

# **Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018**

Zahlen und Analysen  
aus der Jahresstatistik  
des GdW

# Vorwort

Deutschland droht die demografische Spaltung. Einerseits wachsen zahlreiche Großstädte rasant und Wohnungen werden dort immer rarer und teurer. Neben steigenden Baukosten sind wesentliche treibende Kostenfaktoren beim bezahlbaren Wohnen der Grundstückspreis sowie die Erschließungskosten. Beide sind in den Metropolen am höchsten. Andererseits verlieren viele Klein- und Mittelstädte immer noch Einwohner und haben mit Wertverlusten der Immobilien und mit Leerständen zu kämpfen. Dort stehen knapp 2 Millionen Wohnungen leer.

Es liegt im gemeinsamen Interesse der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse und des Werterhalts von Wohnungsbeständen in Klein- und Mittelstädten und dem ländlichen Raum, diesen Gebieten mehr Aufmerksamkeit zu widmen. Schon heute gibt es jenseits der bekannten Ballungsräume stabile Mittelstädte, die trotz Schrumpfung ein Entwicklungspotenzial durch ihre Bedeutung für das Umland in sich bergen. Die Abwanderung findet oft statt, obwohl diese Regionen heute in weiten Teilen durchaus wirtschaftlich stark sind. Hier liegen große Chancen für eine gesellschaftliche Zukunftsperspektive der Bundesrepublik, die noch zu wenig erkannt und genutzt werden.

Es braucht Maßnahmen in Deutschland, mit denen die Lebensqualität kleinerer und mittlerer Städte im ländlichen Raum und im Umland der Ballungsräume gesichert werden kann. Es gilt, Orte mit Strahlkraft als Standortalternative zu stärken und Standorte mit Entwicklungspotenzial zu identifizieren. Sie sichern die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in der Fläche und bilden das Rückgrat der polyzentralen Siedlungsstruktur Deutschlands.

Eine aktive Raumordnungspolitik kann räumliche Disparitäten dämpfen. Für die notwendigen Richtungsentscheidungen braucht die Politik der Regel Zahlen und Statistiken. Ich freue mich deshalb, Ihnen mit den vorliegenden "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends" wichtige Rahmendaten der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung vorstellen zu können. Die vorliegenden Ergebnisse basieren auf eigenen Erhebungen bei der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft sowie auf relevanten Ergebnissen der amtlichen Statistik und weiteren Erhebungen von Branchentrends. Sie zeigen die Wohnungsmärkte in Deutschland im oben erwähnten Spannungsfeld zwischen Wachstum und Schrumpfung.

Besonders bedanken möchte ich mich bei Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur in Potsdam, der in einem Gastbeitrag zu dieser Veröffentlichung die oft unterschätzte Bedeutung des Wohnens und der Baukultur jenseits der Metropolen vertieft.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern eine informative Lektüre der "Wohnungswirtschaftlichen Daten und Trends 2017/2018".

Berlin, im November 2017



Axel Gedaschko

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

# 1 Kurzfassung

## Wohnungsangebot

- Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft ist eine der größten und wichtigsten Branchen für die deutsche Volkswirtschaft. Mit einer Bruttowertschöpfung von rund 307 Milliarden EUR entfallen rund 11 % der gesamten Wertschöpfung auf die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft. Damit ist die Branche deutlich größer als die Automobilindustrie oder der Einzelhandel.
- Die Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen nahmen 2016 weiter deutlich zu. Preisbereinigt lag der Zuwachs bei 4 %. Mit einem Volumen von 189 Milliarden EUR repräsentieren sie einen Anteil von 61,2 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die Investitionen der im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen stiegen 2016 auf fast 14 Milliarden EUR. Das sind knapp 16 % mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch ein Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Für das Jahr 2017 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von über 16 Milliarden EUR, was einer Steigerung um 17 % entsprechen würde.
- Der Neubau von Wohnungen stieg in Deutschland 2016 kräftig um 12 %. Insgesamt wurden 278.000 Wohnungen gebaut. Etwa 136.000 der neuen Wohnungen standen dem Markt zur Vermietung zur Verfügung. Dies entspricht etwa 49 % aller neu errichteten Wohnungen.
- Die im GdW organisierten Wohnungsunternehmen bauten im Jahr 2016 knapp 20.000 neue Wohnungen. Das waren 15 % mehr als im Jahr zuvor. Planungen der Unternehmen für 2017 gehen von einer deutlichen Steigerung auf rund 28.300 Neubauwohnungen aus.
- Trotz der gestiegenen Baufertigstellungen entstehen derzeit immer noch zu wenig neue Wohnungen. Aus Sicht des GdW sind angesichts der steigenden Zuwanderungszahlen und eines aufgestauten Nachholbedarfs aus den Jahren seit 2002 mindestens 400.000 neue Wohnungen per annum in den nächsten zehn Jahren notwendig.
- Betrachtet man die Baugenehmigungen, so ist seit Jahresanfang 2017 ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Im ersten Halbjahr 2017 wurden rund 13.000 Wohnungen weniger auf den Weg gebracht als ein Jahr zuvor. Damit dürfte die Zahl der genehmigten Wohnungen 2017 ebenfalls das Ziel von 400.000 deutlich verfehlen.
- Bundesweit gibt es immer weniger mietpreis- und/oder belegungsgebundene Sozialwohnungen. Ihre Zahl sank von etwa 2,6 Millionen im Jahr 2002 auf schätzungsweise noch rund 1,3 Millionen Wohnungen im Jahr 2016. Dies sind inzwischen nur noch 6 % aller Mietwohnungen in Deutschland.

## Wohnungsnachfrage

- Die Bevölkerungszahl in Deutschland nimmt seit sieben Jahren wieder kräftig zu. Heute leben in Deutschland 2,5 Millionen mehr Menschen als im Jahr 2010. Die Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. 2016 betrug der Wanderungsgewinn Deutschlands 750.000 Personen.
- Im Jahr 2015 hatte die Nettozuwanderung einen Nachkriegs-Rekordwert von 1,1 Millionen Personen erreicht, darunter rund 800.000 schutzsuchende Flüchtlinge. Im Mittel der Jahre 2010 und 2016 sind im Saldo jährlich 520.000 Personen nach Deutschland zugewandert.
- Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge hat sich im Laufe des Jahres 2016 deutlich reduziert. Allerdings erreichte die Zahl der Asylentscheidungen einen Spitzenwert (ca. 696.000). Etwa 434.000 Flüchtlingen wurde ein Schutzstatus zuerkannt. Die aus der Flüchtlingszuwanderung 2015/2016 insgesamt resultierende Wohnungsnachfrage kann mit rund 340.000 zusätzlichen Wohnungen beziffert werden.
- Zugleich haben in Deutschland noch nie so viele junge Menschen studiert wie im Wintersemester 2016/2017. Die Zahl der Studierenden durchbrach die Marke von 2,8 Millionen. In den Universitätsstädten führen die hohen Studierendenzahlen bereits seit einigen Jahren zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten.
- Großstädte und Ballungszentren sowie ihr Umland sind Gewinner der Binnen- und Außenwanderung. Der ländliche Raum verliert dagegen deutlich an Einwohnern. Weniger als die Hälfte aller Kreise und kreisfreien Städte in Deutschland sind seit 2008 gewachsen. In 210 der 402 Kreise leben heute weniger Menschen als im Jahr 2008.
- Entscheidend geprägt werden die demografischen Rahmenbedingungen von der Binnenwanderung in Deutschland. Hier lautet ein zentraler Befund: Während etwa 30 "Schwarmstädte" in Deutschland überdurchschnittlich von der Binnenwanderung profitieren, verlieren praktisch alle Landkreise im ländlichen Raum an Einwohnern. Kern des Schwarmverhaltens, das vor allem die jüngeren Altersgruppen prägen, ist ein starker Bedeutungszuwachs der Wohnortqualität.
- Erste Trends deuten aber ein Ende der Binnenwanderungsgewinne der Großstädte an: Nachdem die Großstädte seit 2005 zunehmend Bevölkerung aus Binnenwanderungen gewonnen haben, lassen diese Zugewinne aus Umzügen innerhalb Deutschlands ab 2011 nach und tendieren seit 2014 erstmals nach einem Jahrzehnt wieder gegen Null oder wurden sogar negativ.
- Wohnungsleerstände sind in vielen Regionen Deutschlands weiterhin ein ernstzunehmendes Problem. Im Osten Deutschlands standen Ende 2016 schätzungsweise 620.000 Wohnungen leer. Ohne weiteren Abriss in den neuen Ländern könnte es durch den Rückgang der Zahl der Haushalte und ohne zusätzliche Neubautätigkeit bis zum Jahr 2030 zu einer Verdopplung des Leerstandes auf dann 1,3 Millionen Wohnungen kommen.
- Bei den GdW-Unternehmen in Ostdeutschland betrug der Leerstand im Jahr 2016 rund 150.000 Wohnungen. Die Leerstandsquote ist damit von 2015 auf 2016 minimal um 0,2 Prozentpunkte auf 8,3 % gesunken. Diese Durchschnittswerte verdecken allerdings, dass die Leerstände in klassischen Schrumpfungregionen bereits wieder steigen.

## Marktsituation

- Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.
- Die Mieten im Bestand sind 2016 ähnlich moderat wie im Vorjahr um 1,2 % gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsrenten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,9 % auf durchschnittlich 7,65 EUR/m<sup>2</sup>.
- Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. 18 Kreise und kreisfreie Städte wiesen stagnierende und rückläufige Neu- und Wiedervermietungsrenten auf. Überdurchschnittlich stiegen die Mieten dagegen in wachsenden Großstädten und Verdichtungsräumen (60 Kreise und kreisfreie Städte). Hier stiegen die Angebotsrenten um mehr als 6,5 %.
- Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,51 EUR/m<sup>2</sup> und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsrenten in Deutschland (5,78 EUR/m<sup>2</sup>). Von 2015 auf 2016 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6 % gestiegen.
- Trotz der jüngsten Preisrückgänge im Energiesektor: 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 76 % gestiegen, während die Nettokaltrenten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 25 % zulegten. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (105 %), die allerdings kein Bestandteil der Betriebskosten sind, sondern vom Mieter gesondert beglichen werden.