**	**1,57**	**1,06**

Quelle: GdW Jahresstatistik

* bezogen auf Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen

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

Tabelle 8:

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Ländern

am 31.12.2019

	Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	Leer stehende Wohnungen am 31.12.2019 insgesamt	davon	
				leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE		
Baden-Württemberg	460.285	1,8 %	8.105	8.033	72
Bayern	525.596	1,7 %	9.094	8.263	831
Berlin	733.910	1,6 %	11.754	11.435	319
Brandenburg	315.931	7,6 %	24.058	23.004	1.054
Bremen	97.417	1,5 %	1.433	1.427	6
Hamburg	311.568	1,1 %	3.317	3.278	39
Hessen	331.874	1,7 %	5.720	5.344	376
Mecklenburg-Vorpommern	273.125	5,4 %	14.635	13.331	1.304
Niedersachsen	311.803	2,3 %	7.286	6.770	516
Nordrhein-Westfalen	1.132.158	2,5 %	28.620	26.908	1.712
Rheinland-Pfalz	90.971	2,3 %	2.103	1.970	133
Saarland	18.805	4,4 %	822	796	26
Sachsen	597.709	9,0 %	53.737	51.976	1.761
Sachsen-Anhalt	325.033	10,5 %	34.073	32.668	1.405
Schleswig-Holstein	205.949	1,4 %	2.961	2.845	116
Thüringen	262.971	8,4 %	21.963	21.272	691
Deutschland	**5.995.105**	**3,8 %**	**229.681**	**219.320**	**10.361**
Alte Länder	3.486.426	2,0 %	69.461	65.634	3.827
Neue Länder	2.508.679	6,4 %	160.220	153.686	6.534

* bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand

Tabelle 9:

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen

am 31.12.2019

	Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	leer stehende Wohnungen am 31.12.2019 insgesamt	davon	
				leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE		
			Alte Länder		
Wohnungsbaugenossenschaften	1.169.794	1,7 %	19.547	18.951	596
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.286.407	2,2 %	49.379	46.208	3.171
Unternehmen anderer Rechtsformen	30.225	1,8 %	535	475	60
Wohnungsunternehmen insgesamt	**3.486.426**	**2,0 %**	**69.461**	**65.634**	**3.827**
			Neue Länder		
Wohnungsbaugenossenschaften	985.554	6,1 %	60.296	59.782	514
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.514.444	6,6 %	99.278	93.305	5.973
Unternehmen anderer Rechtsformen	8.681	7,4 %	646	599	47
Wohnungsunternehmen insgesamt	**2.508.679**	**6,4 %**	**160.220**	**153.686**	**6.534**
			Deutschland		
Wohnungsbaugenossenschaften	2.155.348	3,7 %	79.843	78.733	1.110
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3.800.851	3,9 %	148.657	139.513	9.144
Unternehmen anderer Rechtsformen	38.906	3,0 %	1.181	1.074	107
Wohnungsunternehmen insgesamt	**5.995.105**	**3,8 %**	**229.681**	**219.320**	**10.361**

* bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: http://www.gdw.de