

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



Schwerpunkt:
**Dramatische Entwicklung der Baupreise –
wird das Bauen unbezahlbar?**

November 2022



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

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

Redaktion:
Klaus Schrader
Andreas Schichel
Christian Gebhardt

Bearbeitung:
Klaus Schrader

Gestaltung:
design alliance
Büro Roman Lorenz
Gestaltung
visueller Kommunikation
München

Druck:
DCM Druck Meckenheim GmbH

© GdW 2022
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 Euro zu beziehen bei
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg
Telefon: 0180 5555691
Telefax: 0180 5050441
E-Mail: immobilien@haufe-lexware.com

ISBN: 978-3-648-16836-3
Art.-Nr.: 06656-0014

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2022/2023

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Vorwort	5
1 Kurzfassung	7
2 Schwerpunkt: Dramatische Entwicklung der Baupreise – wird das Bauen unbezahlbar?	11
3 Trends des Wohnungsangebotes	17
4 Trends der Wohnungsnachfrage	31
5 Situation auf den Wohnungsmärkten	45
6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Kapitaldienstdeckung und Zinsdeckung	57
7 Tabellenanhang	59

Vorwort

Als Bundeskanzler Olaf Scholz in seiner Regierungserklärung unmittelbar nach dem Überfall Russlands auf die Ukraine von einer geopolitischen Zeitenwende sprach, ist vielen Menschen bewusst geworden, dass in den kommenden Monaten, vielleicht Jahren, nichts mehr so sein wird, wie wir es über Jahrzehnte gewohnt waren. Aktuell beschäftigt Millionen Menschen die ernste Frage, ob unsere Energieversorgung sicher ist und womit sie im anbrechenden Winter rechnen müssen. Die Sorge ist groß, dass aus dieser Energiekrise auch eine gesamtgesellschaftliche Krise des Zusammenhalts wird. Die Zeit des Kleinklein ist vorbei, jetzt müssen schnell wirksame Lösungen her.

Gleiches gilt mit Blick auf die kommenden Wochen und Monate für das bezahlbare und klimaschonende Bauen. Denn der Mangel an Wohnraum lässt auch in der alles bestimmenden Energiekrise nicht nach, sondern verschärft sich in vielen Städten weiter. Durch Lieferengpässe, Material-, und Personalmangel, Preisexplosionen, Zinsanstieg und das anhaltende Förderchaos steckt das bezahlbare Bauen nicht mehr nur in einem perfekten Sturm, sondern mittlerweile in einem Orkan.

Begonnene Wohnungsbauprojekte können nur noch mit großer Mühe fertiggestellt, neue Projekte müssen wegen der schlechten Rahmenbedingungen reihenweise abgesagt werden. Die Politik muss jetzt alle Hebel in Bewegung setzen und Druck machen, dass alle beeinflussbaren Hindernisse für bezahlbaren Wohnraum, die in Deutschland ohnehin schon vor der aktuellen Krise bestanden, so weit wie möglich beseitigt werden und endlich eine verlässliche Förderpolitik geschaffen wird. Ansonsten werden die von der Regierung angestrebten 400.000 neuen Wohnungen jährlich nicht nur in den kommenden Jahren, sondern auch danach nicht zu schaffen sein.

Die vorliegenden "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends" greifen diese aktuellen Tendenzen auf und legen erneut einen fachkundigen 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, die hier mit relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiterer Erhebungen von Branchentrends in Bezug gesetzt werden. Einen Schwerpunkt bildet in diesem Jahr die dramatische Baukostenentwicklung, die immer mehr zur einer Rechnung mit zahlreichen Unbekannten wird.

Ich wünsche Ihnen in diesem Sinne eine informative Lektüre der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2022/2023".

Berlin, im November 2022



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

1 Kurzfassung

Wohnungsangebot

- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2021 einen Wertschöpfungsbeitrag von 346 Mrd. Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 11 % übertrifft beispielsweise die Automobilindustrie oder den Einzelhandel und sie gehört damit zu den großen Branchen des Landes. Zusammen mit der Bauwirtschaft und weiteren immobilienbezogenen Dienstleistungen wie Finanzierung und Planung erreicht der Immobiliensektor in Deutschland sogar einen Wertschöpfungsanteil von gut 19 %.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2021 nur leicht um 0,7 %. Lieferkettenprobleme und Materialmangel, gepaart mit einer enormen Kostensteigerung bei Bau- und Energieprodukten, bremsten die Baukonjunktur deutlich. Mit einem Volumen von 256 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2021 gut 20 Mrd. Euro; im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 7,5 %. Darunter knapp 10 Mrd. Euro in den Wohnungsneubau; ein Rekordhoch. Für das Jahr 2022 rechnen die GdW-Unternehmen mit einer spürbaren Eintrübung des Investitionsklimas. Die Investitionen dürften dann bei 19,3 Mrd. Euro liegen.
- Die Zahl der neu gebauten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren wieder zurück. Sie sank um 4,2 % auf rund 293.000 Einheiten. Besonders stark nahm die Zahl neu gebauter Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (-8,7%) ab. Der Mietwohnungsneubau schrumpfte um 4,7 %, während sich das Eigentumswohnungssegment relativ gut behaupten konnte (-2,1%).
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2021 knapp 29.000 neue Wohnungen. Auch hier ein Rückgang zum Vorjahr. Für das Jahr 2022 planen die Unternehmen die Fertigstellung von 26.000 Wohnungen. Durch Materialmängel, Lieferengpässe und Kostensteigerungen gerät der Wohnungsneubau zunehmend in schwieriges Fahrwasser.
- Im Jahr 2021 wurde in Deutschland der Neubau von 381.000 Wohnungen genehmigt (+3,3 %). Im Gegensatz zu den Fertigstellungen sind die Baugenehmigungen damit bisher noch auf Wachstumskurs.
- Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Beim Mietwohnungsneubau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 50 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsneubau gar nur bei 22 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr. Hier sank die Zahl der fertiggestellten Wohnungen 2021 im dritten Jahr in Folge auf nur noch 22.000 neu errichtete Sozial-Mietwohnungen.
- Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin-und-Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

Wohnungsnachfrage

- Im Jahr 2021 ist die Bevölkerungszahl in Deutschland leicht um 0,1 % beziehungsweise 82.000 Personen gewachsen. Im Jahr davor war bedingt durch den Corona-Lockdown erstmals seit langem ein Rückgang zu verzeichnen. Heute leben rund 3 Mio. Menschen mehr in Deutschland als noch 2010.
- Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2021 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands etwa 329.000 Personen. Fast so viel wie vor der Corona-Krise. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2021 sind im Saldo jährlich 424.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Die Zahl der Studierenden erreichte im Wintersemester 2021/2022 ein neues Allzeit-Hoch von 2,9 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stieg sie allerdings nur noch geringfügig um rund 4.000 Personen. In 20 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 34 % der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2021 an Einwohnern verloren. Vor allem dünnbesiedelte Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2021 um insgesamt 1,7 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 3,6 Mio. Einwohnern.
- Jüngst lässt sich in der Binnenwanderungsverflechtung der großen Städte eine Trendumkehr beobachten: Die Kapazitäten zur Aufnahme weiterer Zuzügler in die Ballungszentren werden immer knapper. Wohnungssuchende werden in das Umland verdrängt oder orientieren sich wieder stärker am Wunschbild des Eigenheims mit Garten am Stadtrand oder im Umland. Insbesondere für Familien mit Kindern nimmt der Stellenwert des Wohnens jenseits der großen Metropolen offenbar wieder deutlich zu. Dennoch verzeichnen die Großstädte, gestützt auf die Außenwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.
- Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ist die Problemlage am größten. Die Bundesländer Sachsen-Anhalt (11,2 %), Sachsen und Thüringen (jeweils 9 %) weisen bei den GdW-Unternehmen die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf.
- Insgesamt haben die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland seit 2018 wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote kletterte dort in den vergangenen vier Jahren um 0,7 Prozentpunkte auf 8,7 %. Ende 2021 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 155.000 Wohnungen leer.

Marktsituation

- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den vergangenen zehn Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der vom GdW prognostizierte jährliche Neubaubedarf von etwa 320.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung noch nicht erreicht. Ganz zu Schweigen von den Neubauzielen der Bundesregierung von 400.000 Wohnungen im Jahr.
- Die Mieten im Bestand sind 2021 bundesweit um 1,3 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt. Inserierte Wiedervermietungsmiten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 3,5 % auf durchschnittlich 9,29 Euro/m². Im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 hat sich die Mietendynamik deutlich beruhigt. Ein Erfolg der gestiegenen Bautätigkeit.
- Mit einer Sondererhebung wurde 2021 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Wiedervermietungsmiten bei den Unternehmen des GdW liegen im Mittel 27 % unter dem Durchschnitt der Neuvertragsmiten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bei Erstvermietungen von Neubauten liegen GdW-Unternehmen um 21 % unter dem Niveau der Onlineportale.
- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag im Jahr 2021 bei 6,09 Euro/m² und liegt damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,18 Euro/m². Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 % 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 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32 % zunahmen. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %).
- Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Energiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70 % und 200 % liegen.

