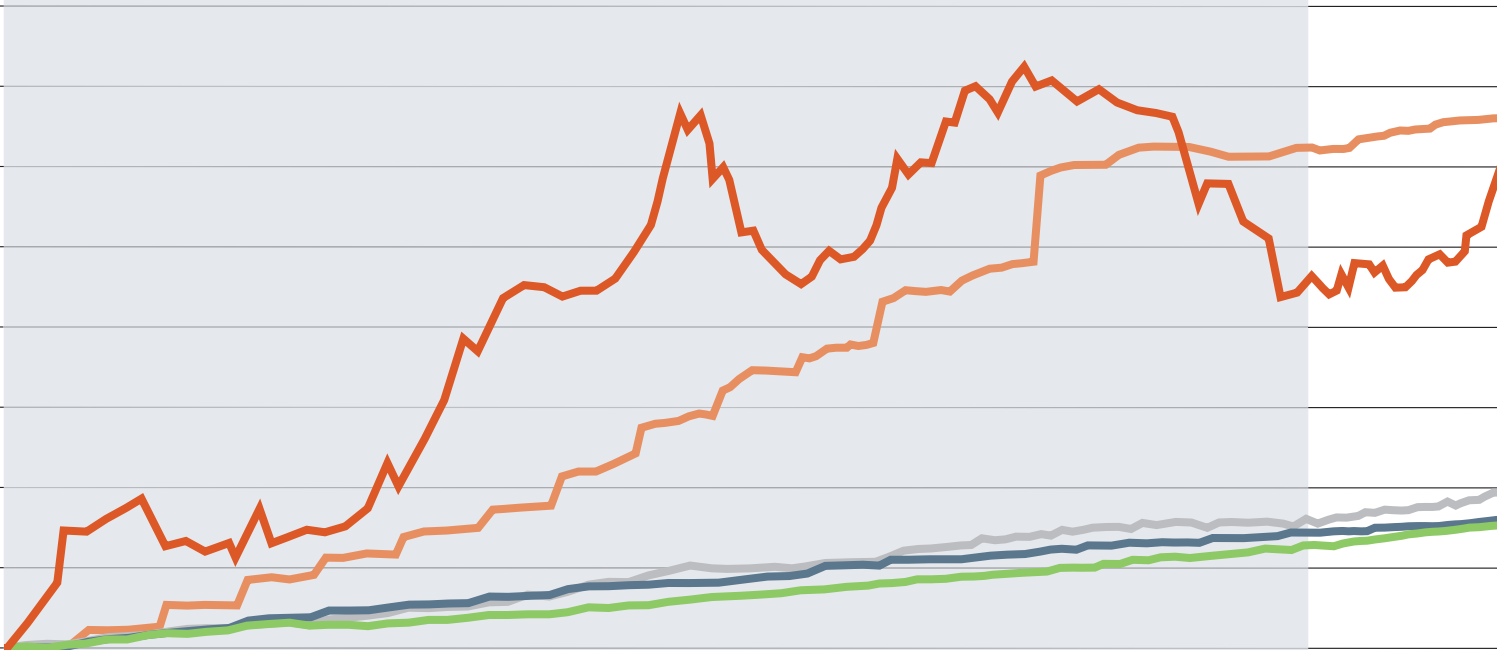


# Die Wohnungswirtschaft Deutschland



## Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020

Zahlen und Analysen  
aus der Jahresstatistik des GdW



Gastbeitrag von Bettina Harms, Analyse & Konzepte  
**Digitalisierung:**  
**Nicht das "Ob", sondern das "Wie" ist die Frage**

November 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  
1050 Bruxelles  
BELGIEN  
Telefon: +32 2 5501611  
Telefax: +32 2 5035607

mail@gdw.de  
www.gdw.de  
Redaktion:  
Klaus Schrader  
Katharina Burkardt  
Christian Gebhardt

Bearbeitung:  
Klaus Schrader  
Christian Gebhardt

Gastbeitrag:  
Bettina Harms  
Analyse & Konzepte GmbH  
Hamburg

Gestaltung:  
design alliance  
Büro Roman Lorenz  
Gestaltung  
visueller Kommunikation  
München

Druck:  
GdW Berlin  
Berlin

© GdW 2019  
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: 978-3-648-13819-9  
Art.-Nr. 06656-0011

# **Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020**

Zahlen und Analysen  
aus der Jahresstatistik  
des GdW



<b>Vorwort</b>	5
<b>1 Kurzfassung</b>	7
<b>2 Digitalisierung: Nicht das "Ob", sondern das "Wie" ist die Frage</b>	11
<b>3 Trends des Wohnungsangebotes</b>	17
<b>4 Trends der Wohnungsnachfrage</b>	30
<b>5 Situation auf den Wohnungsmärkten</b>	44
<b>6 Unternehmenskennzahlen im Fokus: EBITDA bezogen auf das langfristige Fremdkapital</b>	52
<b>7 Tabellenanhang</b>	55



# Vorwort

Wohnen ist ein existentielles Gut, mit Verfassungsrang in einigen Bundesländern. Dieser gesellschaftlichen Bedeutung, insbesondere des bezahlbaren Wohnens, hat die Politik auf allen föderalen Ebenen viele Jahre lang nicht ausreichend Rechnung getragen. Der Mangel an preiswertem Wohnraum in Ballungsregionen und Schwarmstädten ist nicht zuletzt darauf zurückzuführen.

Der Wohnungsmangel in Deutschland droht zur Dauersituation zu werden, die Baupipeline ist absolut verstopft. Von Januar bis Juli 2019 wurden in Deutschland 3,4 % weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum erteilt. Die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sank sogar um 4,1 %, auf nur noch 99.317 genehmigte Wohnungen, darunter 55.023 Mietwohnungen.

Das ist keine Überraschung, aber ein Alarmsignal für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens. Von der jährlich notwendigen Zahl neuer Wohnungen in Deutschland bleiben wir meilenweit entfernt. Die Gründe: zu wenig Bauland, zu wenig Mitarbeiter in den Behörden, zu wenig Kapazitäten in den Baufirmen. Und: vielfach abschreckend hohe Preise für Bauland und Bauleistungen, so dass an der Zielgruppe vorbei gebaut würde und daher erst gar nicht mehr weiter geplant wird.

Gleichzeitig steht die Wohnungswirtschaft aber in den nächsten Jahren vor vielfältigen Aufgaben: Neubau, energetische Modernisierung und Klimaschutz, altersgerechter Umbau, Instandsetzung und eine weitere Sanierungswelle speziell in den neuen Bundesländern, Quartiersentwicklung und Stadtumbau und auch die Anforderungen der zunehmenden Digitalisierung. All diese Aufgaben gilt es zu bewältigen, ohne die Mieter zu überfordern.

Dies alles erfordert definitiv eine deutlich höhere staatliche Förderung und damit einen finanziellen Kraftakt, der voraussetzt, dass sich die politischen Entscheidungsträger dieser Aufgabe – entsprechend auch der gesellschaftlichen Bedeutung und dem verfassungsrechtlichen Rang des Wohnens – mit höchster Priorität widmen. Eine Entspannung der Nachfragesituation und damit eine Entspannung der Preissituation wird es aber in vielen Regionen erst in einigen Jahren geben.

Öffentlichkeit und Politik lassen sich derzeit oft von radikalen Scheinlösungen einer drastischen Marktregulierung blenden, die letztlich zu einer noch geringeren Angebotsausweitung führen und zur Verschärfung der Situation beitragen werden. Mit den "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends", legt der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erneut eine gute Grundlage für eine auf Tatsachen basierende Versachlichung der Diskussion 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 in diesem Sinne eine informative Lektüre der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2019/2020".

Berlin, im November 2019



Axel Gedaschko

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





# 1 Kurzfassung

## Wohnungsangebot

- 326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2018. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1 %. Mit einem Anteil von rund 11 % an der Wirtschaftsleistung in Deutschland übertrifft die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft beispielsweise den Einzelhandel oder die Automobilindustrie und gehört zu den großen Branchen des Landes.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen 2018 an. Der Zuwachs war mit 2,8 % leicht geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 213 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Löwenanteil von 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2018 knapp 16,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 13,4 %. Darunter knapp 7,5 Mrd. EUR Neubauinvestitionen, ein Rekordhoch. Für das Jahr 2019 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 18,8 Mrd. EUR.
- Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen. Die Abschwächung betraf hier vor allem neu gebaute Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Geschosswohnungsbau dagegen wurden fast ein Fünftel mehr Mietwohnungen gebaut. Insgesamt standen 144.000 der 2018 neu gebauten Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung. Dies ist ungefähr die Hälfte des Neubaus.
- Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Nur 80 % der aus Sicht des GdW benötigten 360.000 Wohnungen wurden 2018 auch errichtet. Beim freifinanzierten Geschosswohnungsbau liegt die Bedarfsdeckung niedriger, und zwar bei lediglich 72 %, bei geförderten Mietwohnungen gar nur bei 34 % des Bedarfs.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2018 knapp 25.000 neue Wohnungen. Das waren 4 % mehr als im Jahr zuvor. Für das Jahr 2019 planen die Unternehmen die Fertigstellung von 35.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 20 Jahren.
- Die Zahl der Baugenehmigungen ist seit zwei Jahren bereits wieder rückläufig und kündigt einen möglichen Abschwung bei der Bautätigkeit an. Im Jahr 2018 wurden zwar nur 0,3 % weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr, aber schon das Jahr zuvor waren die Baugenehmigungen um 7,3 % eingebrochen. Im ersten Halbjahr 2019 hat sich der Abwärtstrend erneut bestätigt: 2,3 % weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum verzeichnet die Statistik. Lediglich die Genehmigungen bei Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sind bisher noch auf Wachstumskurs.

## Wohnungsnachfrage

- Seit acht Jahren wächst die Bevölkerungszahl in Deutschland. Allein 2018 kamen im Saldo 227.000 Personen dazu. Über 83 Mio. Menschen leben jetzt in Deutschland. 2,8 Mio. Menschen mehr als 2010. Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben.
- Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. 2018 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands erneut fast 400.000 Personen. Im Mittel der Jahre 2010 bis 2018 sind im Saldo jährlich 468.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge war 2018 mit insgesamt 186.000 Asylanträgen niedriger als in den Vorjahren. Berechnungen des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge zufolge hatten im Jahr 2017 noch rund 223.000 Menschen in Deutschland Schutz gesucht.
- Die Zahl der Studierenden kletterte im Wintersemester 2018/2019 auf ein Allzeit-Hoch von 2,9 Mio. In 17 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 Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.
- Bei weitem nicht alle Regionen profitieren vom Bevölkerungswachstum. Knapp 30 % der Kreise und kreisfreien Städte haben zwischen 2010 und 2017 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 2017 um insgesamt 1,5 Mio. Einwohner gewachsen.
- 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 ballen sich die Problemlagen. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (12,6 %), Sachsen (10,9 %) und Thüringen (10,0 %) weisen die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf. Auf Kreisebene betrachtet haben nur 30 der 77 Kreise und kreisfreien Städte in Ostdeutschland einen Leerstand von weniger als 10 %.
- Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland insgesamt haben 2018 erstmals seit 18 Jahren wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote kletterte dort um 0,3 Prozentpunkte auf 8,3 %. Ende 2018 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 149.000 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 letzten acht Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 360.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.
- Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Mittel um 1,6 % gestiegen, geringer als die Inflation. Neu- und Wiedervermietungsmiten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2 % auf durchschnittlich 8,41 EUR/m<sup>2</sup>.
- Regional verlief die Mietenentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. In eher peripher gelegenen kleineren Städten sowie ländlichen Kreisen abseits der Ballungsräume, sind die Mieten sehr viel niedriger. 6,23 EUR/m<sup>2</sup> betrug dort 2018 die Durchschnittsmiete der Inserate – knapp 5 EUR/m<sup>2</sup> unter dem Durchschnitt der großen kreisfreien Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern.
- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichten 2018 5,72 EUR/m<sup>2</sup> und lag damit gut 17 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 6,92 EUR/m<sup>2</sup>. Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,5 % 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 89 % gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 26 % zunahmten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+109 %). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+32 %).