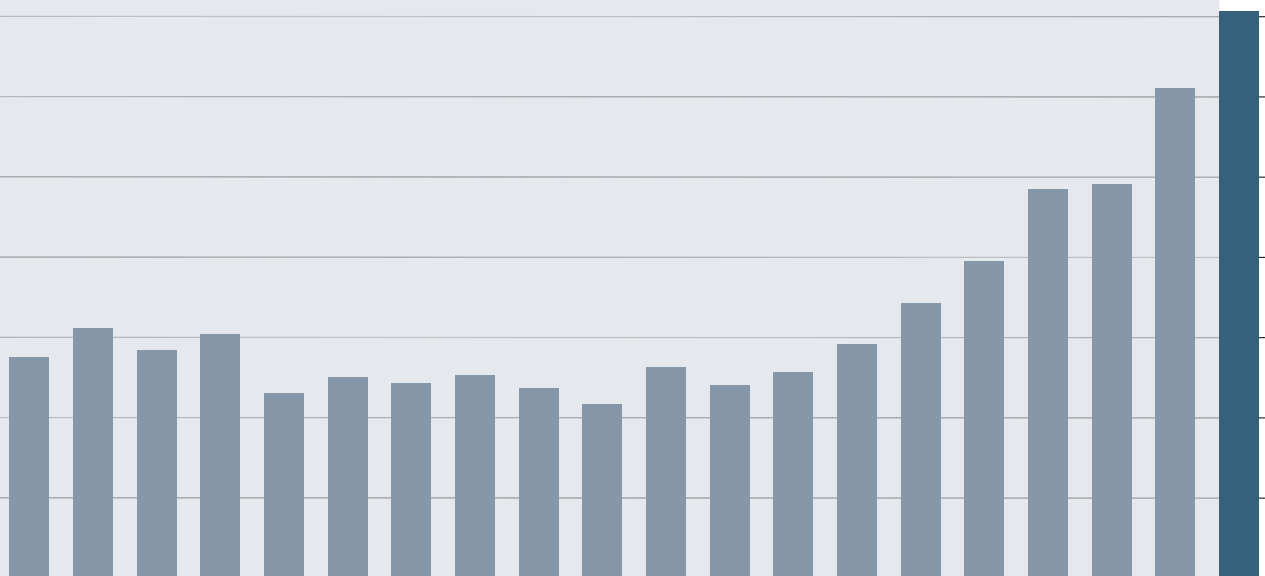


Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



Spezialthema:
Die Wohnungswirtschaft und die Coronakrise

November 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
BELGIEN
Telefon: +32 2 5501611
Telefax: +32 2 5035607

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:
GdW Berlin
Berlin

© GdW 2020
1. Auflage (1.000)

Haftungsausschluss:
Bei der Zusammenstellung und Erfassung der Daten
wurde mit größter Sorgfalt vorgegangen. Trotzdem
können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden.
Der GdW kann für fehlerhafte Angaben und deren
Folgen weder eine juristische Verantwortung noch
irgendeine Haftung übernehmen.

Diese Broschüre ist zum Preis von
35 EUR zu beziehen bei
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg
Telefon: 0180 5555691*
Telefax: 0180 5050441*
immobilien@haufe-lexware.com

* 0,14 EUR/Min. aus dem deutschen Festnetz,
max. 0,42 EUR/Min. mobil.

ISBN: 9-783648-149607
Art.-Nr. 06656-0012

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2020/2021

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Vorwort	5
1 Kurzfassung	7
2 Die Wohnungswirtschaft und die Coronakrise	11
3 Trends des Wohnungsangebotes	21
4 Trends der Wohnungsnachfrage	35
5 Situation auf den Wohnungsmärkten	47
6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Erfreuliche Entwicklung der Gesamtkapitalrentabilität im Verhältnis zum Fremdkapitalzinssatz	57
7 Tabellenanhang	59

Vorwort

Mit dem Beginn der Zwanzigerjahre dieses 21. Jahrhunderts stehen wir nicht nur angesichts der Coronakrise vor nie dagewesenen Herausforderungen: Es gilt, den Klimawandel zu meistern, die Gesellschaft in allen Lebensbereichen fit für das digitale Zeitalter zu machen und dabei die soziale Gerechtigkeit zu wahren.

Die Wohnungswirtschaft steht für Transformation, Gerechtigkeit und Klimaschutz und praktiziert soziale Verantwortung sowie soziales Engagement tagtäglich. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten sowie generationengerechte Wohnungspolitik zu gestalten sind wichtige Treiber sozialer Gerechtigkeit und wirtschaftlicher Prosperität in den kommenden Dekaden. Dies wird aber nur gelingen, wenn wir die Balance zwischen Vernunft und Machbarkeit einerseits sowie den Forderungen andererseits nicht verlieren. Dafür brauchen die Gesellschaft und wir als Wohnungswirtschaft eine Reihe geänderter Rahmenbedingungen.

Unter den aktuellen Rahmenbedingungen befinden sich Mieter und Vermieter in Deutschland in einer Klimafalle, aus der sie nur durch massive staatliche Zuschüsse befreit werden können. Wir werden die ambitionierten, politisch und gesellschaftlich gewollten Klimaschutzziele niemals sozialverträglich allein über den Effizienzpfad erreichen. Pro Jahr müsste der Staat eine Rekordsumme von rund 10 Milliarden Euro für die energetische Sanierung von vermieteten Wohngebäuden beisteuern, damit die Klimaziele ohne soziale Verwerfungen erreicht werden können.

Angesichts dessen sind wir auf alternative Pfade angewiesen, etwa die dezentrale Erzeugung von Energie auch durch die Immobilienwirtschaft selbst. In den kommenden Jahren wird es insbesondere darum gehen, den digitalen Fortschritt und technische Innovationen so intelligent zu nutzen, dass die politisch und gesellschaftlich gewollte Klimawende zu schaffen ist.

Die Wohnungswirtschaft baut für ihre Mieter seit jeher zukunftsfähige Gebäude und bewirtschaftet diese nachhaltig und bezahlbar. Mit den "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends" legt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erneut einen detaillierten Überblick zum Stand der Entwicklungen in der Branche vor. Fundament der Berichterstattung sind eigene umfassende Basisdaten aus der vom GdW bundesweit vertretenen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie die relevanten Ergebnisse der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends.

Ich wünsche Ihnen in diesem Sinne viel Freude und neue Erkenntnisse beim Lesen der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2020/2021".

Berlin, im November 2020



Axel Gedaschko

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

1 Kurzfassung

Wohnungsangebot

- Mit einem Wertschöpfungsbeitrag von 586 Mrd. EUR im Jahr 2019 steuerte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft erheblich zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Im Vergleich zum Vorjahr konnte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft ihre Leistung um 1,3 % steigern.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2019 um 4 % an. Damit legten die Bauinvestitionen deutlich stärker zu als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2019 gut 17,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6 %. Darunter rund 8 Mrd. EUR Investitionen in den Wohnungsneubau, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2020 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19 Mrd. EUR.
- Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Deutschland stieg 2019 deutlich stärker als im Vorjahr auf insgesamt 293.000 an. Vor allem wurden mehr Mietwohnungen gebaut. Hier betrug das Plus 11 %. Die Zahl neuer Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser stagnierte in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Insgesamt standen 146.000 der 2019 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung. Dies ist ziemlich genau die Hälfte des Neubaus.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2019 knapp 31.000 neue Wohnungen. Das waren fast ein Viertel mehr als im Jahr zuvor. Für das Jahr 2020 planen die Unternehmen die Fertigstellung von 35.000 Wohnungen. Damit würde der höchste Wert seit 20 Jahren erreicht.
- Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Nur 92 % der aus Sicht des GdW benötigten 320.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2019 auch errichtet. Beim freifinanzierten Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 87 %, bei geförderten Mietwohnungen gar nur bei 32 % des Bedarfs. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2019 im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.
- Im Jahr 2019 wurden in Deutschland 360.000 Wohnungen genehmigt (+4 %). Damit scheint der rückläufige Trend der Vorjahre gestoppt.

Wohnungsnachfrage

- In den vergangenen neun Jahren ist die Bevölkerungszahl in Deutschland kontinuierlich gestiegen. Allein 2019 kamen im Saldo 147.000 Personen dazu. Rund 83,2 Mio. Menschen leben derzeit in der Bundesrepublik. Etwa 2,9 Mio. Menschen mehr als im Jahr 2010. In Folge der Covid-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess vorerst gestoppt. Im ersten Halbjahr 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab.
- Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2019 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 327.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2019 sind im Saldo jährlich 454.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Schutzsuchenden Flüchtlingen kommt bei der Einwanderung eine immer geringere Rolle zu. Im Jahr 2019 haben noch rund 166.000 Menschen in Deutschland Schutz gesucht. Das sind 11 % weniger als im Vorjahr und der Wert liegt weit entfernt vom letzten Höchststand im Jahr 2015.
- Die Zahl der Studierenden kletterte im Wintersemester 2019/2020 auf ein neues Allzeit-Hoch von 2,9 Mio. In 18 Jahren ist die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu Anspannung auf den Wohnungsmärkten.
- Bei weitem nicht alle Regionen profitieren vom Bevölkerungswachstum. Rund 30 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2019 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 67 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 3,4 Mio. Einwohnern.
- Jüngst lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuziehender 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.
- Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ist die Problemlage am größten. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (10,5 %), Sachsen (9 %) und Thüringen (8,4 %) weisen die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf.
- Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland insgesamt haben seit 2018 wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote kletterte dort in den vergangenen zwei Jahren um 0,4 Prozentpunkte auf 8,4 %. Ende 2019 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 148.000 Wohnungen leer. Regional stellt sich die Leerstandsentwicklung problematischer dar. Bei 4 % der GdW-Unternehmen, vor allem in den neuen Ländern, ist der Leerstand schon seit 2011 kontinuierlich gewachsen.

Marktsituation

- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen neun Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht.
- Die Mieten im Bestand sind 2019 bundesweit im Mittel um 1,4 % gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungsrenten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,2 % auf durchschnittlich 8,76 EUR/m². Damit verlief hier der Anstieg nicht mehr so dynamisch wie in den Vorjahren.
- Mit einer Sondererhebung wurde 2019 erstmals das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Neuvertragsrenten bei den Unternehmen des GdW liegen unter dem Schnitt der Neuvertragsrenten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bundesweit 88 % der GdW-Angebote liegen unter dem Preis, der im Mittel in Mietinseraten genannt wird. GdW-Angebote sind so preiswert, dass sie oft nicht inseriert werden müssen. Dies gilt vor allem auch für die angespannten Märkte.
- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2019 bei 5,86 EUR/m² und liegt damit gut 17 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 EUR/m². Von 2018 auf 2019 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,4 % gestiegen.
- Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 72 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28 % zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123 %). Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33 %).