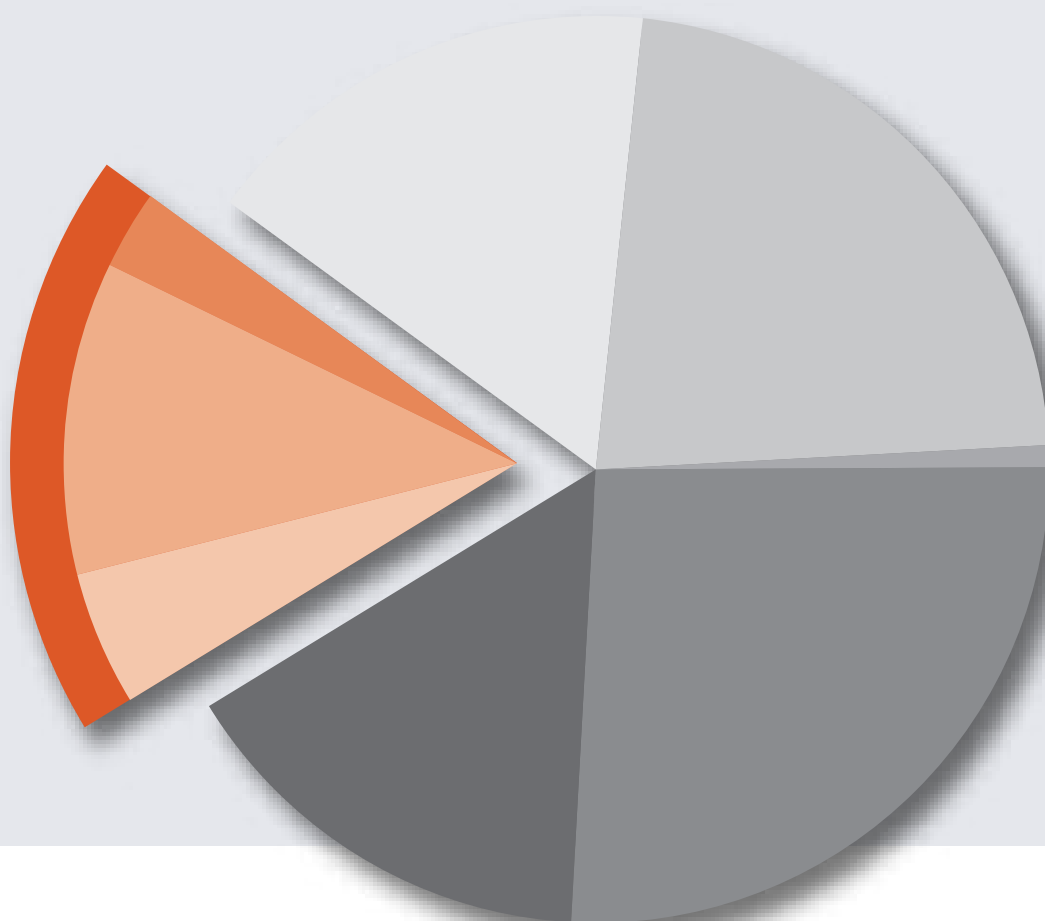


Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW kompakt

GdW Jahresstatistik 2020 Ausgewählte Ergebnisse



Juli 2021

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 2021



Inhalt

	Seite
Inhalt	
Präambel	1
1	
Wohnungsunternehmen sind Neubaumotor: Rekordinvestitionen von 19,4 Mrd. Euro	2
2	
Trotz hoher Investitionen: Zukunftsaussichten für das bezahlbare Wohnen im Sinkflug	3
3	
GdW-Unternehmen bauen rund 32.000 neue Wohnungen	4
4	
Wohnungsbaubilanz: Es entstehen zu wenige bezahlbare und Sozialwohnungen	5
5	
Energiepreise treiben die Kosten beim Wohnen nach oben	6
6	
5,98 Euro pro Quadratmeter – bei GdW-Unternehmen wohnt man besonders günstig	7
7	
GdW-Unternehmen auch bei Neu- und Wiedervermietung günstiger	8
8	
Zahlen	9



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 2021/2022" erscheinen Mitte November 2021. Mit der vorliegenden Publikation stellt der GdW vorab ausgewählte Ergebnisse der GdW-Jahresstatistik 2020 vor.



1 Wohnungsunternehmen sind Neubaumotor: Rekordinvestitionen von 19,4 Mrd. EUR

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2020 mit rund 19,4 Mrd. EUR 8 % mehr als im Vorjahr und damit erneut eine Rekordsumme in den Neubau und die Bewirtschaftung bezahlbarer Wohnungen investiert. Einmal mehr erweisen sich die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und seinen Regionalverbänden auch in Zeiten der Corona-Krise als wichtige Stütze der wirtschaftlichen Dynamik in Deutschland. Im Vergleich zum Zuwachs um 8 % bei den GdW-Unternehmen stiegen die Wohnungsbauinvestitionen in der Gesamtwirtschaft lediglich um 5,1 %. Die GdW-Unternehmen haben damit überdurchschnittlich zur Wohnungsbaukonjunktur beigetragen. Die Wohnungsunternehmen haben im vergangenen Jahr damit rund 53 Mio. EUR täglich für den Neubau und Erhalt ihrer Wohnungen eingesetzt.

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

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2017	14.927	10.560	4.367
2018	16.933	11.560	5.374
2019	17.947	11.983	5.964
2020	19.380	13.073	6.307
2021	22.591	15.291	7.300

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Beim Wohnungsneubau ist für 2020 erneut ein Rekordhoch zu verzeichnen: Die GdW-Unternehmen investierten 2020 rd. 9,1 Mrd. EUR in den Bau von Wohnungen. Das sind 13,5 % und damit rund 1,1 Mrd. EUR mehr als im Vorjahr. Damit haben die Unternehmen trotz der schwierigen Rahmenbedingungen der Covid-19 Pandemie ihr im Vorjahr angepeiltes Ziel nahezu punktgenau erreicht.

Mit rund 10,3 Mrd. EUR flossen im Jahr 2020 rund 53 % der Gesamtinvestitionen der Wohnungsunternehmen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Die Unternehmen haben damit ihre Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Damit sind die Investitionen in bestehende und neue Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gestiegen und zwar um rund 3,6 %.

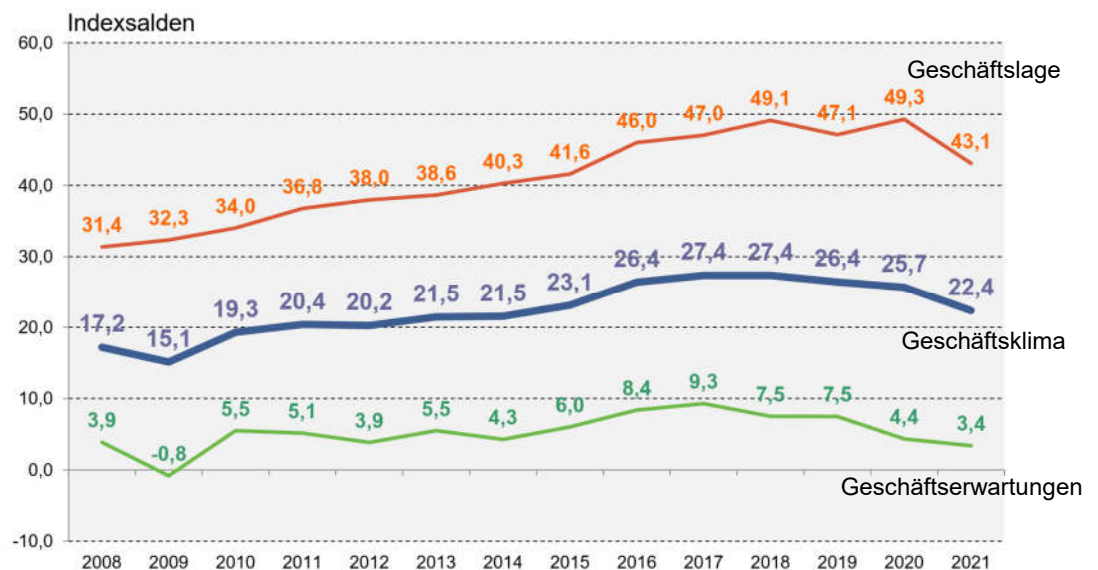
Für dieses Jahr haben die Unternehmen einen weiteren Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 16,6 % veranschlagt. Damit dürften die Gesamtinvestitionen erstmals seit Jahrzehnten auf fast 23 Mrd. EUR steigen. Auch hier bleibt der Neubau der entscheidende Treiber. 2020 könnte er mit einem Volumen von 11,6 Mrd. EUR erstmals an den Bestandsinvestitionen vorbeiziehen.



2 Trotz hoher Investitionen: Zukunftsaussichten für das bezahlbare Wohnen im Sinkflug

Für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens sind dunkle Wolken aufgezogen: Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist bis Anfang 2021 im Vergleich zum Höchststand 2018 um 5 Punkte gesunken. Allein im vergangenen Jahr betrug der Rückgang 3,3 Indexpunkte. Dies war der stärkste Rückgang seit der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009. Damit ist der seit 2010 anhaltende Höhenflug erst einmal beendet. Die Aussichten der Wohnungsunternehmen für den Bau und Erhalt bezahlbarer Wohnungen werden durch immer weitere Beschränkungen, Regulierungen und Verteuerungen deutlich getrübt. Der Mietpreisbremse folgte die Diskussion um den Mietendeckel. Kapazitätsengpässe und Baustoffmangel trüben die Aussichten der Wohnungsunternehmen aktuell weiter ein.

Abbildung: Geschäftsklima, Geschäftslage und Geschäftserwartungen bei den GdW-Unternehmen:



Quelle: GdW-Jahresstatistik

Die Mietschulden der Unternehmen sind 2020 im Zuge der Corona-Krise dabei nur moderat um 3 % auf 325 Mio. EUR gestiegen. Die zu Beginn der Krise befürchtete Welle von Mietschulden ist damit ausgeblieben, da die Wohnungsunternehmen ihre Mieter mit individuellen Hilfsvereinbarungen unterstützt haben. Die Auswirkungen der Krise konnten insbesondere auch durch die schnelle Reaktion der Bundesregierung bei der Gewährung von Kurzarbeitergeld und Erleichterungen beim Wohngeld abgemildert werden. So wurde den Wohnungsunternehmen die dringend notwendige Planungssicherheit zugesichert.



3 GdW-Unternehmen bauen rund 32.000 neue Wohnungen

Die GdW-Unternehmen haben 2020 mit rund 9,1 Mrd. EUR etwa 13,5 % mehr in den Wohnungsneubau investiert als im Vorjahr. Mit diesem Geld haben sie rund 32.000 Wohnungen und damit 4 % mehr Einheiten fertig gestellt als 2019. Insgesamt haben die Wohnungsunternehmen, die bundesweit rund 30 % aller Mietwohnungen bewirtschaften, 33 % aller neuen Mietwohnungen gebaut.

Für das Jahr 2020 planen die GdW-Unternehmen rund 35.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 1999 und ein Plus von über 11 %. Angesichts hoher Baukosten, knapper Baustoffe, fehlender Grundstücke, unzureichender Planungskapazitäten, steigender Grunderwerbsteuern und hoher energetischer Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um neue Mietendeckel scheint allerdings noch unsicher, ob dieses Planungsziel der Unternehmen auch tatsächlich realisiert werden kann.

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

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2017	23.879	18.187	5.692
2018	24.834	18.591	6.243
2019	30.687	22.081	8.606
2020	31.850	21.520	10.330
2021	35.332	25.319	10.013

Quelle: GdW-Jahresstatistik. 2021: Planzahlen.

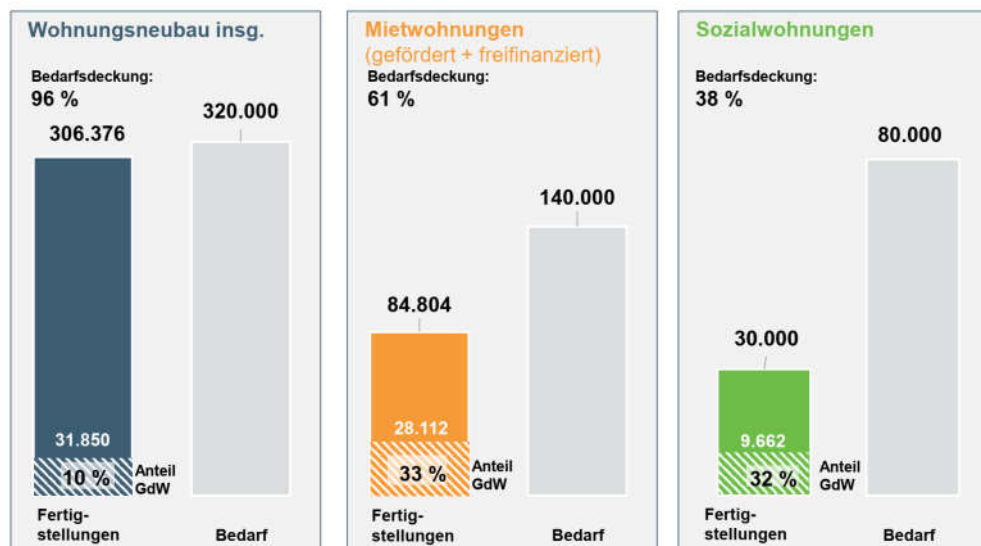


4 Wohnungsbaubilanz: Es entstehen zu wenige bezahlbare und Sozialwohnungen

Bundesweit wurden 2020 von den jährlich benötigten 320.000 neuen Wohnungen 306.000 und damit 96 % des eigentlichen Bedarfs fertiggestellt. Diese auf den ersten Blick positive Zahl darf nicht darüber hinwegtäuschen, dass viel zu wenige bezahlbare und Sozialwohnungen entstanden sind. Statt der benötigten 140.000 preisgünstigen Wohnungen sind 2020 nur gut 85.000 und damit lediglich 61 % des eigentlichen Bedarfs fertig gestellt worden. Im geförderten sozialen Wohnungsbau wurden sogar nur 38 % der benötigten Wohnungen errichtet.

Zudem sinkt die Zahl der preisgebundenen Sozialwohnungen immer weiter. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich ihre Zahl bis zum Jahr 2021 schätzungsweise auf nur noch rund 1,09 Mio. Bei den GdW-Unternehmen gab es 2020 nur noch gut 700.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind knapp 6.000 Wohnungen weniger als noch in 2019. Damit hat sich der Rückgang, der 2019 noch bei einem Minus von 28.000 Wohnungen lag, weiter verlangsamt. Die etwa 9.600 Wohnungen, die von GdW-Unternehmen im Jahr 2020 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als 'Sozialwohnungen', neu errichtet wurden, konnten damit das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes nicht stoppen.

Abbildung: Bilanz des Wohnungsbaus 2020 – 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.



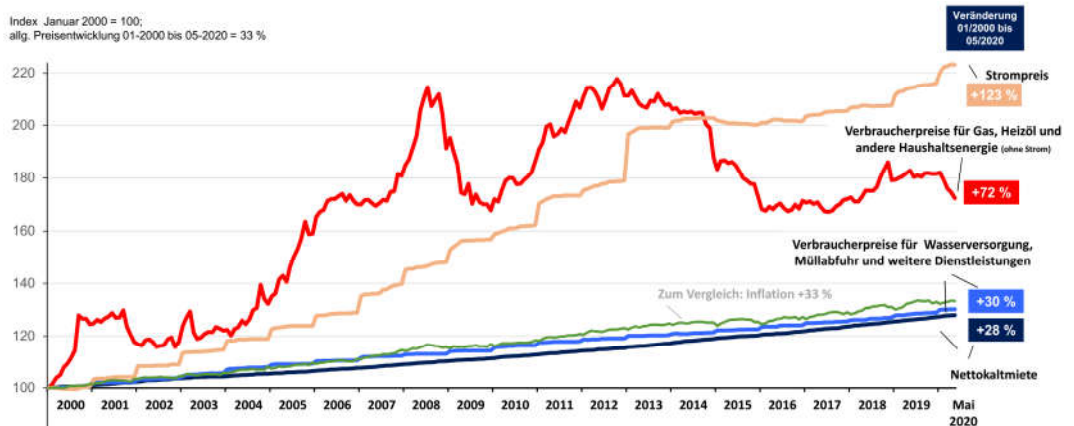
5 Energiepreise treiben die Kosten beim Wohnen nach oben

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 30 % gestiegen. Etwas stärker stiegen die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören – sie sind um 33 % gestiegen. Beide Posten lagen aber unterhalb der Inflationsrate, die sich im betrachteten Zeitraum um 36 % erhöht hat. Echter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 78 % gestiegen.

Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der Mietbuchhaltung sind, kletterten seit dem Jahr 2000 ebenfalls um 123 % und trugen somit weit mehr zur Verteuerung des Wohnens bei, als die Nettokaltmieten.

Die leichte Beruhigung bei der Entwicklung der Energiepreise seit 2015 bedeutet allerdings auch, dass die Mieter immer weniger von den Einsparungen energetischer Modernisierungen im Gebäudebereich profitieren. Der Spielraum für eine Warmmieten neutrale wirtschaftliche Darstellbarkeit von weiteren Klimaschutzmaßnahmen hat sich damit dramatisch verkleinert.

Abbildung: Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex



6 5,98 EUR/m² – bei GdW-Unternehmen wohnt man besonders günstig

Die Nettokaltmieten der GdW-Unternehmen lagen 2020 im Schnitt bei günstigen 5,98 EUR/m². Gegenüber 2019 sind sie um 12 Cent/m² und damit – trotz hoher Investitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude von insgesamt 10,3 Mrd. EUR – nur in moderatem Umfang gestiegen. Deutschlandweit lagen die Bestandsmieten im Jahr 2020 nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei durchschnittlich 6,57 EUR/m² nettokalt. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 59 Cent unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2020 um 1,4 % bzw. um 9 Cent/m² gestiegen.

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

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
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
2020	5,98	1,58	1,06

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Aufgrund der moderaten Mietentwicklung wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen beruhigend auf das Mietniveau. So liegt das Mietniveau der Wohnungsunternehmen gut 19 % unter dem Mietspiegelniveau von bundesweit 7,11 EUR/m². Bei einer Wohnfläche von 70 m² zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen 949 EUR weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

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 2020 durchschnittlich 1,58 EUR/m² vorauszahlen – und damit 1 Cent/m² mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten liegen 2020 praktisch unverändert auf dem Stand von 2019 bei 1,06 EUR/m².



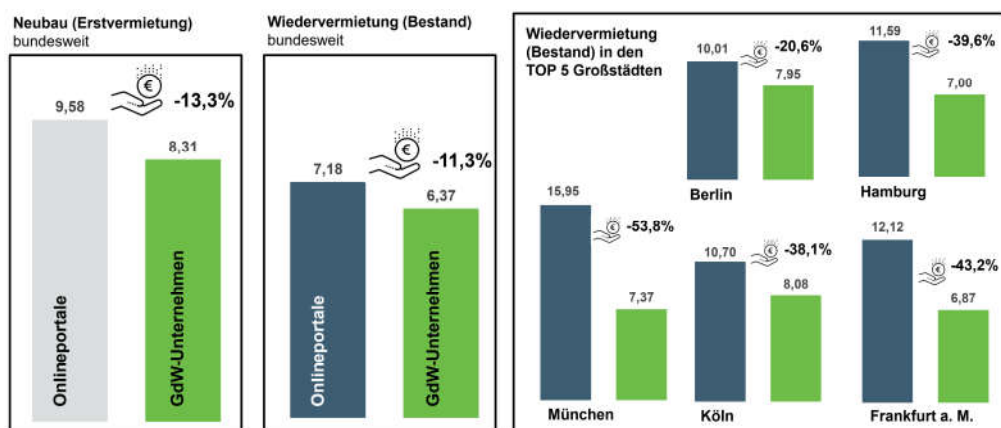
7 GdW-Unternehmen auch bei Neu- und Wiedervermietung günstiger

Die Mieten in Inseraten angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt – 2020 um 2,7 % auf durchschnittlich 8,97 EUR/m² nettokalt. Die Mietpreise sind vor allem in den deutschen Großstädten aufgrund einer generellen Knappheit an verfügbarem Wohnraum gestiegen. Dennoch wird das Ausmaß der Mietsteigerungen in der Öffentlichkeit durch regelmäßige Datenveröffentlichungen von großen Online-Vermietungsplattformen deutlich nach oben verzerrt. Dafür gibt es zwei wesentliche Ursachen:

Erstens beziehen sich die Daten der Online-Plattformen ausschließlich auf die Mieten von Wohnungen, die erneut oder erstmals vermietet werden. Dort liegen die Mietpreise höher als im vermieteten Wohnungsbestand. Die Entwicklung dieser reinen Angebotspreise führt in der breiten Öffentlichkeit zu der fälschlichen Wahrnehmung, dass es sich hierbei um die allgemeine Mietentwicklung aller Wohnungen handle. Zweitens – und als Ursache für das verzerrte Mieten-Bild entscheidend – sind in den Daten der Online-Plattformen kaum Mietangebote der rund 3.000 sozial orientierten Wohnungsunternehmen der Wohnungswirtschaft vertreten. Denn gerade in angespannten Märkten werden die Wohnungen preisgünstiger Anbieter kaum über Online-Plattformen vermittelt.

Ein Vergleich zu den Portaldaten zeigt: Auch die Angebotsmieten der Wohnungswirtschaft sind unschlagbar preiswert. Die Mieten, die Wohnungsunternehmen nach Auszug eines Mieters bei der Wiedervermietung aufrufen, lagen im ersten Quartal 2021 bei durchschnittlich 6,37 EUR/m² und Monat – und damit 0,81 EUR oder 11,3 % unter den von Online-Vermietungsportalen veröffentlichten Durchschnittswerten. Die Neuvertragsmieten bei Erstvermietung lagen bei den GdW-Unternehmen im ersten Quartal 2021 bei 8,31 EUR/m² und Monat – und damit 1,27 EUR oder 13,3 % unter den durchschnittlichen Neubaumieten von Online-Plattformen.

Abbildung: Erst- und Wiedervermietungs-mieten der GdW-Unternehmen deutlich unter dem in Onlineportalen vertretenen Angebot (in EUR/m²)



Quelle: ImmoScout24 WohnBarometer, 1. Quartal 2021 sowie GdW, Sondererhebung zu Erst- und Wiedervermietungs-mieten bei den Unternehmen im GdW und für Berlin: BBU Marktmonitor 2020



8 Zahlen

Tabelle 1:
Wohnungsunternehmen und ihre Wohnungsbestände
am 31.12.2020

bewirtschaftete Wohnungen

	Mitglieds- unternehmen insgesamt	berichtende Wohnungs- unternehme	Insgesamt bewirtschaftete Wohnungen	davon	
				eigene Wohnungen	für fremde Dritte verwaltete Wohnungen
nach Ländern					
Baden-Württemberg	250	245	470.158	344.184	125.974
Bayern	477	449	526.685	459.664	67.021
Berlin	105	94	753.742	728.360	25.382
Brandenburg	196	193	324.591	310.904	13.687
Bremen	13	13	97.679	75.947	21.732
Hamburg	61	57	311.439	302.466	8.973
Hessen	132	131	331.212	294.648	36.564
Mecklenburg-Vorpommern	140	140	273.320	244.696	28.624
Niedersachsen	161	150	299.402	266.449	32.953
Nordrhein-Westfalen	430	396	1.183.080	1.089.247	93.833
Rheinland-Pfalz	63	63	92.180	84.084	8.096
Saarland	13	13	18.625	16.333	2.292
Sachsen	326	321	605.541	556.603	48.938
Sachsen-Anhalt	189	189	321.410	304.946	16.464
Schleswig-Holstein	73	66	207.260	129.939	77.321
Thüringen	169	165	262.550	247.744	14.806
Deutschland	2.798	2.685	6.078.874	5.456.214	622.660
Alte Länder	1.673	1.583	3.537.720	3.062.961	474.759
Neue Länder	1.125	1.102	2.541.154	2.393.253	147.901
nach Rechtsformen					
Wohnungsgenossenschaften	1.801	1.745	2.163.692	2.029.082	134.610
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	938	887	3.834.655	3.353.258	481.397
Unternehmen anderer Rechtsformen	59	53	80.527	73.874	6.653
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.798	2.685	6.078.874	5.456.214	622.660
nach Unternehmenssparte					
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	1.856	1.788	2.168.528	2.020.462	148.066
Kommunale Wohnungsunternehmen	737	731	2.350.159	2.092.213	257.946
Öffentliche Wohnungsunternehmen	19	19	144.400	137.901	6.499
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	125	92	1.235.878	1.075.472	160.406
Kirchliche Wohnungsunternehmen	41	40	166.743	117.648	49.095
Sonstige Wohnungsunternehmen	20	15	13.166	12.518	648
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.798	2.685	6.078.874	5.456.214	622.660

Quelle: GdW-Jahresstatistik



Tabelle 2:
Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen an allen Mietwohnungen
 2018*

	Anzahl Wohnungsunternehmen	bewohnte Mietwohnungen bei den vom GdW vertretenen 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

*bewohnte Wohnungen beim GdW zum 31.12.2018 sowie bewohnte Mietwohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime nach Zuzugszählung zum Mikrozensus 2018, Statistisches Bundesamt 2019.



Tabelle 3:
Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen
 am 31.12.2020

	Beschäftigte im Berichtsjahr gem. Anhang zum Jahresabschluss (ohne Vorstände und Geschäftsführer)	darunter			Vorstände/ Geschäftsführer	davon ehren- bzw. nebenamtlich
		Teilzeitbeschäftigte, geringfügig Beschäftigte	Arbeiter Handwerker, Hausmeister/ Hauswarte	Auszubildende		
nach Ländern						
Baden-Württemberg	6.619	2.209	1.431	264	483	224
Bayern	8.034	2.822	2.425	260	767	476
Berlin	8.404	1.189	2.324	374	205	60
Brandenburg	2.895	568	576	171	371	155
Bremen	1.260	260	416	68	21	8
Hamburg	3.334	551	1.015	176	74	19
Hessen	4.569	1.262	1.231	182	246	135
Mecklenburg-Vorpommern	2.652	455	746	111	215	75
Niedersachsen	4.143	940	881	229	219	81
Nordrhein-Westfalen	14.969	3.149	4.726	798	781	393
Rheinland-Pfalz	1.289	454	311	56	104	58
Saarland	302	64	86	13	18	7
Sachsen	4.768	968	1.102	216	603	249
Sachsen-Anhalt	2.931	576	509	158	275	87
Schleswig-Holstein	2.499	586	851	152	121	65
Thüringen	2.393	534	411	114	324	126
Deutschland	71.061	16.587	19.041	3.342	4.827	2.218
Alte Länder	47.018	12.297	13.373	2.198	2.834	1.466
Neue Länder	24.043	4.290	5.668	1.144	1.993	752
nach Rechtsformen						
Wohnungsgenossenschaften	23.002	7.039	6.209	980	3.764	2.036
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	46.972	9.206	12.569	2.343	999	154
Unternehmen anderer Rechtsformen	1.087	342	263	19	64	28
Wohnungsunternehmen insgesamt	71.061	16.587	19.041	3.342	4.827	2.218
nach Unternehmenssparte						
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	23.373	7.170	6.441	1.010	3.804	2.050
Kommunale Wohnungsunternehmen	26.804	6.084	4.682	1.363	778	113
Öffentliche Wohnungsunternehmen	1.773	378	322	47	21	2
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	17.117	2.218	7.247	830	123	15
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.850	698	299	84	72	24
Sonstige Wohnungsunternehmen	144	39	50	8	29	14
Wohnungsunternehmen insgesamt	71.061	16.587	19.041	3.342	4.827	2.218

Quelle: GdW-Jahresstatistik



Tabelle 4:
Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung
 am 31.12.2020

	Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung insgesamt	davon	
		1.Förderweg (ll. WobauG)	Wohnungen mit sonstigen Miet- und/oder Belegungsbindungen*
nach Ländern			
Baden-Württemberg	51.634	23.364	28.270
Bayern	113.435	50.760	62.675
Berlin	90.799	43.956	46.843
Brandenburg	19.012	5.504	13.508
Bremen	3.342	558	2.784
Hamburg	67.722	40.739	26.983
Hessen	64.538	31.213	33.325
Mecklenburg-Vorpommern	7.160	547	6.613
Niedersachsen	33.853	14.863	18.990
Nordrhein-Westfalen	188.120	92.588	95.532
Rheinland-Pfalz	16.701	9.493	7.208
Saarland	671	17	654
Sachsen	3.954	1.536	2.418
Sachsen-Anhalt	5.346	154	5.192
Schleswig-Holstein	22.849	9.582	13.267
Thüringen	15.802	3.287	12.515
Deutschland	704.938	328.161	376.777
Alte Länder	562.865	273.177	289.688
Neue Länder	142.073	54.984	87.089
nach Rechtsformen			
Wohnungsgenossenschaften	171.907	79.955	91.952
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	526.746	245.045	281.701
Unternehmen anderer Rechtsformen	6.285	3.161	3.124
Wohnungsunternehmen insgesamt	704.938	328.161	376.777

* einschl. Belegungsbindungsgesetz (Vereinbarungen, AHG etc.)

Quelle: GdW-Jahresstatistik



Tabelle 5:
Investitionen 2020 in Neubau und Bestand
in Millionen EUR

	Investitionen insgesamt	davon für		
		Neubau	Instandhaltung/ -setzung	Modernisierung
nach Ländern				
Baden-Württemberg	2.149	1.354	443	352
Bayern	2.032	1.240	500	293
Berlin	3.103	1.718	686	700
Brandenburg	703	208	268	227
Bremen	279	82	94	104
Hamburg	1.146	584	350	211
Hessen	1.539	865	394	280
Mecklenburg-Vorpommern	469	127	224	117
Niedersachsen	1.000	512	248	240
Nordrhein-Westfalen	4.149	1.714	1.302	1.133
Rheinland-Pfalz	269	97	99	73
Saarland	53	9	16	29
Sachsen	1.072	183	495	394
Sachsen-Anhalt	519	123	200	196
Schleswig-Holstein	456	165	150	141
Thüringen	442	72	209	162
Deutschland	19.380	9.052	5.676	4.652
Alte Länder	13.073	6.622	3.595	2.857
Neue Länder	6.307	2.430	2.081	1.796
	2.149	1.354	443	352
nach Rechtsformen				
Wohnungsgenossenschaften	5.764	2.291	2.028	1.445
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	13.300	6.658	3.464	3.179
Unternehmen anderer Rechtsformen	316	103	184	29
Wohnungsunternehmen insgesamt	19.380	9.052	5.676	4.652
nach Unternehmenssparte				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	5.732	2.278	2.015	1.439
Kommunale Wohnungsunternehmen	7.412	3.886	2.047	1.479
Öffentliche Wohnungsunternehmen	890	556	262	72
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	4.756	1.915	1.233	1.608
Kirchliche Wohnungsunternehmen	552	397	109	46
Sonstige Wohnungsunternehmen	38	20	9	9
Wohnungsunternehmen insgesamt	19.380	9.052	5.676	4.652

Quelle: GdW-Jahresstatistik



Tabelle 6:
Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2020

	fertig gestellte Wohnungen insgesamt	davon in				darunter	nachricht- lich:
		Ein- und Zweifamilien- häusern	Mehr- familien- häusern	davon in			
				Miet- wohnungen	Eigen- tumswoh- nungen	zum Ver- kauf bestimmte Wohnun- gen	geförderte Mietwoh- nungen
nach Ländern							
Baden-Württemberg	4.036	142	3.894	3.294	600	640	867
Bayern	4.396	390	4.006	3.641	365	451	1.897
Berlin	7.694	14	7.680	6.888	792	792	1.925
Brandenburg	660	4	656	621	35	35	15
Bremen	346	0	346	335	11	11	38
Hamburg	2.276	232	2.044	2.026	18	18	1.500
Hessen	2.043	79	1.964	1.859	105	159	634
Mecklenburg-Vorpommern	613	22	591	591	0	0	56
Niedersachsen	1.757	74	1.683	1.540	143	193	432
Nordrhein-Westfalen	5.395	232	5.163	4.891	272	370	1.766
Rheinland-Pfalz	343	0	343	273	70	70	112
Saarland	47	0	47	47	0	0	0
Sachsen	538	9	529	520	9	9	75
Sachsen-Anhalt	486	9	477	473	4	4	86
Schleswig-Holstein	881	8	873	800	73	73	227
Thüringen	339	26	313	313	0	0	32
Deutschland	31.850	1.241	30.609	28.112	2.497	2.825	9.662
Alte Länder	21.520	1.157	20.363	18.706	1.657	1.985	7.473
Neue Länder	10.330	84	10.246	9.406	840	840	2.189
nach Rechtsformen							
Wohnungsgenossenschaften	8.931	644	8.287	7.890	397	455	1.795
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	22.516	589	21.927	19.856	2.071	2.335	7.684
Unternehmen anderer Rechtsformen	403	8	395	366	29	35	183
Wohnungsunternehmen insgesamt	31.850	1.241	30.609	28.112	2.497	2.825	9.662
nach Unternehmenssparte							
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	8.890	646	8.244	7.858	386	452	1.801
Kommunale Wohnungs- unternehmen	14.521	439	14.082	13.513	569	699	5.771
Öffentliche Wohnungsunter- nehmen	1.240	58	1.182	1.137	45	103	259
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	5.501	12	5.489	4.461	1.028	1.029	1.299
Kirchliche Wohnungsunterneh- men	1.529	86	1.443	974	469	542	498
Sonstige Wohnungsunterneh- men	169	0	169	169	0	0	34
Wohnungsunternehmen insgesamt	31.850	1.241	30.609	28.112	2.497	2.825	9.662

Quelle: GdW-Jahresstatistik



Tabelle 7:

Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen
im Dezember 2020

	Wohnfläche je Mietwohnung	Monatliche Sollmiete * (nettokalt)	Kalte Betriebs- Kostenvoraus- zahlung *	Warme Betriebs- kostenvoraus- zahlung *
	m ²	Eur / m ²		
nach Ländern				
Baden-Württemberg	67,2	6,88	1,34	1,20
Bayern	64,0	6,43	1,59	1,12
Berlin	62,7	6,22	1,71	0,99
Brandenburg	58,6	5,32	1,39	1,11
Bremen	60,2	6,00	1,74	1,01
Hamburg	62,3	6,98	1,76	1,00
Hessen	63,5	6,89	1,92	1,17
Mecklenburg-Vorpommern	56,4	5,36	1,37	1,11
Niedersachsen	62,7	5,80	1,69	1,11
Nordrhein-Westfalen	65,5	5,90	1,83	0,98
Rheinland-Pfalz	66,9	5,81	1,47	1,08
Saarland	67,0	5,59	1,81	1,22
Sachsen	58,9	5,04	1,23	1,04
Sachsen-Anhalt	57,7	5,12	1,29	1,12
Schleswig-Holstein	60,7	6,25	1,65	1,12
Thüringen	57,8	5,17	1,26	1,07
Deutschland	62,2	5,98	1,58	1,06
Alte Länder	64,4	6,31	1,70	1,07
Neue Länder	59,6	5,54	1,41	1,05
nach Rechtsformen				
Wohnungsgenossenschaften	62,5	5,62	1,45	1,02
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	61,8	6,21	1,69	1,09
Unternehmen anderer Rechtsformen	70,5	6,22	1,18	1,22
Wohnungsunternehmen insgesamt	62,2	5,98	1,58	1,06
nach Unternehmenssparte				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	62,5	5,61	1,45	1,02
Kommunale Wohnungsunternehmen	61,0	5,95	1,64	1,10
Öffentliche Wohnungsunternehmen	67,2	6,17	1,55	1,13
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	63,2	6,71	1,81	1,06
Kirchliche Wohnungsunternehmen	64,0	6,64	1,66	1,02
Sonstige Wohnungsunternehmen	59,7	6,51	1,52	1,28
Wohnungsunternehmen insgesamt	62,2	5,98	1,58	1,06

Quelle: GdW-Jahresstatistik

* bezogen auf Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen, Durchschnittswerte.
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 31.12.2020

	Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	Leer stehende Wohnungen am 31.12.2020 insgesamt	davon	
				leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE		
nach Ländern					
Baden-Württemberg	470.158	1,9 %	8.937	8.571	366
Bayern	526.685	1,9 %	10.211	9.394	817
Berlin	753.742	1,7 %	12.748	12.099	649
Brandenburg	324.591	7,9 %	25.598	24.359	1.239
Bremen	97.679	1,6 %	1.609	1.603	6
Hamburg	311.439	1,1 %	3.526	3.403	123
Hessen	331.212	1,8 %	5.935	5.612	323
Mecklenburg-Vorpommern	273.320	5,8 %	15.969	14.653	1.316
Niedersachsen	299.402	2,0 %	6.097	5.792	305
Nordrhein-Westfalen	1.183.080	2,3 %	27.494	26.477	1.017
Rheinland-Pfalz	92.180	2,6 %	2.379	2.324	55
Saarland	18.625	6,2 %	1.150	1.123	27
Sachsen	605.541	8,9 %	53.861	52.166	1.695
Sachsen-Anhalt	321.410	10,8 %	34.819	33.525	1.294
Schleswig-Holstein	207.260	1,3 %	2.677	2.557	120
Thüringen	262.550	8,8 %	23.140	22.414	726
Deutschland	6.078.874	3,9 %	236.150	226.072	10.078
Alte Länder	3.537.720	2,0 %	70.015	66.856	3.159
Neue Länder	2.541.154	6,5 %	166.135	159.216	6.919

Quelle: GdW-Jahresstatistik

* bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand



Tabelle 8:

Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen
am 31.12.2020

	Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	Leer stehende Wohnungen am 31.12.2020 insgesamt	davon	
				leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE		
Alte Länder					
Wohnungsgenossenschaften	1.170.996	1,8 %	20.807	20.288	519
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.299.878	2,0 %	45.230	42.632	2.598
Unternehmen anderer Rechtsformen	66.846	6,0 %	3.978	3.936	42
Wohnungsunternehmen insgesamt	3.537.720	2,0 %	70.015	66.856	3.159
Neue Länder					
Wohnungsgenossenschaften	992.696	6,2 %	61.653	61.272	381
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.534.777	6,7 %	103.285	96.771	6.514
Unternehmen anderer Rechtsformen	13.681	8,7 %	1.197	1.173	24
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.541.154	6,5 %	166.135	159.216	6.919
Deutschland					
Wohnungsgenossenschaften	2.163.692	3,8 %	82.460	81.560	900
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3.834.655	3,9 %	148.515	139.403	9.112
Unternehmen anderer Rechtsformen	80.527	6,4 %	5.175	5.109	66
Wohnungsunternehmen insgesamt	6.078.874	3,9 %	236.150	226.072	10.078

Quelle: GdW-Jahresstatistik

* 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>