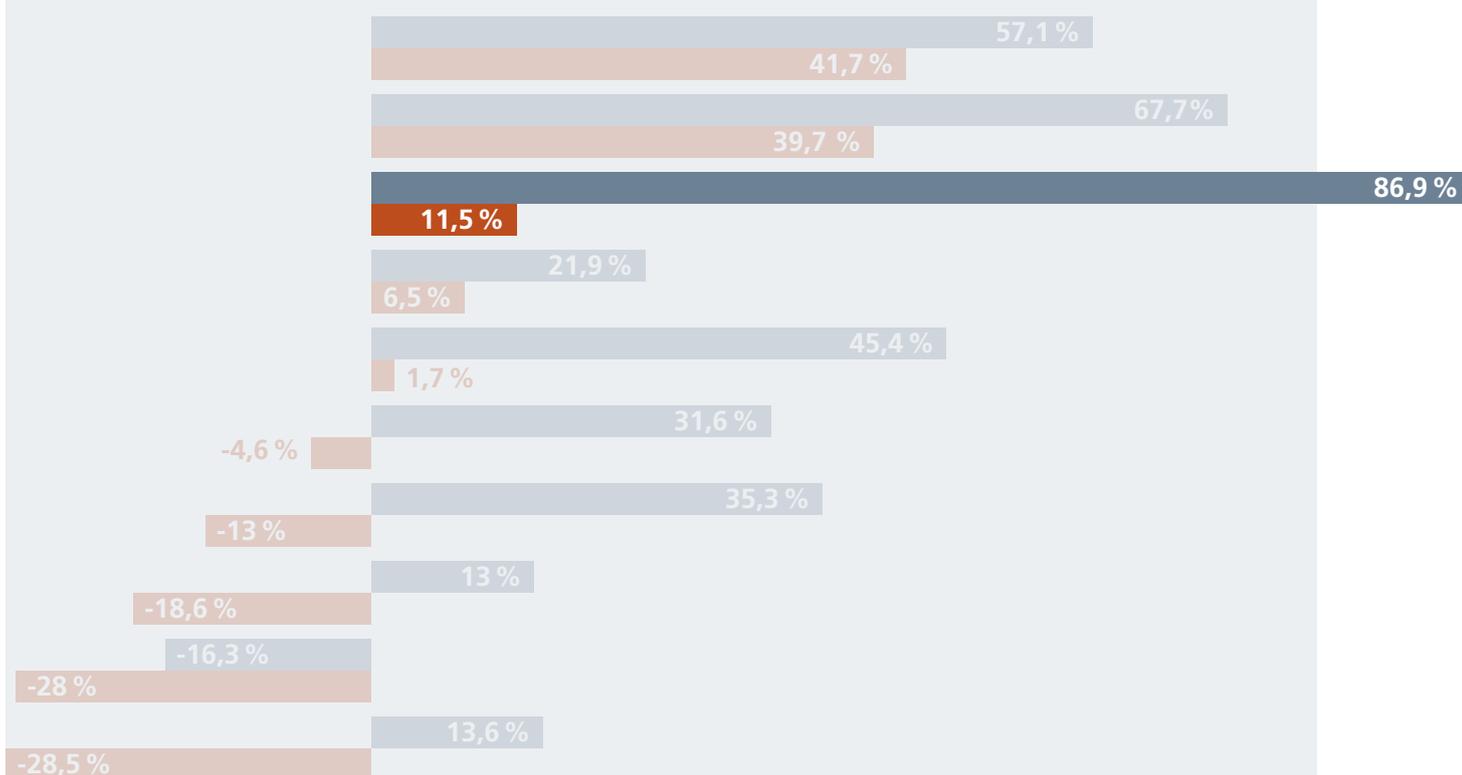


Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik des GdW



Schwerpunkt:
Wohnungsneubau vor dem Absturz?

November 2023



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 2023
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: 978-3-648-17713-6
Art.-Nr.: 06656-0015

Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2023/2024

Zahlen und Analysen
aus der Jahresstatistik
des GdW

Vorwort	5
1 Kurzfassung	7
2 Schwerpunkt: Wohnungsneubau vor dem Absturz?	11
3 Trends des Wohnungsangebotes	21
4 Trends der Wohnungsnachfrage	35
5 Situation auf den Wohnungsmärkten	49
6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: Kapitaldienstdeckung und Zinsdeckung	59
7 Tabellenanhang	61

Vorwort

Als der GdW Spitzenverband der Wohnungswirtschaft bereits im Frühjahr 2022 eindringlich vor einem massiven Einsturz beim Neubau gewarnt hat, wurde man politisch als Schwarzseher diffamiert. Doch die Lage ist dramatisch und es gibt kaum eine Region, die nicht betroffen ist. Und noch immer scheint die Bundesregierung den Ernst der Lage nicht begriffen zu haben und redet die aktuellen Neubauzahlen schön. Dabei ist der perfekte Sturm auf dem Wohnungsmarkt längst zu einem Orkan geworden.

Der Absturz bei den Wohnungsbaugenehmigungen geht bislang Monat für Monat unvermindert weiter. Es kann aber nicht sein, dass wir uns an diesen Absturz für das Wohnen gewöhnen. Denn Deutschland braucht dringend neue bezahlbare Wohnungen. Ansonsten steht der soziale Frieden auf dem Spiel.

Angesichts zu hoher Baukosten und schlechterer Finanzierungsbedingungen ist jetzt unmittelbar ein neues Versprechen für bezahlbares Wohnen für die Mitte der Gesellschaft notwendig. Die Regierung muss kurzfristig handeln und Lösungen finden, die sofort wirken. Eine Zinsverbilligung – wie sie in anderen europäischen Ländern stattfindet – ist überfällig. Im Gegenzug müssen dafür entsprechend abgesenkte Mieten garantiert werden. Das wären dann langfristig zu garantierende Mieten zwischen 9 und 12 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat.

Der GdW hat mit seiner neuen Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen 2.0“ sowie seinen Forderungen nach zinsverbilligten Darlehen und einer Mehrwertsteuersenkung für den bezahlbaren Wohnungsbau handfeste Lösungen vorgelegt – für ein neues Versprechen für bezahlbares Wohnen.

Dabei beruhen diese Lösungsvorschläge auf Daten und Fakten aus der Branche selbst. Die vorliegenden *Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends* legen erneut einen kundigen Überblick zum Stand der Entwicklungen in der Wohnungswirtschaft 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.

Ich wünsche Ihnen in diesem Sinne eine informative Lektüre der *Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2023/2024*.

Berlin, im November 2023



Axel Gedaschko

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

1 Kurzfassung

Wohnungsangebot

- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft steuerte 2022 einen Wertschöpfungsbeitrag von 350 Mrd. Euro zur gesamtdeutschen Wirtschaftsleistung bei. Ihr Wertschöpfungsanteil von rund 10 % 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 fast 19 %.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen gingen 2022 erstmals seit langen deutlich zurück. Angesichts hoher Preissteigerung bei Baumaterial und Baupreisen, deutlich gestiegener Zinskosten sowie wachsender Unsicherheiten bezüglich öffentlicher Förderkonditionen fiel das Minus im Wohnungsbau mit 2,1 % stärker aus als in den übrigen Bausparten. Mit einem Volumen von 292 Mrd. Euro repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 62 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2022 rund 19,6 Mrd. Euro; im Vergleich zum Vorjahr ein Minus von 4 %. Insbesondere die Neubauinvestitionen brachen um 8,4 % ein. Für das Jahr 2023 rechnen die GdW-Unternehmen mit einem drastischen Absacken der Neubauinvestitionen um ein Fünftel. Insgesamt dürften die Investitionen 2023 dann bei 17,8 Mrd. Euro liegen.
- Die Zahl der neu gebauten Wohnungen nahm 2022 leicht zu und erreichte 295.300 Einheiten. Hier werden Vorzieheffekte deutlich, da Bauherren begonnene Projekte möglichst schnell über die Ziellinien bringen wollten. Bereits für 2023 wird ein deutlicher Einbruch der Fertigstellungen erwartet (-18 %). Bis 2025 dürfte die Zahl der neu gebauten Wohnungen auf einen Wert unter 200.000 Einheiten pro Jahr absacken.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten 2022 gut 32.000 neue Wohnungen. Auch hier eine Steigerung zum Vorjahr. Für das Jahr 2023 erwarten die Unternehmen einen Rückgang der Fertigstellungen um rund ein Viertel. Dann dürften von den GdW-Unternehmen lediglich 24.000 Wohnungen gebaut werden.
- Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 74 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2022 auch errichtet. Beim Mietwohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 53 %, beim geförderten sozialen Mietwohnungsbau gar nur bei 23 % der angestrebten Zahl von 100.000 Sozialwohnungen im Jahr.
- Der Neubau von 22.500 Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau reichte auch 2022 nicht aus, um das Abschmelzen der Sozialwohnungsbestände zu stoppen. Allein unter den GdW-Unternehmen deutet sich eine leichte Trendwende an: Erstmals seit vielen Jahren nahm der Bestand an Sozialwohnungen leicht zu.

Wohnungsnachfrage

- Im Jahr 2022 ist die Bevölkerungszahl in Deutschland, vor allem bedingt durch das Kriegsgeschehen in der Ukraine, deutlich um 1,3 % beziehungsweise 1,2 Mio. Personen gewachsen. Heute leben rund 4,1 Mio. Menschen mehr in Deutschland als noch 2010.
- Ausschlaggebend für die Zuwächse war die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2022 erreichte die Nettozuwanderung Deutschlands ein kriegsbedingtes Ausnahmeniveau von knapp 1,5 Mio. Personen. Langfristig, also im Mittel der Jahre 2010 bis 2022, sind im Saldo jährlich gut 500.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Die Zahl der Studierenden ging im Wintersemester 2022/2023 erstmals seit vielen Jahren leicht zurück. Mit 2,9 Mio. Studierenden sind heute gut eine Million mehr angehende Akademiker an den Universitäten eingeschrieben als noch vor 20 Jahren. 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 ein Viertel der Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland haben zwischen 2010 und 2022 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 2022 um insgesamt 2,0 Mio. Einwohner gewachsen. Alle wachsenden Kreise zusammengenommen kommen auf ein Plus von 4,6 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 Außenzuwanderung, weiterhin spürbare Einwohnerzuwächse.
- Die Rekordzuwanderung nach Deutschland hat 2022 für einen deutlichen Rückgang der Wohnungsleerstände gesorgt. Vor allem im Osten Deutschlands, wo die Problemlage am größten ist. Die Bundesländer Sachsen-Anhalt (9,5 %), Sachsen (8,6 %) und Thüringen (8 %) weisen bei den GdW-Unternehmen allerdings nach wie vor die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf.

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. Das Neubauziel der Bundesregierung von 400.000 wird angesichts der abklingenden Wohnungsbaukonjunktur auf absehbare Zeit nicht erreicht. Damit dürfte sich die Nachfragesituation in den zuwanderungsstarken Regionen weiter deutlich verschärfen.
- Die Mieten im Bestand sind 2022 bundesweit um 1,8 % gestiegen. Damit haben sich die Mieten in bestehenden Verträgen weiterhin moderat entwickelt und bremsen die allgemeine Preisentwicklung nachhaltig. Inserierte Wiedervermietungsmieten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4 % auf durchschnittlich 9,66 Euro/m². Damit zogen die inserierten Mieten 2022 erstmals wieder stärker an. In den zurückliegenden drei Jahren hatte sich die Mietendynamik im Vergleich zu den Jahren 2016 bis 2018 durch die zuletzt gestiegene Bautätigkeit deutlich beruhigt.
- Mit einer Sondererhebung wurde 2022 erneut das Spektrum der von GdW-Unternehmen aufgerufenen Mieten bei Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen erhoben. Ergebnis: Wiedervermietungsmieten bei den Unternehmen des GdW liegen im Schnitt 28 % unter dem Schnitt der Neuvertragsmieten, die man aus Zeitungen und Internetportalen kennt. Bei Erstvermietungen von Neubau liegen GdW-Unternehmen um 24 % unter dem Niveau der Onlineportale.
- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen lag 2022 bei 6,25 Euro/m² und liegt damit gut 18 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland von 7,40 Euro/m². Von 2021 auf 2022 sind die Mieten bei den GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,7 % gestiegen.
- Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Die GdW-Unternehmen mussten 2022 die warmen Betriebskostenvorauszahlungen um 42 % erhöhen. Aufgrund teils langfristiger Vertragsbindungen der Unternehmen hat sich das erhöhte Energiepreisniveau noch nicht überall in voller Höhe in den Betriebskosten niedergeschlagen, so dass auch 2023 mit weiteren Anpassungen der warmen Betriebskosten zu rechnen ist.
- 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 127 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 35 % zunahmten. Zugleich lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+56 %).

