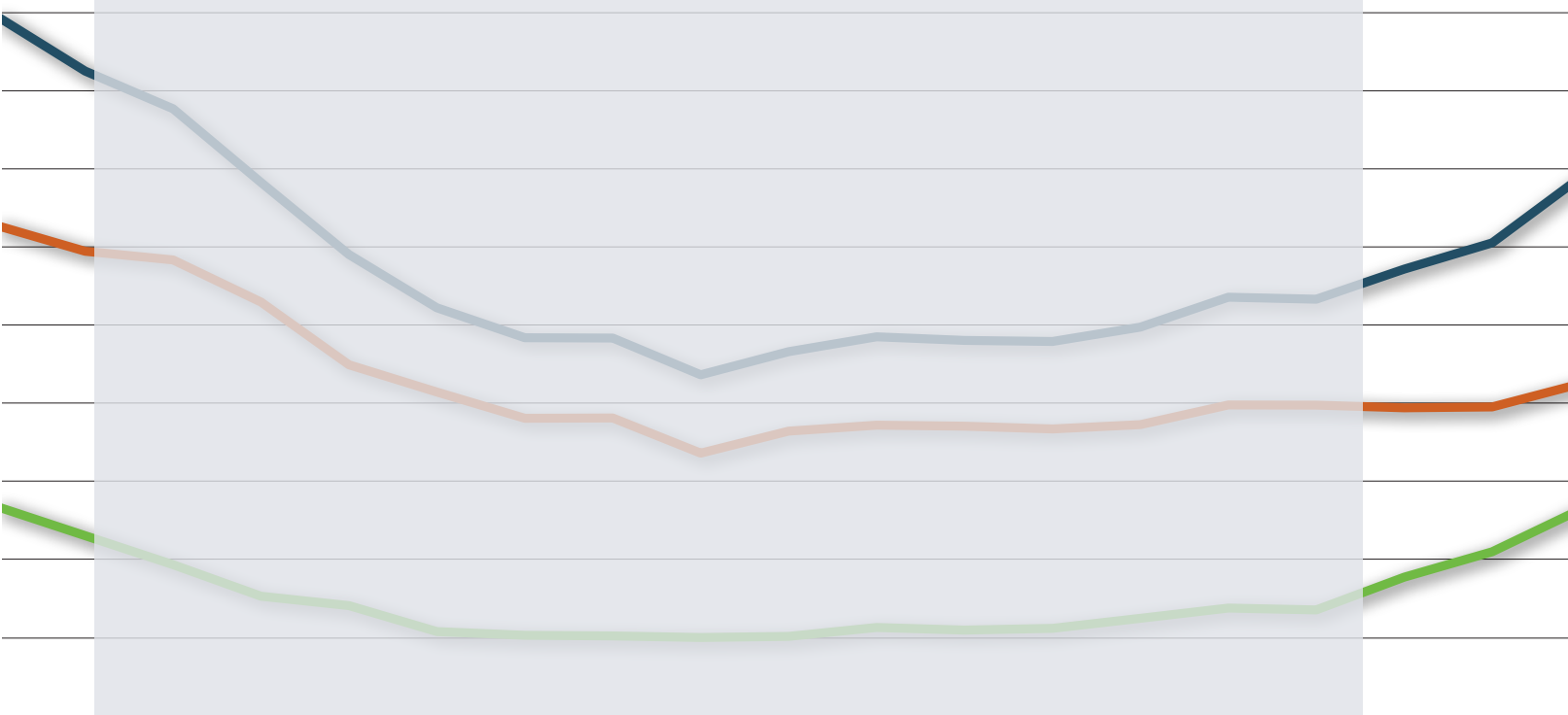


Die Wohnungswirtschaft Deutschland



GdW kompakt

GdW Jahresstatistik 2014 Ausgewählte Ergebnisse



August 2015



Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5501611
Telefax: +32 2 5035607
mail@gdw.de
www.gdw.de

© GdW 2015

Diese Broschüre ist
zu beziehen beim GdW
Postfach 330755, 14177 Berlin
Telefon: +49 30 82403-0
Telefax: +49 30 82403-199
bestellung@gdw.de

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 2015/2016" erscheinen Ende November 2015. Mit der vorliegenden Publikation stellt der GdW vorab ausgewählte Ergebnisse der GdW-Jahresstatistik 2014 vor.

Wohnungsbestand

Die Wohnungsunternehmen im GdW bewirtschaften etwa 5,8 Millionen Wohnungen, davon 855.055 **Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung**. Gegenüber dem Vorjahr ist der Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung um über 44.000 Wohnungen zurückgegangen. Diesem Minus stehen nur 3.077 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2014 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als 'Sozialwohnungen' neu errichtet wurden. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 % der Sozialwohnungen in Deutschland.

Bundesweit gibt es immer weniger 'Sozialwohnungen'. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Millionen Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2014 auf nur noch rund 1,4 Millionen Wohnungen.

Neubau

Im Jahr 2014 haben die GdW-Unternehmen 14.729 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 13 % mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit 31 % aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2015 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 20.427 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 13 Jahren und ein Plus von 15,7 %.

Die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen lagen im vergangenen Jahr in den Verdichtungsräumen Hamburg, Stuttgart, Köln, Berlin, München und Frankfurt am Main. Aber auch Bamberg, Bietigheim-Bissingen, Dortmund, Düsseldorf, Flensburg und Bielefeld gehörten zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzten. Allein in diesen

Schwerpunktregionen entstand mehr als die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten.

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

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2011	13.298	11.786	1.512
2012	12.110	10.471	1.639
2013	13.036	11.231	1.805
2014	14.729	12.025	2.704

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Im Jahr 2014 wurde in Deutschland der Bau von 284.900 Wohnungen genehmigt. Die **Baugenehmigungen** sind damit um 5,4 % gestiegen. Damit hat sich der positive Trend des Jahres 2013 (+12,9 % gegenüber 2012) deutlich verlangsamt. Seit Jahresanfang stagniert die Zahl der Baugenehmigungen. Von Januar bis April wurden nicht mehr Wohnungen auf den Weg gebracht als im Vorjahr.

Ein Blick auf die tatsächlich fertiggestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 245.000 **Fertigstellungen** im Jahr 2014 wurde die 200.000-Marke wieder deutlich überschritten. Für das laufende Jahr 2015 schätzt der GdW die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bundesweit auf rund 260.000 Wohneinheiten. Das würde einen erneuten Anstieg um 6,4 % bedeuten. Rund 130.000 dieser neuen Wohnungen werden voraussichtlich im Geschosswohnungsbau realisiert.

Dennoch war die Bautätigkeit in den Jahren 2002 bis 2010 auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag. Mit der 2014 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit zwar wieder innerhalb des Zielkorridors langfristiger Wohnungsbedarfsprognosen. Aber insbesondere im Geschosswohnungsbau hat sich in den letzten Jahren ein hohes Defizit aufgebaut, welches noch lange nicht gedeckt ist.

Laut der neuen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) müssten in den nächsten fünf Jahren 272.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Angesichts der im Jahr 2014 nur rund 240.000 fertiggestellten Wohnungen gibt es also derzeit jährlich immer noch 30.000 Wohnungen zu wenig. Die Studie beschreibt dabei jedoch nur den zukünftigen Wohnungsbedarf und berücksichtigt nicht den **aufgestauten Nachholbedarf** seit 2002. In dieser Zeit sind laut BBSR-Bedarfszahlen näherungsweise 500.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu wenig gebaut worden. Aus Sicht des GdW sind daher auch angesichts der steigenden Zuwanderungszahlen mindestens 320.000 neue Wohnungen per annum in den nächsten zehn Jahren notwendig.

Investitionen

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2014 rund 10,9 Milliarden EUR in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind 5,9 % mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 29,9 Millionen EUR täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Der Aufschwung bei den Investitionen hält damit weiter an, verlangsamt sich jedoch gegenüber dem Vorjahr erneut. 2013 hatte das Plus bei den Investitionen gegenüber dem Vorjahr noch bei 7,2 % gelegen. Die Investitionen in die Bewirtschaftung der Wohnungsbestände verzeichneten mit einem Plus von 0,3 % nur einen sehr geringen Anstieg und liegen erneut bei rund 7,1 Milliarden EUR. Auffällig ist hier insbesondere das Absinken der Investitionen in die Modernisierung der Bestände um ganze 1,3 %.

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

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2011	9.642	6.764	2.879
2012	9.596	6.583	3.013
2013	10.289	7.145	3.144
2014	10.893	7.586	3.307

Quelle: GdW-Jahresstatistik, Summenabweichung durch Rundungen bedingt

Mit rund 7,1 Milliarden EUR flossen im Jahr 2014 knapp zwei Drittel der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instand gesetzt und instand gehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen erneut verringert. 2013 flossen noch gut zwei Drittel, 2012 sogar noch drei Viertel der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände.

Die Investitionen in den Neubau von Wohnungen sind erneut spürbar gestiegen. Etwas mehr als ein Drittel der Gesamtinvestitionen fließt jetzt in dieses Segment. Mit rund 3,8 Milliarden EUR sind die Neubauinvestitionen im Vergleich zum Vorjahr um 18,3 % gestiegen. Allerdings: Das Tempo des Anstiegs geht zurück, 2013 gab es noch ein Plus von 30,9 %.

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 13,8 %. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Unternehmen 2015 erstmals seit dem Jahr 2000 die 12-Milliarden-Marke überschreiten können. Die Investitionen könnten bei rund 12,4 Milliarden EUR liegen. Insbesondere die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2015

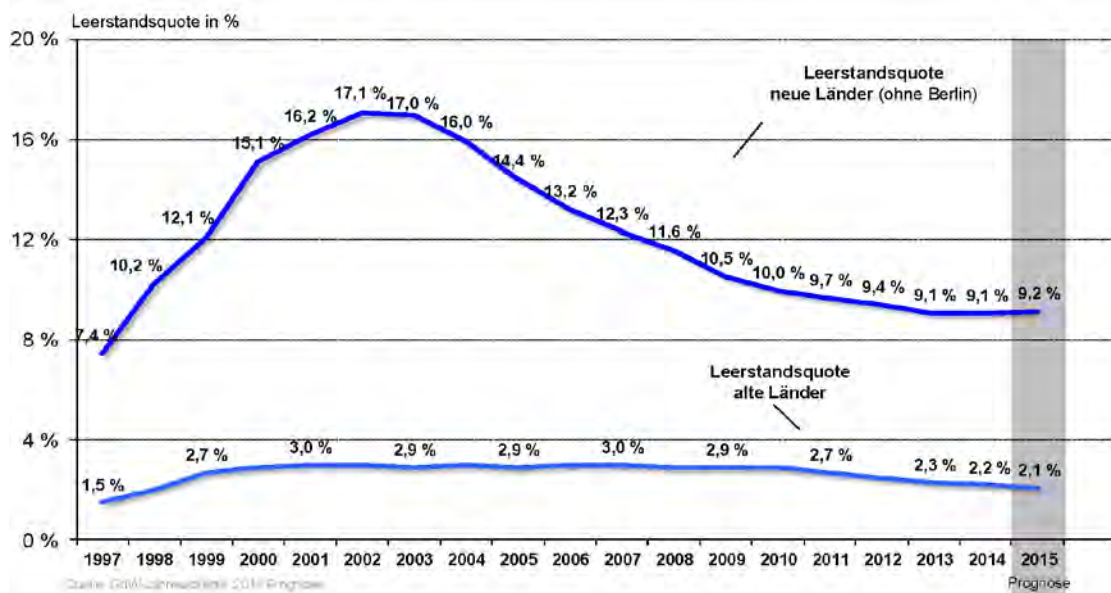
ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf in einigen Ballungsregionen planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um 25,7 %. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 7,5 % nach oben.

Leerstand, Stadtumbau

Trotz Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten ist die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Deutschland regional von sich zuspitzenden Gegensätzen zwischen schrumpfenden und wachsenden Regionen gekennzeichnet. In den ostdeutschen Ländern standen Ende 2014 insgesamt 580.000 Wohnungen leer. 165.000 Wohnungen davon allein bei den Unternehmen des GdW. Die **Leerstandsquote** ist 2014 in den neuen Ländern erstmals seit vielen Jahren nicht mehr weiter zurückgegangen.

Für 2015 erwartet der GdW sogar einen leichten Anstieg der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 9,1 % auf 9,2 %. Damit zeichnet sich eine **Trendwende** ab. Die ostdeutschen Bundesländer stehen unmittelbar vor einer zweiten Leerstandswelle. In den **klassischen Schrumpfungsregionen wachsen die Leerstände** wieder. 35 % der GdW-Unternehmen in den neuen Ländern verzeichneten in den vergangenen drei Jahren bereits wieder steigende Leerstände. Bei 10 % der Unternehmen ist der Leerstand seit 2011 sogar um mehr als 3 Prozentpunkte gestiegen. 50 Unternehmen wiesen in diesem Zeitraum gar eine Steigerung von mehr als 5 Prozentpunkten auf. Dies trifft beispielsweise für Unternehmen im Kreis Uecker-Randow, Kreis Ludwigslust, Spree-Neiße-Kreis, Jerichower Land, Kreis Greiz, Bördekreis, Burgenlandkreis, Erzgebirgskreis, Vogtlandkreis und Kreis Aue-Schwarzenberg zu.

Abbildung: Leer stehende Wohnungen bei den GdW-Unternehmen in Ost und West
(in % des bewirtschafteten Bestandes)



Quelle: GdW-Jahresstatistik

Aber auch **in strukturschwachen Abwanderungsgebieten** in den **alten Bundesländern** wachsen die Leerstände bei GdW-Unternehmen bereits seit geraumer Zeit, so etwa im Landkreis Hof und im Landkreis Wunsiedel-Fichtelgebirge in Nordbayern, im Landkreis Osterode am Harz oder im Kreis Birkenfeld am Hunsrück, um nur einige Beispiele zu nennen. Insgesamt standen in den westdeutschen Bundesländern Ende 2014 rund 76.000 Wohnungen leer.

Rund 280 der 1.660 Wohnungsunternehmen in den alten Ländern zeigten in den letzten drei Jahren eine aufwärtsgerichtete Tendenz des Wohnungsleerstandes, wenngleich zumeist auf einem deutlich niedrigeren Niveau als in den neuen Bundesländern. Auch in Westdeutschland sind die Regionen allerdings sehr differenziert zu betrachten. Während viele Kommunen mit erheblichen Leerständen zu kämpfen haben, werden in Boom-Regionen händeringend neue Wohnungen gebraucht.

Tabelle: Leerstandsquote bei den GdW-Unternehmen nach Bundesländern (in % des bewirtschafteten Bestandes)

	Leerstandsquote
Sachsen-Anhalt	11,8 %
Sachsen	9,4 %
Brandenburg	8,2 %
Thüringen	8,1 %
Mecklenburg-Vorpommern	6,7 %
Saarland	5,0 %
Nordrhein-Westfalen	3,0 %
Rheinland-Pfalz	2,6 %
Schleswig-Holstein	2,3 %
Bayern	2,2 %
Baden-Württemberg	2,1 %
Niedersachsen	2,0 %
Berlin	1,8 %
Hessen	1,7 %
Bremen	1,4 %
Hamburg	0,9 %

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2013

Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 11,8 % bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist sie um 0,2 % gestie-

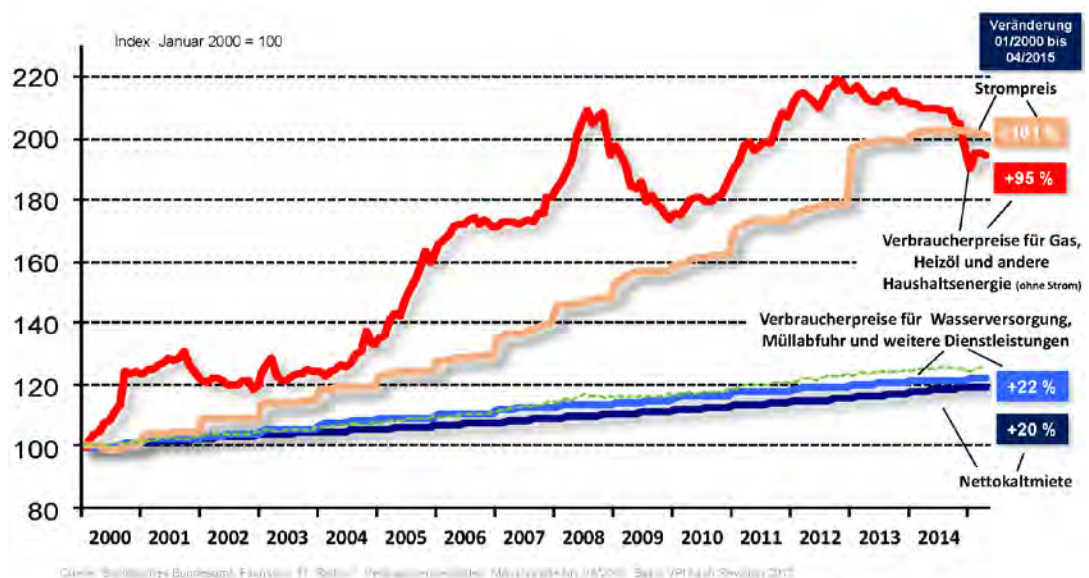
gen. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 9,4 % nun deutlich dahinter. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 6,7 %. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 5 % den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen Nordrhein-Westfalen unverändert mit 3 % und Rheinland-Pfalz mit 2,6 %. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 0,9 % die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,7 bzw. 2 % verfügen Hessen und Niedersachsen über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer.

Wohnkosten – Mieten und Betriebskosten

Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende **Energiepreise**, steigende Stromkosten und Steuern entstanden. Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 20 % gestiegen sind, hat sich die Inflationsrate dagegen um 25 % erhöht. Die Preise bei den kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen – sind im gleichen Zeitraum um 22 % nach oben geklettert. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 95 % gestiegen. Hier sind die Preisanstiege sehr unterschiedlich. Während Gas sich im betrachteten Zeitraum um 94 % verteuerte, stiegen die Preise für leichtes Heizöl um 86 % und für Fernwärme gar um 107 %.

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 ebenfalls um 101 % und trugen somit weit mehr zur Übersteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Abbildung: Entwicklung der Verbraucherpreise für das Wohnen



Quelle: Statistisches Bundesamt, Verbraucherpreisindex

Ungeachtet des hohen Niveaus, das die Preise für Energie aufgrund der langjährigen überdurchschnittlichen Preissteigerung erreicht haben, ist jüngst eine deutliche Beruhigung eingetreten. Während die Preise für Strom, Gas und andere Brennstoffe 2012 und 2013 mit 5,9 % und 4,1 % zu den Preistreibern bei den warmen Betriebskosten gehörten, sind sie seit 2014 zunächst mit -0,9 % leicht und im Verlauf des Jahres 2015 mit -4,6 % deutlich rückläufig.

Die **Nettokaltmieten** sind in den GdW-Unternehmen von 2013 auf 2014 um 2,3 % auf 5,27 EUR/m² gestiegen. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW exakt auf Höhe der bundesweiten Bestandsmieten (5,27 EUR/m²). Bei dem Vergleich ist zu berücksichtigen, dass die Nettokaltmieten des GdW nicht ausschließlich Bestandsmietverhältnisse widerspiegeln. So beinhalten die GdW-Nettokaltmieten auch Neu- und Wiedervermietungen sowie Mieterhöhungen, die aufgrund von Modernisierungen notwendig geworden sind.

Die **Betriebskosten** haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2014 durchschnittlich 1,43 EUR/m² vorauszahlen – und damit nur 2 Cent/m² mehr als im Vorjahr.

Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2013 auf 2014 um 1 Cent/m² ebenfalls nur leicht gestiegen und liegen jetzt bei 1,13 EUR/m². Damit haben sich die warmen Betriebskosten 2014 weniger stark erhöht als die Nettokaltmieten. Dennoch befinden sich die Preise für Energieträger auf einem anhaltend hohen Niveau.

Die GdW-Unternehmen haben große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt – z. B. im Bereich der Müllentsorgung. In den vergangenen zehn Jahren haben die GdW-Unternehmen gut 30 Milliarden EUR in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also fast 8,2 Millionen EUR pro Tag. Diese Investitionen sind nicht nur gut für Umwelt und Klimaschutz, sondern halten Wohnen auch bezahlbar, weil sie trotz rasant ansteigender Energiepreise die warmen Betriebskosten deutlich dämpfen.

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

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
2011	4,96	1,39	1,09
2012	5,04	1,39	1,08
2013	5,15	1,41	1,12
2014	5,27	1,43	1,13

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Die **Angebotsmieten** für die Neu- und Wiedervermietung von Wohnungen aller Wohnungsanbieter sind im Jahr 2014 um 3,5 %

gestiegen und liegen im Durchschnitt bei 7,06 EUR/m² (nettokalt). Dieser Anstieg entspricht dem Mietpreiswachstum des Jahres 2013. Die Angebotsmieten liegen damit im Durchschnitt immer noch auf einem moderaten Niveau. Ein spürbar starker Anstieg ist allein in 107 von 412 betrachteten Kreisen und kreisfreien Städten zu beobachten. Hier stieg die Miete um mehr als 4 %. Dazu gehören u. a. die wachsenden Großstädte Berlin, München, Stuttgart und Nürnberg, aber auch Universitätsstädte wie Göttingen, Kassel, Würzburg und Regensburg.

In etlichen Großstädten verlief die Mietentwicklung 2014 bereits unterdurchschnittlich. Dazu gehören etwa Hamburg, Frankfurt, Köln, Düsseldorf, Dresden, Leipzig, und Erfurt, die zuvor überdurchschnittliche Steigerungsraten aufgewiesen hatten.

Mietschulden, Mietausfälle

Die rund 3.000 im GdW organisierten Wohnungsunternehmen verzeichnen im Jahr 2014 erneut einen Rückgang bei den **Mietschulden**. Diese sind bundesweit um 2,2 % auf 402 Millionen EUR gesunken. Damit ist es den Unternehmen gelungen, die Mietschulden seit dem Jahr 2003 (757 Millionen EUR) um 355 Millionen EUR zu reduzieren. Das ist ein Rückgang um rund 47 %.

Dementsprechend ist der Anteil der Mietschulden an den jährlichen Gesamtmieteinnahmen der GdW-Unternehmen ebenfalls rückläufig. Im Jahr 2013 betragen die Mietschulden 2,3 % der Jahressollmiete, 2014 waren es 0,1 % weniger. Seit dem Höchststand der Mietschulden im Jahr 2003 hat sich der Anteil der Mietschulden an der Sollmiete damit von 4,4 % auf 2,2 % halbiert. Die westdeutschen GdW-Unternehmen führten zum Jahresende 2014 rund 181 Millionen EUR Mietschulden in ihren Büchern, die ostdeutschen rund 221 Millionen EUR.

Auch die **Mietausfälle** der GdW-Unternehmen sind deutlich gesunken und lagen Ende 2014 bei rund 851,5 Millionen EUR. Neben fehlenden Einnahmen durch den Leerstand von Wohnungen zählen zu den Mietausfällen auch Ausfälle durch Mietminderungen sowie Kosten für Miet- und Räumungsklagen und Abschreibungen auf Mietschulden.

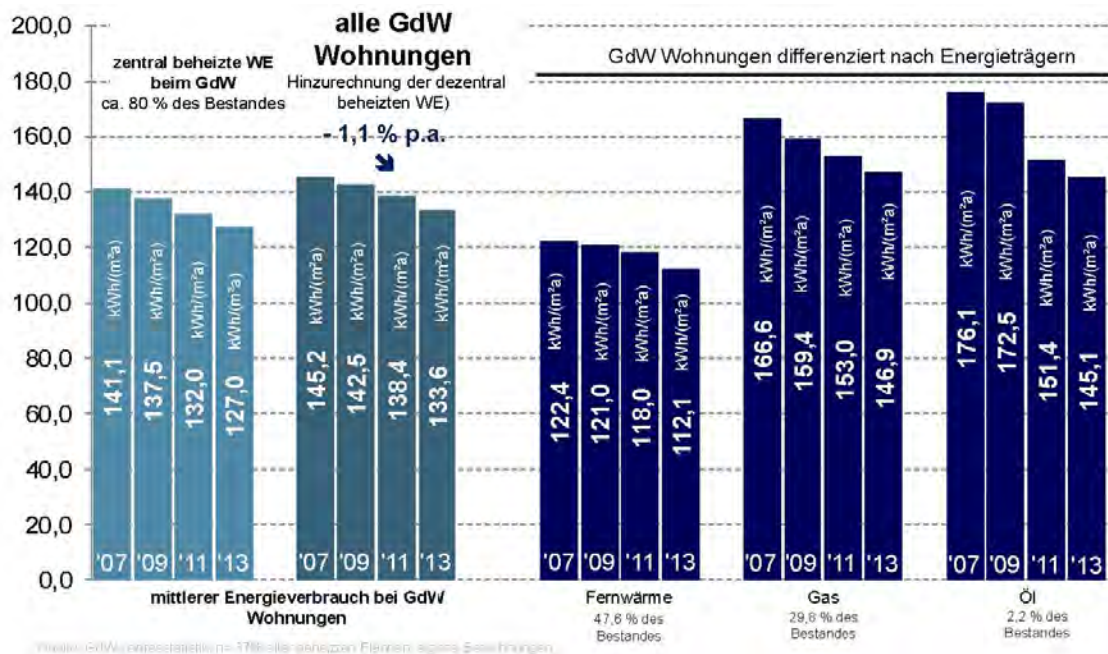
In den neuen Bundesländern war in 2014 ein Rückgang der Mietausfälle um 23,5 Millionen EUR auf 532,3 Millionen EUR zu verzeichnen. Damit gehen die Mietausfälle deutlich langsamer zurück als in den Vorjahren. Dies liegt am deutlich abgebremsten Leerstandsabbau in den neuen Ländern. Insgesamt machen die Mietausfälle dort immer noch einen Anteil von fast 7 % der Jahressollmiete (nettokalt) aus. In den alten Bundesländern sanken die Mietausfälle um 2,9 % auf 319,2 Millionen EUR. Das entspricht 3,2 % der Jahressollmiete.

Energieverbrauch im Gebäudebestand

Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. Dabei wird die im GdW organisierte Wohnungswirtschaft ihrer Vorreiterrolle beim Erreichen der Klimaschutzziele weiterhin gerecht: Der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen ist in den letzten zwei Jahren klimabereinigt um rund 3,5 % gesunken. Er liegt damit deutlich unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen. Der mittlere, witterungsbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der GdW-Wohnungen beträgt 133,6 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr (kWh/(m²a)), wie die Analyse der abgerechneten Energieverbräuche für 2013 ergeben hat. Bundesweit lag dieser Wert 2013 bei 157,6 kWh/(m²a) und damit um rund 24 % höher als bei den Wohnungen der vom GdW vertretenen Unternehmen.

Die von den GdW-Unternehmen jährlich eingesparte Energie entspricht etwa 177 Millionen Liter Heizöl – eine Menge, die etwa 6.000 Tanklastzüge füllen würde. Aneinandergereiht würden diese von Potsdam bis an die polnische Grenze parken. Legt man die Beheizungsstruktur des GdW zugrunde, ergeben sich jährliche CO₂-Einsparungen von 350.000 Tonnen. Dies entspricht einer Glaskugel mit rund 700 Meter Durchmesser.

Abbildung: Energieverbräuche der bewirtschafteten Wohnungen von GdW-Unternehmen



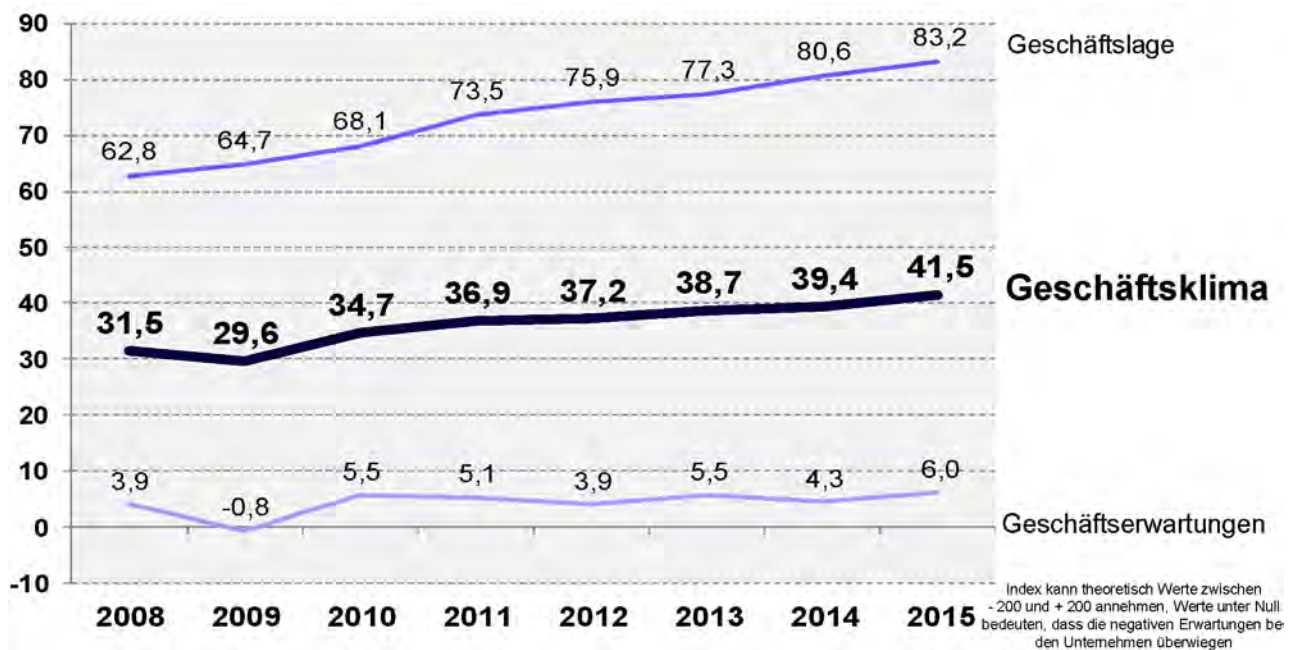
Quelle: GdW-Jahresstatistik

Geschäftsklimaindex

Das Geschäftsklima in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist stabil, der Trend zeigt aktuell nach oben. Der Geschäftsklimaindex in der Wohnungswirtschaft ist im letzten Jahr um 2,1 Punkte gestiegen. Damit hat sich der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (0,7 Punkte) beschleunigt und stellt den höchsten jährlichen Zuwachs seit 2011 dar.

Der Anstieg des Geschäftsklimaindexes erklärt sich, wenn man die Werte der aktuellen Geschäftslage mit denen der Zukunftserwartungen vergleicht. Die Wohnungsunternehmen bewerten ihre derzeitige Geschäftslage überwiegend als gut (83,2 Punkte) und blicken gleichzeitig optimistischer (6,0 Punkte) in ihre geschäftliche Zukunft.

Abbildung: Geschäftsklima der Wohnungswirtschaft in Deutschland



Quelle: Sonderbefragung im Rahmen der GdW Jahresstatistik, n=1.523 Unternehmen der Wohnungswirtschaft

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Zahlen aus der GdW-Jahresstatistik 2014

Wohnungsunternehmen am 31.12.2014		
	insgesamt	berichtende
Sparte	Anzahl WU	
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche Genossenschaften)	1.829	1.784
Kommunale Wohnungsunternehmen	727	718
Öffentliche Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder	15	15
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	131	116
Kirchliche Wohnungsunternehmen	52	50
Sonstige Wohnungsunternehmen	21	20
Wohnungsunternehmen insgesamt	2.775	2.703
Alte/Neue Länder	Anzahl WU	
Alte Länder	1.633	1.594
Neue Länder	1.142	1.136
GdW insgesamt	2.775	2.703

Wohnungsbestand, Leerstand am 31.12.2014					
	insgesamt bewirtschaftete Wohnungen			Leerstand	
	insgesamt	eigene Wohnungen	für Dritte verwaltete Wohnungen	insgesamt	Leerstandsquote
Sparte	Anzahl WE				% WE
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche Genossenschaften)	2.128.787	1.990.965	137.822	85.397	4,0
Kommunale Wohnungsunternehmen	2.411.582	2.144.524	267.058	137.941	5,7
Öffentliche Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder	118.819	108.039	10.780	1.861	1,6
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	968.268	854.428	113.840	25.656	2,6
Kirchliche Wohnungsunternehmen	149.107	97.693	51.414	2.433	1,6
Sonstige Wohnungsunternehmen	7.569	6.632	937	62	0,8
Wohnungsunternehmen insgesamt	5.784.132	5.202.281	581.851	253.350	4,4
Alte/Neue Länder	Anzahl WE				% WE
Alte Länder	3.333.080	2.902.738	430.342	76.167	2,3
Neue Länder	2.451.052	2.299.543	151.509	177.183	7,2
GdW insgesamt	5.784.132	5.202.281	581.851	253.350	4,4

Wohnungsbestand mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung am 31.12.2014		
	insgesamt	1. Förderweg (II. WoBauG)
Alte/Neue Länder	Anzahl WE	
Alte Länder	619.266	321.721
Neue Länder	235.789	79.167
GdW insgesamt	855.055	400.888

Miete und Betriebskosten der eigenen Mietwohnungen im Dezember 2014			
	Sollmiete nettokalt	Kalte Betriebskosten- vorauszahlung	Warme Betriebskosten- vorauszahlung
Alte/Neue Länder	EUR pro m² Wohnfläche		
Alte Länder	5,54	1,54	1,14
Neue Länder	4,95	1,31	1,12
GdW insgesamt	5,27	1,43	1,13

Investitionen in 2014				
	insgesamt	Neubau	Bestand	
			Instandhaltung/ -setzung	Modernisierung
Sparte	Mio. EUR			
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche Genossenschaften)	4.252	1.293	1.682	1.276
Kommunale Wohnungsunternehmen	4.891	1.794	1.832	1.266
Öffentliche Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder	262	54	128	80
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	963	323	322	318
Kirchliche Wohnungsunternehmen	515	314	121	80
Sonstige Wohnungsunternehmen	11	1	4	5
Wohnungsunternehmen insgesamt	10.893	3.778	4.089	3.026
Alte/Neue Länder	Mio. EUR			
Alte Länder	7.586	3.178	2.510	1.898
Neue Länder	3.307	600	1.579	1.128
GdW insgesamt	10.893	3.778	4.089	3.026

Fertiggestellte Wohnungen in 2014			
	insgesamt	Mietwohnungen (im Bestand verbleibend)	zum Verkauf bestimmte oder in Baubetreuung fertiggestellte Wohnungen
Alte/Neue Länder	Anzahl WE		
Alte Länder	12.025	9.779	2.246
Neue Länder	2.704	2.661	43
GdW insgesamt	14.729	12.440	2.289

Kennzahlen aus dem Jahresabschluss zum 31.12.2013					
	Bilanzsumme	Anlagevermögen	Umsatzerlöse	Eigenkapital	langfristiges Fremdkapital
Alte/Neue Länder	Mio. EUR				
Alte Länder	103.657	91.721	17.074	35.011	55.150
Neue Länder	71.078	63.756	9.993	29.340	34.794
GdW insgesamt	174.736	155.477	27.068	64.350	89.944

Beschäftigte am 31.12.2014						
	Beschäftigte ohne Vorstände und Geschäftsführer				Vorstände/ Geschäftsführer	
	insgesamt	Teilzeit-, geringfügig Beschäftigte	Auszubildende		insgesamt	ehren- bzw. nebenamtlich
			insgesamt	zu Immobilienkaufleuten		
Sparte	Personen					
Wohnungsgenossenschaften (ohne kirchliche Genossenschaften)	23.534	7.317	969	762	4.383	2.570
Kommunale Wohnungsunternehmen	25.924	5.483	1.325	1.072	794	119
Öffentliche Wohnungsunternehmen des Bundes und der Länder	1.405	420	58	45	36	18
Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft	11.212	1.117	322	164	118	25
Kirchliche Wohnungsunternehmen	2.140	823	84	66	108	43
Sonstige Wohnungsunternehmen	308	125	0	0	24	12
Wohnungsunternehmen insgesamt	64.523	15.285	2.758	2.109	5.463	2.787
Alte/Neue Länder	Personen					
Alte Länder	41.711	11.396	1.721	1.310	3.196	1.837
Neue Länder	22.812	3.889	1.037	799	2.267	950
GdW insgesamt	64.523	15.285	2.758	2.109	5.463	2.787

Marktanteil der vom GdW vertretenen Unternehmen an allen bewohnten Mietwohnungen	
	Marktanteil 2011
Alte/Neue Länder	%
Alte Länder	21,4
Neue Länder	45,5
Deutschland insgesamt	27,6



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles