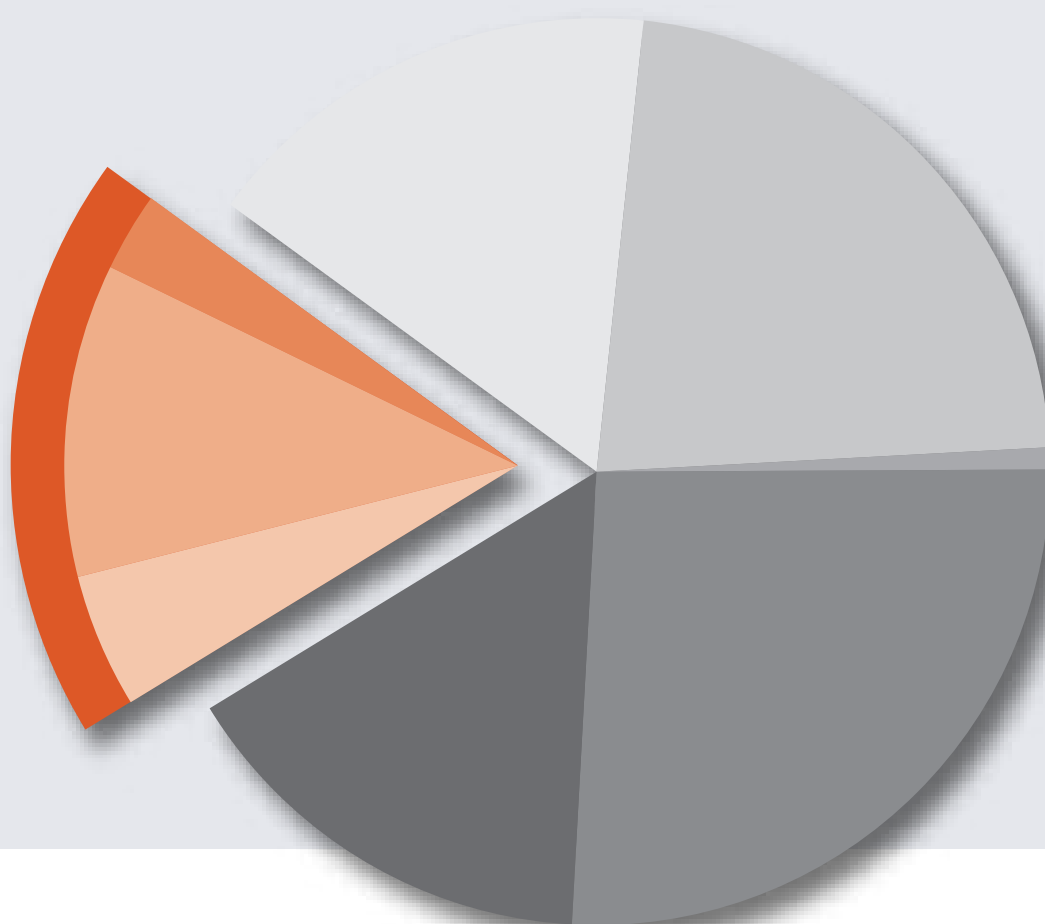


# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



*GdW kompakt*

**GdW Jahresstatistik 2018**  
Ausgewählte Ergebnisse



August 2019



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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>

© GdW 2019



## Inhalt

	Seite
<b>Inhalt</b>	
<b>Präambel</b>	<b>1</b>
<b>1</b> <b>Wohnungs- und Immobilienunternehmen investieren knapp 17 Mrd. EUR – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch</b>	<b>2</b>
<b>2</b> <b>GdW-Unternehmen bauen rund 25.000 neue Wohnungen</b>	<b>4</b>
<b>3</b> <b>Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter</b>	<b>5</b>
<b>4</b> <b>Wohnen in Deutschland wird teurer</b>	<b>5</b>
<b>5</b> <b>GdW-Mieten liegen bei 5,72 Euro/m<sup>2</sup> und damit unter dem Bundesdurchschnitt</b>	<b>6</b>
<b>6</b> <b>GdW-Betriebskosten 2018: Kalte Betriebskosten stabil – warme rückläufig</b>	<b>7</b>
<b>7</b> <b>Neu- und Wiedervermietungsrenten steigen bundesweit um 5,2 %</b>	<b>8</b>
<b>8</b> <b>Leerstandsquoten bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen steigt an</b>	<b>9</b>
<b>9</b> <b>Zahlen</b>	<b>11</b>



## 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 2019/2020" erscheinen Mitte November 2019. Mit der vorliegenden Publikation stellt der GdW vorab ausgewählte Ergebnisse der GdW-Jahresstatistik 2018 vor.



## 1 Wohnungs- und Immobilienunternehmen investieren knapp 17 Mrd. EUR – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2018 rund 16,9 Mrd. EUR in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 2 Mrd. EUR und damit 13,4 % mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 46 Mio. EUR täglich in den Wohnungsneubau und in die bereits bestehenden Wohnungen in Deutschland. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen aber deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2018 mit einem Anstieg von über 18 % und einem deutlichen Überspringen der 17 Mrd.-EUR-Marke gerechnet.

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

	<b>Deutschland</b>	<b>Alte Länder</b>	<b>Neue Länder</b>
<b>2015</b>	11.907	7.973	3.934
<b>2016</b>	13.825	9.854	3.970
<b>2017</b>	14.927	10.560	4.367
<b>2018</b>	16.933	11.560	5.374
<b>2019</b>	18.833	12.690	6.143

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2018 rund 7,5 Mrd. EUR in den Bau von Wohnungen. Das sind 18,7 % und damit rund 1,19 Mrd. EUR mehr als im Vorjahr.

Allerdings hinkt die tatsächliche Neubautätigkeit den Erwartungen der Unternehmen hinterher. Denn im letzten Jahr prognostizierten sie noch eine Ausweitung der Neubauinvestitionen für das Jahr 2018 um rund 27 %. In der Realität waren es dann 8 Prozentpunkte weniger. In Wohneinheiten ausgedrückt sind dies 1.700 Wohnungen weniger als ursprünglich geplant.

Mit 9,4 Mrd. EUR flossen im Jahr 2018 rund 55 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen erneut verringert. 2017 flossen noch 57 % der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Dafür sind die Investitionen in den Neubau von Wohnungen erneut gestiegen. Knapp 45 % der Gesamtinvestitionen flossen 2018 in dieses Segment. Im Jahr 2019 wird sich der Anteil der Neubauinvestitionen voraussichtlich weiter auf diesem hohen Niveau halten.



Für dieses Jahr prognostiziert der GdW zwar einen weiteren Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 11,2 % auf 18,8 Mrd. EUR. Die Wachstumsdynamik geht allerdings zurück und bleibt um mehr als 2 Prozentpunkte hinter der Dynamik des Jahres 2018 zurück. Besonders kann man dies an den Neubauinvestitionen sehen. Ihr Anstieg wird sich im Jahr 2019 nach den Planzahlen der Wohnungsunternehmen sogar fast halbieren und beträgt dann nur noch 10,7 %. Im Vorjahr hatten die Unternehmen noch mit einem Plus von 27 % geplant.

Gleichwohl rechnen die Unternehmen mit einer Steigerung der Investitionen in den Wohnungsbestand um 11,6 % auf voraussichtlich 10,5 Mrd. EUR.



## 2 GdW-Unternehmen bauen rund 25.000 neue Wohnungen

Im Jahr 2018 haben die GdW-Unternehmen rund 25.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das waren 4 % mehr als im Vorjahr. Dieser Anstieg ist allerdings weit weniger hoch als im Jahr 2017. Damals wurden noch 19,4 % mehr Wohnungen gebaut.

Trotz deutlich gestiegener Neubauinvestitionen konnten mit der um 18,7 % höheren Investitionssumme schlussendlich nur rund 1.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr erstellt werden. Damit spiegeln die Fertigstellungszahlen der GdW-Unternehmen die stark steigenden Baukosten wider.

Insgesamt haben die GdW-Unternehmen 2018 bundesweit rund 32 % aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2019 planen die GdW-Unternehmen den Neubau von rund 35.000 Wohnungen. Das wäre ein Plus von mehr als 40 %.

Die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus der GdW-Unternehmen lagen im Jahr 2018 in den Verdichtungsräumen Berlin, Hamburg, Köln, München und Frankfurt am Main. Aber auch Stuttgart, Hannover, Lübeck, Karlsruhe, Rostock, Potsdam, Nürnberg, Düsseldorf und Münster gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in den genannten Schwerpunktregionen entstehen derzeit die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten.

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

	<b>Deutschland</b>	<b>Alte Länder</b>	<b>Neue Länder</b>
<b>2015</b>	17.382	13.386	3.996
<b>2016</b>	19.994	15.708	4.286
<b>2017</b>	23.879	18.187	5.692
<b>2018</b>	24.834	18.591	6.243
<b>2019</b>	35.400	24.100	11.300

Quelle: GdW-Jahresstatistik





### 3 Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter

Die Unternehmen im GdW bewirtschaften 63 % der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2018 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 740.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind rund 18.300 Wohnungen weniger als noch in 2017. Die etwa 7.900 Wohnungen, die von GdW-Unternehmen im Jahr 2018 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als 'Sozialwohnungen', neu errichtet wurden, konnten das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestandes nicht stoppen.



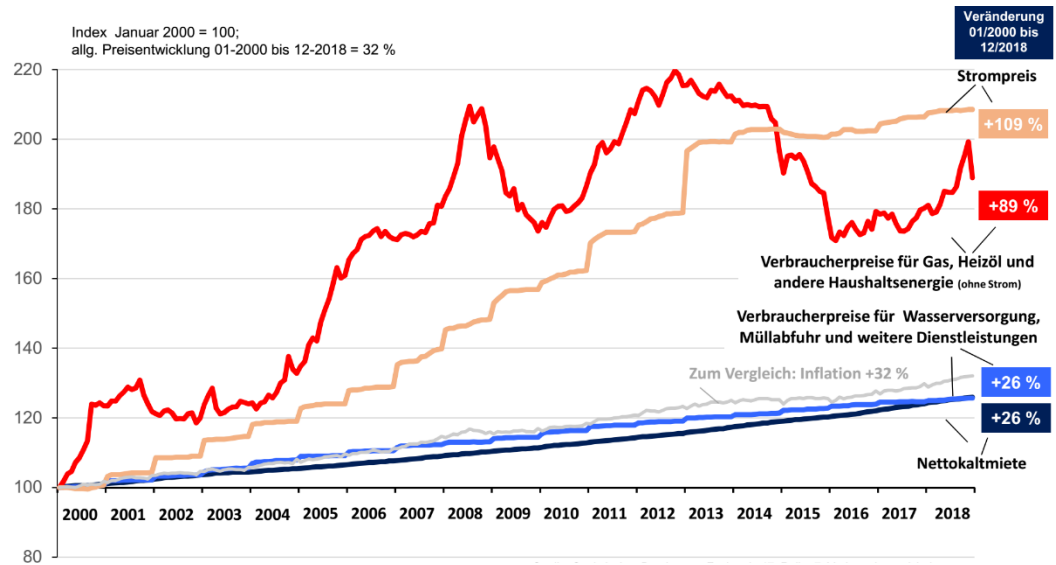
### 4 Wohnen in Deutschland wird teurer

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 – ebenso wie die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören – um 26 % gestiegen. Dieser Anstieg liegt unterhalb der allgemeinen Teuerung, die in diesem Zeitraum 32 % 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 über 89 % gestiegen. Nach einer Phase der spürbaren Entspannung bei den Energiepreisen in den Jahren 2014/2015 sind diese Preise seit Anfang 2016 wieder auf leichtem Wachstumskurs. Gas verteuerte sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2018 um 79 %, Fernwärme um 90 % und Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl sogar um 108 %.

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 109 % und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.



**Abbildung:** Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen



## 5 GdW-Mieten liegen bei 5,72 Euro/m<sup>2</sup> und damit unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2017 auf 2018 um 8 Cent auf 5,72 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen. Deutschlandweit lagen die Bestandsmieten im Jahr 2018 nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei durchschnittlich 6,39 EUR/m<sup>2</sup> nettokalt. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 67 Cent unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2018 um 1,6 % bzw. um 9 Cent/m<sup>2</sup> 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 6,92 Euro/m<sup>2</sup>. Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 1.008 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.



## 6 GdW-Betriebskosten 2018: Kalte Betriebskosten stabil – warme rückläufig

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten kaum erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2018 durchschnittlich 1,54 EUR pro m<sup>2</sup> vorauszahlen – und damit nur 1 Cent/m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2017 auf 2018 sogar erneut um 1 Cent/m<sup>2</sup> gesunken und liegen jetzt bei 1,08 EUR/m<sup>2</sup>.

**Tabelle:** Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen (in EUR/m<sup>2</sup> und Monat) bei den GdW-Unternehmen

	<b>Miete nettokalt</b>	<b>kalte Betriebskosten</b>	<b>warme Betriebskosten</b>
<b>2014</b>	5,27	1,43	1,13
<b>2015</b>	5,36	1,47	1,11
<b>2016</b>	5,51	1,49	1,10
<b>2017</b>	5,64	1,53	1,09
<b>2018</b>	5,72	1,54	1,08

Quelle: GdW-Jahresstatistik



## 7 Neu- und Wiedervermietungsrenten steigen bundesweit um 5,2 %

Die Mieten in Inseraten angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt: 2018 um 5,2 % auf durchschnittlich 8,41 EUR/m<sup>2</sup> nettokalt. Dabei gibt es zwischen den Regionen große Unterschiede: In vielen peripheren ländlichen Kreisen liegt der Schnitt der Mietinserate bei unter 5,50 EUR/m<sup>2</sup>. Die Stadt München ist dagegen mit 17,73 EUR/m<sup>2</sup> bundesweit Spitzenreiter bei den inserierten Mieten.

In den 13 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern mussten die Mieter bei Neueinzug für eine Wohnung durchschnittlich 70 Cent mehr für den Quadratmeter als noch im Vorjahr zahlen (+8,3 %). Damit erreichten die inserierten Angebotsrenten in den größten Großstädten im Jahr 2018 ein Niveau von 11,20 EUR/m<sup>2</sup>, das ist deutlich mehr als der Durchschnitt in den übrigen Großstädten (7,96 EUR/m<sup>2</sup>) und den städtischen Kreisen (7,91 EUR/m<sup>2</sup>).

Andererseits ist die Datenlage zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsrenten in Deutschland deutlich verzerrt und die Steigerung der Mieten damit ein gutes Stück weit überzeichnet. Auswertungen zu Angebotsrenten 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 Wiedervermietungsrenten bei den GdW-Unternehmen 38 % (Hamburg) bzw. 30 % (Berlin) unter den aus den Online-Plattformen ermittelten Marktmieten lag. Häufig wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweggegangen, dass das aus Online-Plattformen ermittelte Mietniveau keineswegs repräsentativ ist.

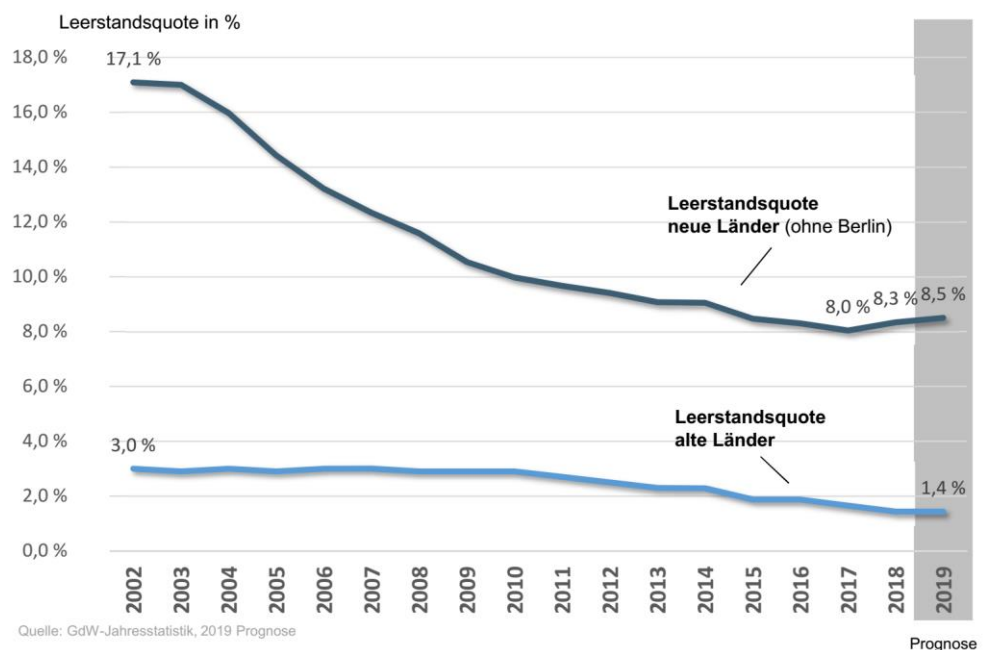


## 8 Leerstandsquoten bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen steigt an

Die Leerstandsquote in den ostdeutschen Ländern ist von 2017 auf 2018 erstmals seit 18 Jahren wieder angestiegen. So liegt die Leerstandsquote in den neuen Ländern (ohne Berlin) bei 8,3 % und damit um 0,3 Prozentpunkt höher als im Vorjahr. Bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) standen Ende 2018 insgesamt 148.807 Wohnungen leer. Das sind rund 4.500 Wohnungen mehr als im Vorjahr.

Für 2019 erwartet der GdW einen weiteren Anstieg der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 8,3 % auf 8,5 %. 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)



Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 10,4 % bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist der Leerstand in Sachsen-Anhalt sogar erneut gestiegen – und zwar um deutlich einen Prozentpunkt. Das ist der höchste prozentuale Anstieg in einem Bundesland. Damit stehen in Sachsen-Anhalt Ende 2018 rund 34.200 Wohnungen leer. Sachsen liegt mit einem Leerstand von 8,8 % zwar dahinter – allerdings ist die Leerstandsquote auch in diesem Bundesland um 0,1 Prozentpunkte in die Höhe gegangen. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern



mit 5,7 %. Dennoch hat sich der Trend auch hier umgekehrt und es stehen im Jahr 2018 knapp 1.200 mehr Wohnungen leer als im Jahr zuvor. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 4,2 % den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen mit einigem Abstand Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg mit 1,8 % bzw. 1,6 %. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 0,9 % die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,0 % bzw. 1,2 % verfügen Schleswig-Holstein und Niedersachsen über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer.



## 9 Zahlen

Tabelle 1:  
**Wohnungsunternehmen und ihre Wohnungsbestände**  
am 31.12.2018

### Bewirtschaftete Wohnungen

	Mitglieds- unternehmen insgesamt	berichtende Wohnungs- unter- nehmen	insgesamt bewirt- schaftete Wohnungen	davon	
				eigene Woh- nungen	für fremde Dritte verwaltete Wohnungen
<b>nach Ländern</b>					
Baden-Württemberg	249	244	462.374	335.345	127.029
Bayern	464	442	513.658	444.466	69.192
Berlin	107	89	668.311	654.449	13.862
Brandenburg	194	194	330.406	314.852	15.554
Bremen	13	13	97.951	74.983	22.968
Hamburg	63	59	307.560	299.056	8.504
Hessen	134	132	324.339	291.089	33.250
Mecklenburg-Vorpommern	140	139	272.940	245.269	27.671
Niedersachsen	155	150	304.204	273.249	30.955
Nordrhein-Westfalen	426	389	1.141.366	1.040.668	100.698
Rheinland-Pfalz	64	63	90.378	82.964	7.414
Saarland	12	11	19.386	16.034	3.352
Sachsen	324	320	590.552	555.943	34.609
Sachsen-Anhalt	191	191	327.152	309.949	17.203
Schleswig-Holstein	69	65	212.019	130.979	81.040
Thüringen	167	162	264.026	248.565	15.461
<b>Deutschland</b>	<b>2.772</b>	<b>2.663</b>	<b>5.926.622</b>	<b>5.317.860</b>	<b>608.762</b>
Alte Länder	1.649	1.568	3.473.235	2.988.833	484.402
Neue Länder	1.123	1.095	2.453.387	2.329.027	124.360
<b>nach Rechtsformen</b>					
Wohnungsbaugenossenschaften	1.790	1.743	2.155.770	2.021.481	134.289
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	932	876	3.731.389	3.264.121	467.268
Unternehmen anderer Rechtsformen	50	44	39.463	32.258	7.205
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>2.772</b>	<b>2.663</b>	<b>5.926.622</b>	<b>5.317.860</b>	<b>608.762</b>
<b>nach Unternehmenssparten</b>					
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	1.828	1.774	2.145.601	1.995.658	149.943
Kommunale Wohnungsunternehmen	733	723	2.404.801	2.151.104	253.697
Öffentliche Wohnungsunternehmen	14	14	91.771	86.006	5.765
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	133	93	1.146.350	984.604	161.746
Kirchliche Wohnungsunternehmen	51	47	131.699	94.139	37.560
Sonstige Wohnungsunternehmen	13	12	6.400	6.349	51
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>2.772</b>	<b>2.663</b>	<b>5.926.622</b>	<b>5.317.860</b>	<b>608.762</b>

Quelle: GdW Jahresstatistik



Tabelle 2:

## Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen an allen Mietwohnungen

2014\*

	Anzahl Wohnungsunternehmen	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 %
<b>nach Ländern</b>						
Baden-Württemberg	247	447.346	2.201.000	20,3%	188.700	8,6%
Bayern	450	508.111	2.686.000	18,9%	182.907	6,8%
Berlin	104	617.129	1.466.000	42,1%	181.977	12,4%
Brandenburg	196	308.677	603.000	51,2%	121.646	20,2%
Bremen	14	93.081	193.000	48,2%	8.424	4,4%
Hamburg	66	284.738	657.000	43,3%	131.057	19,9%
Hessen	134	296.683	1.401.000	21,2%	66.067	4,7%
Mecklenburg-Vorpommern	141	259.189	465.000	55,7%	95.133	20,5%
Niedersachsen	154	294.298	1.567.000	18,8%	114.311	7,3%
Nordrhein-Westfalen	421	1.031.815	4.461.000	23,1%	317.703	7,1%
Rheinland-Pfalz	66	95.580	745.000	12,8%	16.679	2,2%
Saarland	13	20.349	168.000	12,1%	631	0,4%
Sachsen	338	536.711	1.272.000	42,2%	284.212	22,3%
Sachsen-Anhalt	195	305.374	619.000	49,3%	144.617	23,4%
Schleswig-Holstein	68	184.912	633.000	29,2%	93.932	14,8%
Thüringen	168	246.789	559.000	44,1%	120.931	21,6%
<b>Deutschland</b>	<b>2.775</b>	<b>5.530.782</b>	<b>19.695.000</b>	<b>28,1%</b>	<b>2.068.927</b>	<b>10,5%</b>
Alte Länder	1.633	3.256.913	14.711.000	22,1%	1.120.411	7,6%
Neue Länder	1.142	2.273.869	4.984.000	45,6%	948.516	19,0%

Quelle: GdW Jahresstatistik sowie Mikrozensus 2014

\*bewohnte Wohnungen beim GdW zum 31.12.2014 sowie bewohnte Mietwohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime nach Zusatzerhebung zum Mikrozensus 2014





Tabelle 3:  
**Beschäftigte in den Wohnungsunternehmen**  
 am 31.12.2018

nach Ländern	Beschäftigte im Berichtsjahr gem. Anhang zum Jahresabschluss (ohne Vorstände und Geschäftsführer)	darunter			Vorstände/ Geschäftsführer	darunter ehren- bzw. nebenamtlich
		Teilzeitbeschäftigte, geringfügig Beschäftigte	Arbeiter Handwerker, Hausmeister/ Hauswarte	Auszubildende		
Baden-Württemberg	6.827	2.370	1.462	266	472	218
Bayern	7.646	2.634	2.376	254	745	469
Berlin	7.417	1.021	1.689	319	216	67
Brandenburg	2.905	532	581	183	380	162
Bremen	1.263	246	392	64	26	11
Hamburg	3.316	517	1.013	253	82	18
Hessen	4.706	1.305	1.184	188	231	119
Mecklenburg-Vorpommern	2.545	392	702	111	218	73
Niedersachsen	4.278	882	839	241	222	100
Nordrhein-Westfalen	14.351	2.975	3.965	700	797	421
Rheinland-Pfalz	1.047	409	249	36	93	49
Saarland	317	52	87	20	18	8
Sachsen	5.474	947	1.364	270	600	245
Sachsen-Anhalt	2.928	594	461	150	293	101
Schleswig-Holstein	2.673	586	810	161	116	57
Thüringen	2.595	549	425	119	328	134
<b>Deutschland</b>	<b>70.288</b>	<b>16.011</b>	<b>17.599</b>	<b>3.335</b>	<b>4.837</b>	<b>2.252</b>
Alte Länder	46.424	11.976	12.377	2.183	2.802	1.470
Neue Länder	23.864	4.035	5.222	1.152	2.035	782
<b>nach Rechtsformen</b>						
Wohnungsbaugenossenschaften	23.670	7.144	6.433	1.040	3.803	2.087
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	46.090	8.708	11.017	2.285	976	142
Unternehmen anderer Rechtsformen	528	159	149	10	58	23
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>70.288</b>	<b>16.011</b>	<b>17.599</b>	<b>3.335</b>	<b>4.837</b>	<b>2.252</b>
<b>nach Unternehmenssparten</b>						
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	23.606	7.032	6.534	1.059	3.821	2.091
Kommunale Wohnungsunternehmen	26.808	5.869	5.353	1.402	760	97
Öffentliche Wohnungsunternehmen	1.127	214	166	41	15	1
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	16.438	1.996	5.169	744	127	15
Kirchliche Wohnungsunternehmen	2.258	881	354	89	95	35
Sonstige Wohnungsunternehmen	51	19	23	0	19	13
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>70.288</b>	<b>16.011</b>	<b>17.599</b>	<b>3.335</b>	<b>4.837</b>	<b>2.252</b>

Quelle: GdW Jahresstatistik



Tabelle 4:  
**Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung**  
 am 31.12.2018

	Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung insgesamt	davon	
		1.Förderweg (II. WobauG)	Wohnungen mit sonstigen Miet- und/oder Belegungsbindungen*
<b>nach Ländern</b>			
Baden-Württemberg	59.184	27.589	31.595
Bayern	111.477	56.923	54.554
Berlin	78.086	41.574	36.512
Brandenburg	26.591	6.451	20.140
Bremen	4.648	1.740	2.908
Hamburg	72.531	48.054	24.477
Hessen	69.992	31.619	38.373
Mecklenburg-Vorpommern	8.917	502	8.415
Niedersachsen	38.103	17.687	20.416
Nordrhein-Westfalen	201.549	100.283	101.266
Rheinland-Pfalz	16.166	9.553	6.613
Saarland	643	17	626
Sachsen	2.712	8	2.704
Sachsen-Anhalt	2.354	142	2.212
Schleswig-Holstein	30.824	13.050	17.774
Thüringen	16.171	3.288	12.883
<b>Deutschland</b>	<b>739.948</b>	<b>358.480</b>	<b>381.468</b>
Alte Länder	605.117	306.515	298.602
Neue Länder	134.831	51.965	82.866
<b>nach Rechtsformen</b>			
Wohnungsbaugenossenschaften	193.906	90.813	103.093
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	537.981	262.970	275.011
Unternehmen anderer Rechtsformen	8.061	4.697	3.364
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>739.948</b>	<b>358.480</b>	<b>381.468</b>

\* einschl. Belegungsbindungsgesetz (Vereinbarungen, AHG etc.)

Quelle: GdW Jahresstatistik



Tabelle 5:  
**Investitionen 2018 in Neubau und Bestand**

	Investitionen insgesamt	davon für		
		Neubau	Instandhaltung/ -setzung	Modernisierung
Millionen Euro				
<b>nach Ländern</b>				
Baden-Württemberg	1.961	1.185	429	346
Bayern	1.835	1.077	475	283
Berlin	2.422	1.074	877	472
Brandenburg	648	194	244	210
Bremen	281	85	89	107
Hamburg	1.136	600	343	193
Hessen	1.256	588	391	278
Mecklenburg-Vorpommern	418	123	200	95
Niedersachsen	1.076	495	299	282
Nordrhein-Westfalen	3.320	1.463	1.025	832
Rheinland-Pfalz	235	119	85	32
Saarland	44	5	14	26
Sachsen	849	128	452	269
Sachsen-Anhalt	545	123	209	212
Schleswig-Holstein	495	214	149	132
Thüringen	411	72	207	133
<b>Deutschland</b>	<b>16.933</b>	<b>7.545</b>	<b>5.485</b>	<b>3.903</b>
Alte Länder	11.639	5.831	3.297	2.511
Neue Länder	5.294	1.714	2.188	1.392
<b>nach Rechtsformen</b>				
Wohnungsbaugenossenschaften	5.686	2.288	1.941	1.458
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	11.124	5.187	3.508	2.429
Unternehmen anderer Rechtsformen	123	70	36	16
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>16.933</b>	<b>7.545</b>	<b>5.485</b>	<b>3.903</b>
<b>nach Unternehmenssparten</b>				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	5.591	2.238	1.906	1.447
Kommunale Wohnungsunternehmen	7.363	3.894	2.106	1.364
Öffentliche Wohnungsunternehmen	357	193	105	59
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	3.066	862	1.239	964
Kirchliche Wohnungsunternehmen	539	349	124	66
Sonstige Wohnungsunternehmen	18	9	6	2
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>16.933</b>	<b>7.545</b>	<b>5.485</b>	<b>3.903</b>

Quelle: GdW Jahresstatistik



Tabelle 6:  
**Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2018**

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		
				Miet- wohnungen	Eigentums- wohnungen			
Baden-Württemberg	3.545	91	3.454	2.797	657	684	585	
Bayern	3.335	68	3.267	3.031	236	288	1.266	
Berlin	3.481	6	3.475	3.351	124	124	533	
Brandenburg	896	12	884	872	12	12	219	
Bremen	88	4	84	73	11	11	8	
Hamburg	2.098	47	2.051	2.051	0	2	1.821	
Hessen	1.396	30	1.366	1.059	307	326	708	
Mecklenburg-Vorpommern	621	51	570	570	0	0	28	
Niedersachsen	1.662	244	1.418	1.354	64	65	136	
Nordrhein-Westfalen	4.826	343	4.483	4.411	72	145	1.908	
Rheinland-Pfalz	352	24	328	328	0	0	115	
Saarland	18	0	18	18	0	0	18	
Sachsen	476	6	470	465	5	5	7	
Sachsen-Anhalt	469	2	467	467	0	0	17	
Schleswig-Holstein	1.256	23	1.233	1.218	15	15	489	
Thüringen	315	0	315	315	0	0	26	
<b>Deutschland</b>	<b>24.834</b>	<b>951</b>	<b>23.883</b>	<b>22.380</b>	<b>1.503</b>	<b>1.677</b>	<b>7.884</b>	
Alte Länder	18.576	874	17.702	16.340	1.362	1.536	7.054	
Neue Länder	6.258	77	6.181	6.040	141	141	830	
<b>nach Rechtsformen</b>								
Wohnungsbaugenossenschaften	8.863	487	8.376	8.168	208	259	1.795	
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	15.853	454	15.399	14.131	1.268	1.391	6.040	
Unternehmen anderer Rechtsformen	118	10	108	81	27	27	49	
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>24.834</b>	<b>951</b>	<b>23.883</b>	<b>22.380</b>	<b>1.503</b>	<b>1.677</b>	<b>7.884</b>	
<b>nach Unternehmenssparten</b>								
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	8.566	492	8.074	7.866	208	259	1.817	
Kommunale Wohnungsunternehmen	13.539	284	13.255	12.553	702	761	5.613	
Öffentliche Wohnungsunternehmen	90	5	85	48	37	42	0	
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	1.554	130	1.424	1.105	319	348	291	
Kirchliche Wohnungsunternehmen	1.051	30	1.021	784	237	267	153	
Sonstige Wohnungsunternehmen	34	10	24	24	0	0	10	
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>24.834</b>	<b>951</b>	<b>23.883</b>	<b>22.380</b>	<b>1.503</b>	<b>1.677</b>	<b>7.884</b>	

Quelle: GdW Jahresstatistik



Tabelle 7:

## Wohnfläche, Miete, Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Dezember 2018

	Durchschnittswerte			
	Wohnfläche je Miet- wohnung	Monatliche Sollmiete * (nettokalt)	Kalte Betriebs- kostenvoraus- zahlung *	Warme Betriebs- kostenvoraus- zahlung *
	m <sup>2</sup>	Eur / m <sup>2</sup>		
<b>nach Ländern</b>				
Baden-Württemberg .....	68,0	6,60	1,34	1,25
Bayern .....	63,7	6,25	1,55	1,19
Berlin .....	64,6	6,04	1,71	0,94
Brandenburg .....	58,2	5,11	1,34	1,12
Bremen .....	66,7	5,75	1,68	1,00
Hamburg .....	63,8	6,60	1,71	1,02
Hessen .....	63,8	6,56	1,84	1,22
Mecklenburg-Vorpommern .....	56,5	5,21	1,31	1,10
Niedersachsen .....	62,9	5,66	1,61	1,12
Nordrhein-Westfalen .....	65,2	5,61	1,81	0,98
Rheinland-Pfalz .....	64,4	5,69	1,50	1,11
Saarland .....	67,5	5,21	1,83	1,21
Sachsen .....	57,4	5,03	1,18	1,07
Sachsen-Anhalt .....	57,9	4,92	1,23	1,22
Schleswig-Holstein .....	56,3	5,92	1,64	1,13
Thüringen .....	58,7	5,04	1,17	1,09
<b>Deutschland .....</b>	<b>61,4</b>	<b>5,72</b>	<b>1,53</b>	<b>1,08</b>
Alte Länder .....	64,5	6,03	1,67	1,10
Neue Länder .....	58,2	5,33	1,37	1,06
<b>nach Rechtsformen</b>				
Wohnungsbaugenossenschaften	62,6	5,49	1,39	1,03
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	59,5	5,87	1,64	1,12
Unternehmen anderer Rechtsformen	57,4	6,00	1,50	1,26
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>61,4</b>	<b>5,72</b>	<b>1,53</b>	<b>1,08</b>
<b>nach Unternehmenssparten</b>				
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche WU)	62,5	5,48	1,40	1,03
Kommunale Wohnungsunternehmen	58,9	5,73	1,61	1,11
Öffentliche Wohnungsunternehmen	60,3	6,92	1,76	1,37
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	65,4	6,21	1,72	1,09
Kirchliche Wohnungsunternehmen	65,7	6,34	1,53	1,19
Sonstige Wohnungsunternehmen	57,4	6,67	1,62	0,99
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>61,4</b>	<b>5,72</b>	<b>1,53</b>	<b>1,08</b>

Quelle: GdW Jahresstatistik

\* bezogen auf Wohnungen mit Betriebskostenvorauszahlungen  
Wohnfläche.



Tabelle 8:

## Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Ländern

am 31.12.2018

	Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	Leer stehende Wohnungen am 31.12.2018 insgesamt	davon	
				leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
	Anzahl WE	in %	Anzahl WE		
Baden-Württemberg	462.374	1,6 %	7.625	7.490	135
Bayern	513.658	1,6 %	8.350	7.867	483
Berlin	668.311	1,4 %	9.389	8.879	510
Brandenburg	330.406	7,8 %	25.660	24.255	1.405
Bremen	97.951	1,1 %	1.055	1.045	10
Hamburg	307.560	0,9 %	2.771	2.739	32
Hessen	324.339	1,3 %	4.133	3.964	169
Mecklenburg-Vorpommern	272.940	5,7 %	15.586	13.934	1.652
Niedersachsen	304.204	1,2 %	3.664	3.466	198
Nordrhein-Westfalen	1.141.366	1,5 %	17.011	15.747	1.264
Rheinland-Pfalz	90.378	1,8 %	1.628	1.573	55
Saarland	19.386	4,2 %	807	752	55
Sachsen	590.552	8,8 %	51.795	49.430	2.365
Sachsen-Anhalt	327.152	10,4 %	34.166	32.706	1.460
Schleswig-Holstein	212.019	1,0 %	2.219	2.082	137
Thüringen	264.026	8,2 %	21.600	20.983	617
<b>Deutschland</b>	<b>5.926.622</b>	<b>3,5 %</b>	<b>207.459</b>	<b>196.912</b>	<b>10.547</b>
Alte Länder	3.473.235	1,4 %	49.263	46.725	2.538
Neue Länder	2.453.387	6,4 %	158.196	150.187	8.009

Quelle: GdW Jahresstatistik

\* bezogen auf den insgesamt bewirtschafteten Wohnungsbestand



Tabelle 9:

## Leer stehende Wohnungen und Leerstandsquote nach Rechtsformen

am 31.12.2018

	Bewirtschafteter Wohnungsbestand	Leerstandsquote*	leer stehende Wohnungen am 31.12.2016 insgesamt	davon	
				leer stehende eigene Wohnungen	leer stehende für Dritte verwaltete Wohnungen
	Anzahl WE	in %		Anzahl WE	
<b>Alte Länder</b>					
Wohnungsbaugenossenschaften	1.157.808	1,6 %	19.062	18.751	311
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	2.285.309	1,3 %	29.748	27.587	2.161
Unternehmen anderer Rechtsformen	30.118	1,5 %	453	387	66
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>3.473.235</b>	<b>1,4 %</b>	<b>49.263</b>	<b>46.725</b>	<b>2.538</b>
<b>Neue Länder</b>					
Wohnungsbaugenossenschaften	997.962	6,1 %	61.127	60.624	503
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	1.446.080	6,7 %	96.440	88.987	7.453
Unternehmen anderer Rechtsformen	9.345	6,7 %	629	576	53
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>2.453.387</b>	<b>6,4 %</b>	<b>158.196</b>	<b>150.187</b>	<b>8.009</b>
<b>Deutschland</b>					
Wohnungsbaugenossenschaften	2.155.770	3,7 %	80.189	79.375	814
Kapitalgesellschaften (GmbH/AG)	3.731.389	3,4 %	126.188	116.574	9.614
Unternehmen anderer Rechtsformen	39.463	2,7 %	1.082	963	119
<b>Wohnungsunternehmen insgesamt</b>	<b>5.926.622</b>	<b>3,5 %</b>	<b>207.459</b>	<b>196.912</b>	<b>10.547</b>

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](mailto:mail@gdw.de)  
Internet: <http://www.gdw.de>