

Vielfalt von Neuvermietungsdaten – Vergleiche der GdW-Vermietungsmieten und der BBSR-Angebotsmieten

Bundesarbeitskreis Wohnungsmarktbeobachtung
Herbsttagung 21./22 November 2024

Hamburg, 21. November 2024

Dipl.-Geogr. Klaus Schrader (GdW)

Dipl.-Geogr. Alexander Schürt (BBSR)

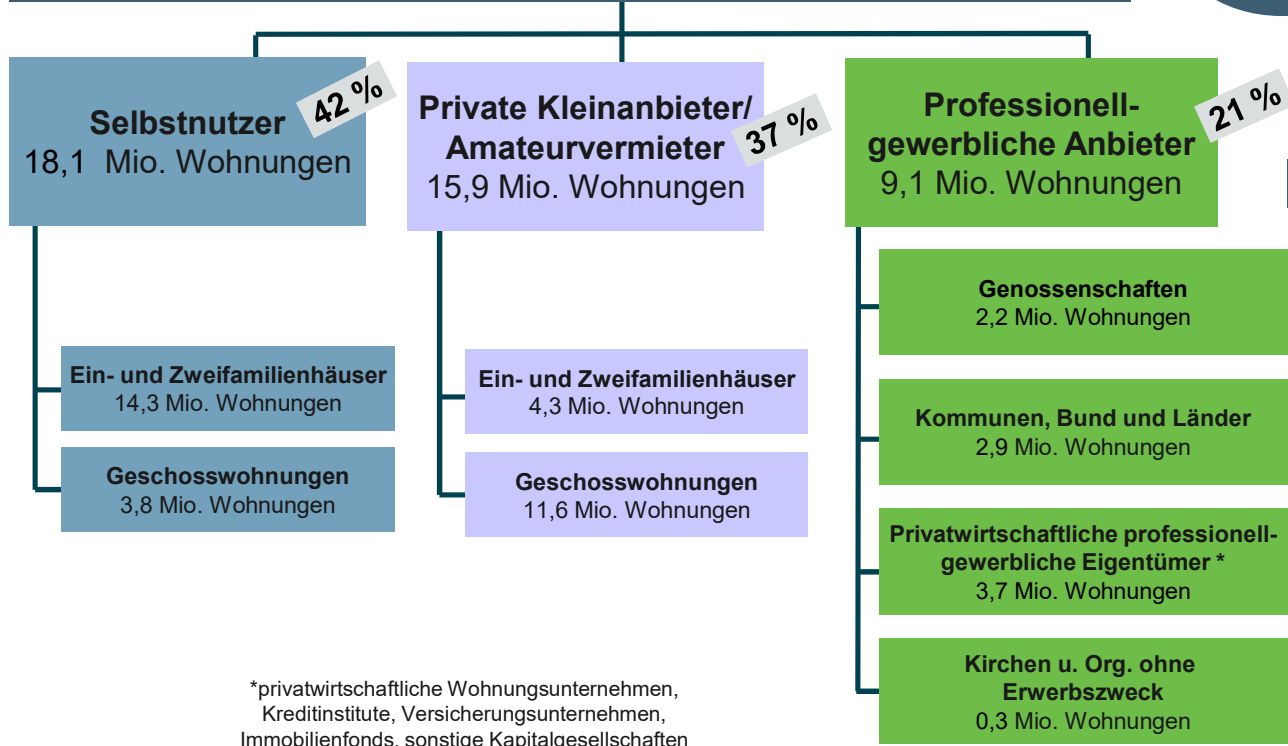
Welches Segment repräsentieren die GdW Mieten: Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt

nach Zensus 2022 und GdW Jahresstatistik



Wohnungsbestand in Deutschland 43,1 Mio. Wohnungen

inkl. 391 Tsd. WE in Wohnheimen & Unterkünften

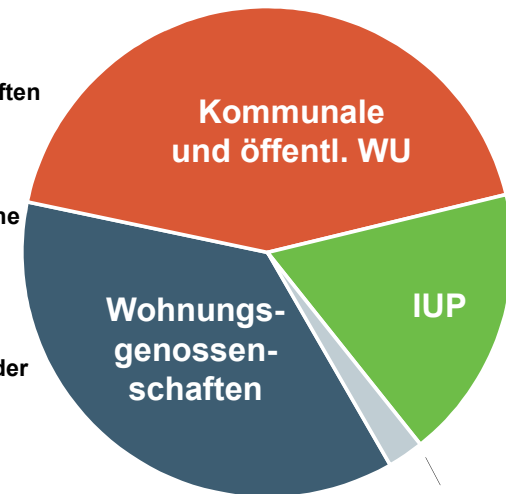


*privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen, Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen, Immobilienfonds, sonstige Kapitalgesellschaften

Der GdW vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund **3.000 Wohnungsunternehmen**. Sie bewirtschaften rund **6 Mio. Wohnungen**, in denen über **13 Mio. Menschen** wohnen, und damit etwa **ein Viertel aller Mietwohnungen** in Deutschland.

davon im GdW 2022:

- 97 % → **1.837 Wohnungsgenossenschaften**
2,1 Mio. Wohnungen
24.800 Mitarbeiter
- 93 % → **784 Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen**
2,7 Mio. Wohnungen
26.800 Mitarbeiter
- 30 % → **137 Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft**
1,1 Mio. Wohnungen
17.700 Mitarbeiter
- 39 % → **42 Kirchliche Wohnungsunternehmen, Vereine, Stiftungen**
118 Tsd. Wohnungen
1.900 Mitarbeiter

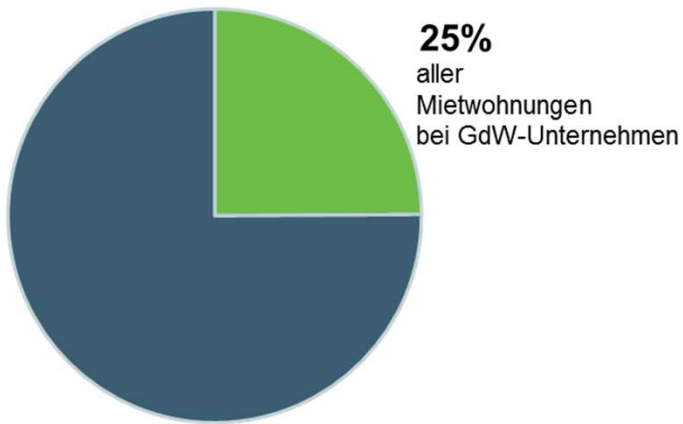


Kirchen;
Stiftungen

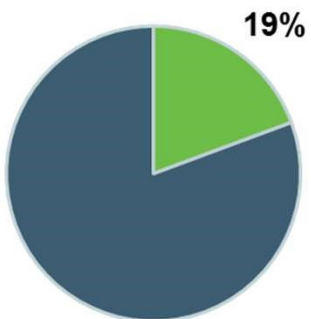
Marktanteil der GdW-Unternehmen an allen bewohnten Mietwohnungen Bundesländer 2022



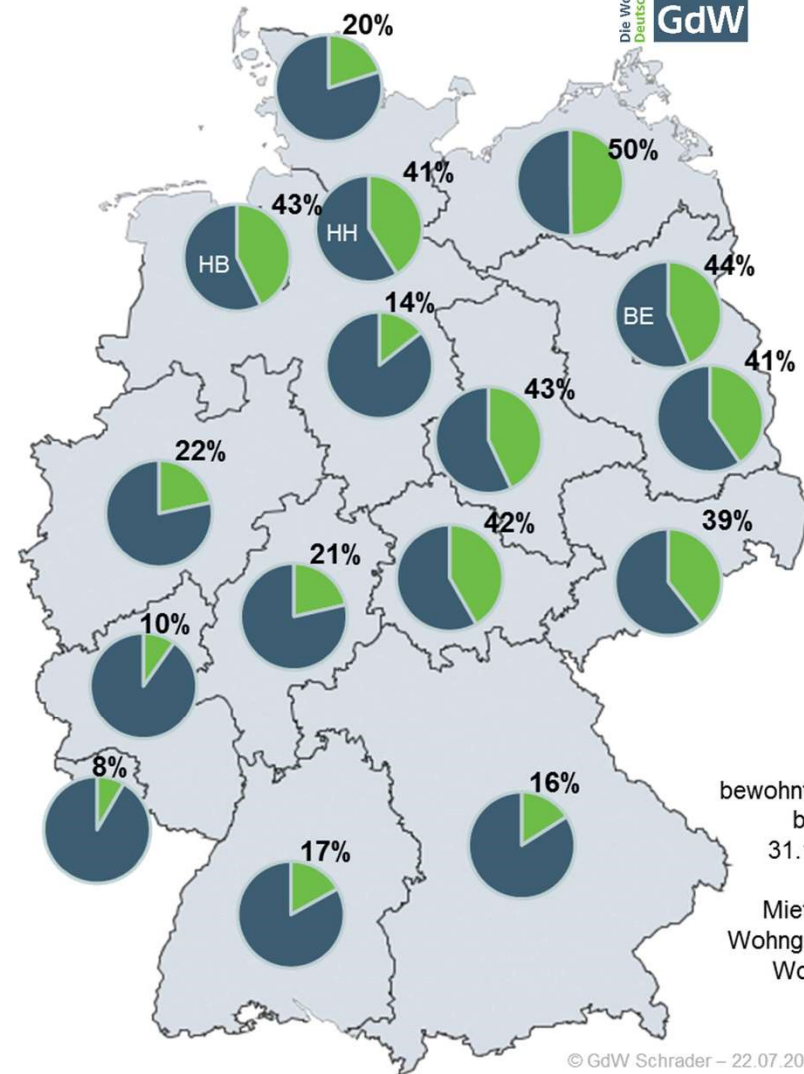
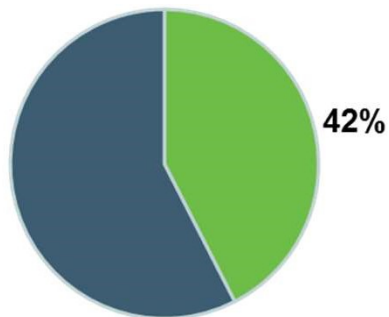
Deutschland



Westdeutschland



Ostdeutschland



bewohnte Wohnungen beim GdW zum 31.12.2022 sowie bewohnte Mietwohnungen in Wohngebäuden ohne Wohnheime nach Zensus 2022

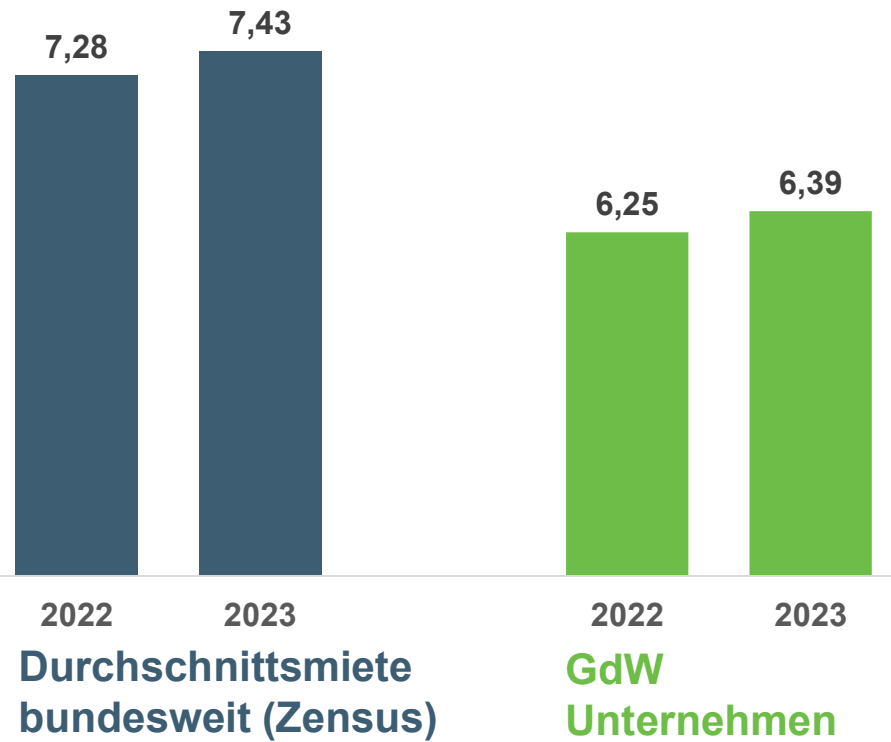
Quelle: Zensus 2022 sowie GdW-Jahresstatistik 2022;

© GdW Schrader – 22.07.2024

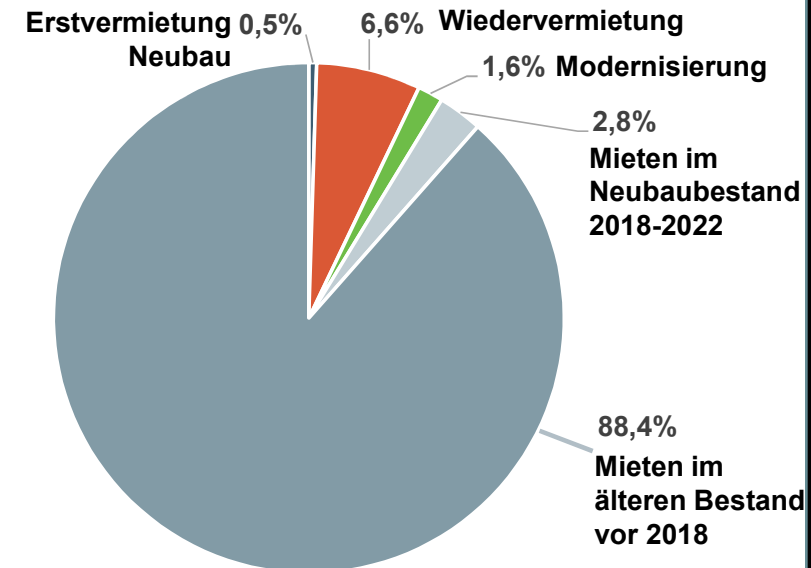
Mietentwicklung im Bestand bundesweit 2023 im Vergleich zu den Unternehmen des GdW

in Euro/qm

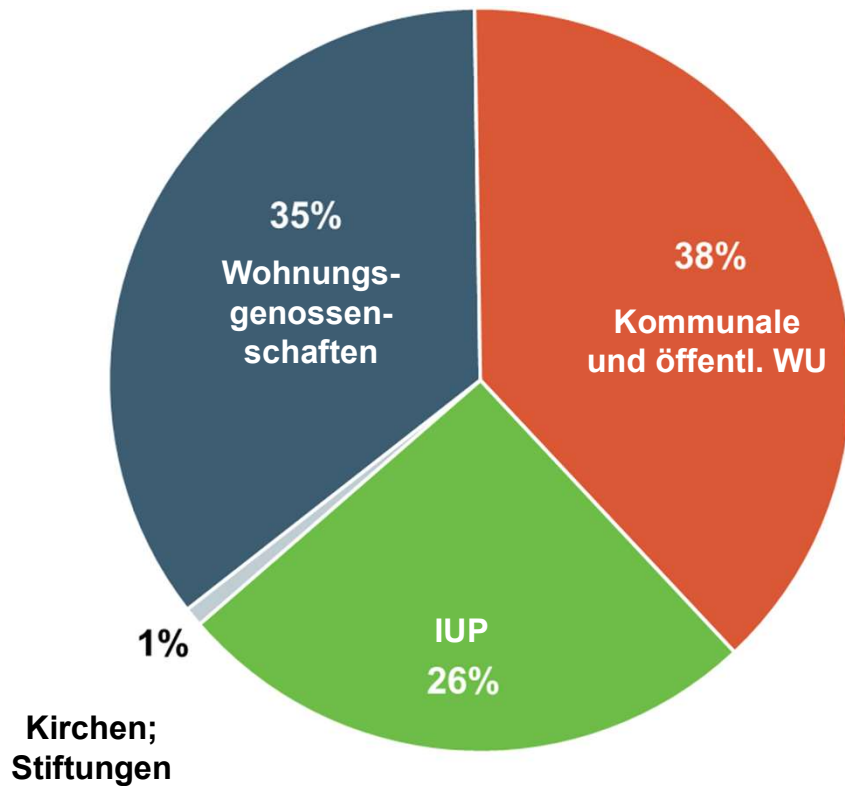
nur moderater Anstieg
von rund 2 %



GdW-Durchschnittsmiete setzt sich zusammen aus:



Rücklauf nach Unternehmenssparten



Erstvermietung Neubau

Mietwerte für 106 kreisfreie Städte/Landkreise

Wiedervermietung

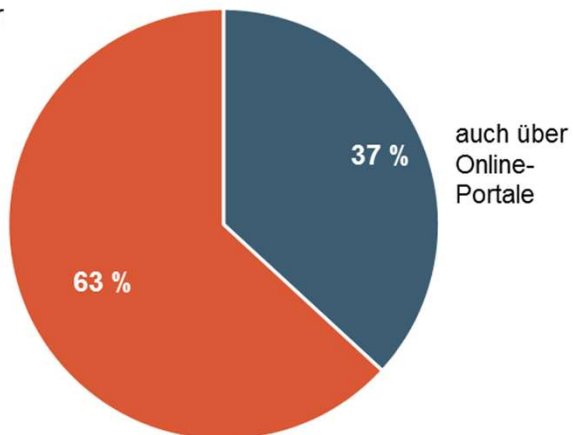
Mietwerte zu 301 kreisfreie Städte/Landkreise

Nutzung von Onlineportalen Dritter

Anteil der Angebote, die über Internetportale erfasst werden

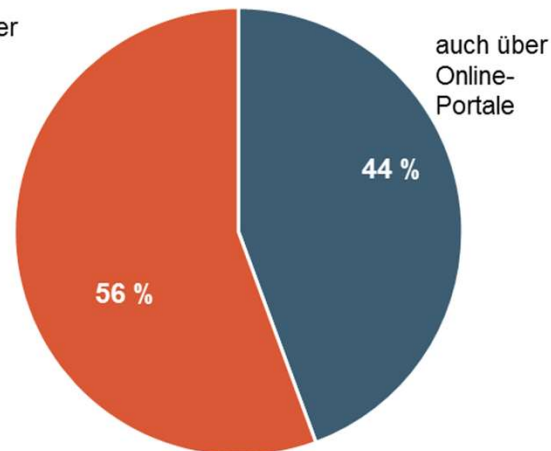
Vermarktungswege
Erstvermietung

nicht über
Online-
Portale



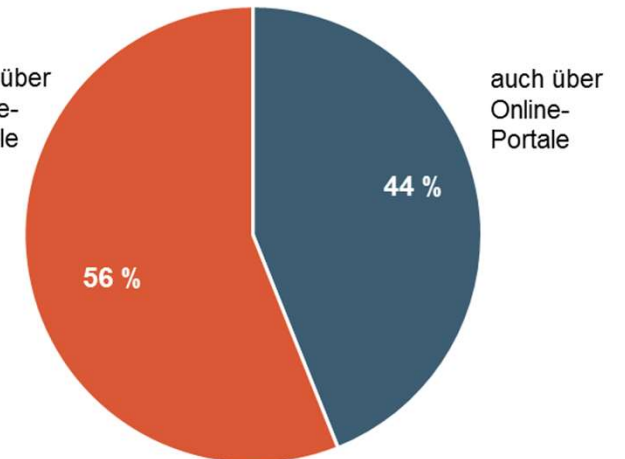
Vermarktungswege
Wiedervermietung

nicht über
Online-
Portale



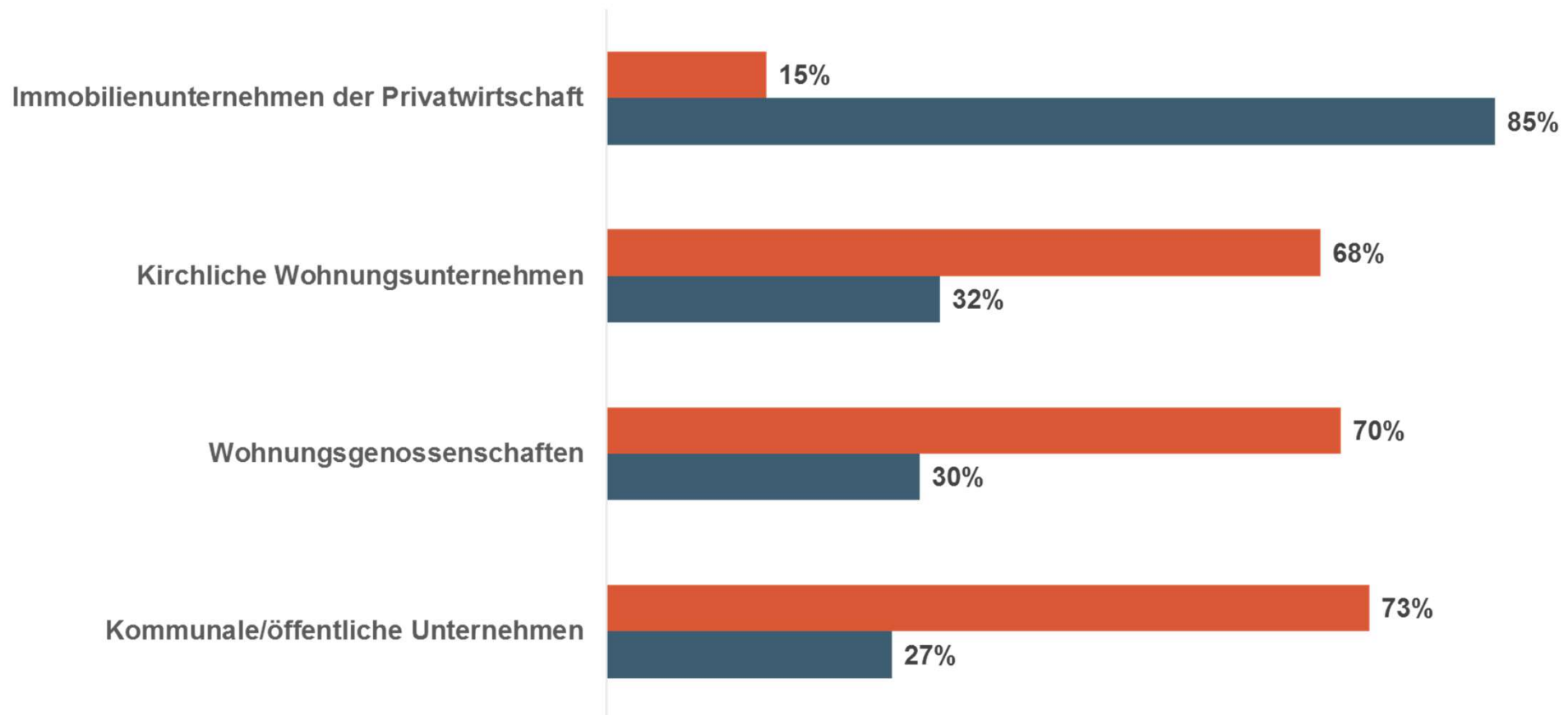
Vermarktungswege
Erst- und Wiedervermietung

nicht über
Online-
Portale



Nutzung Online-Portale Dritter Unternehmenssparten

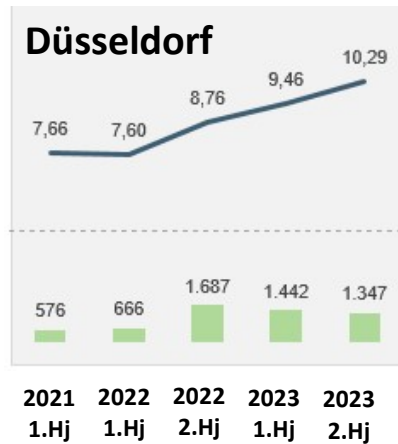
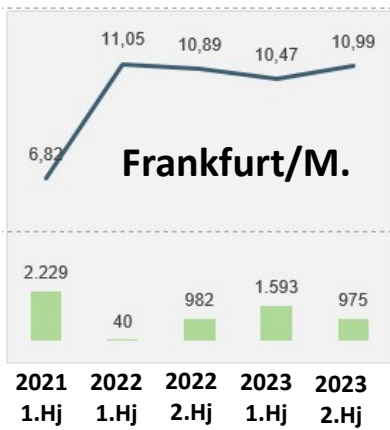
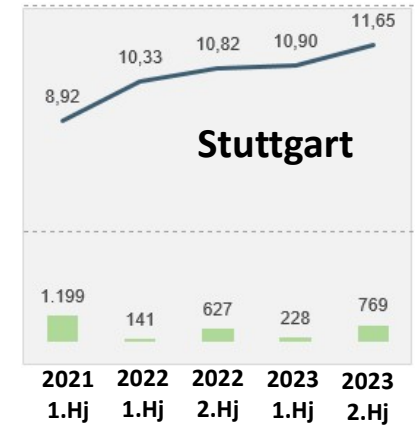
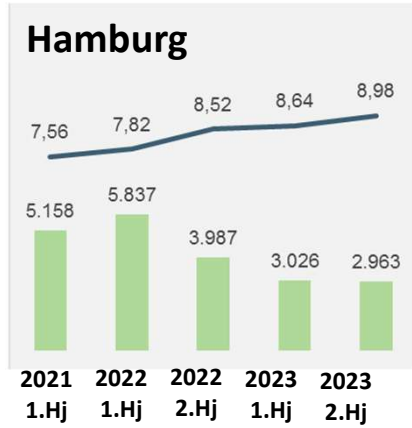
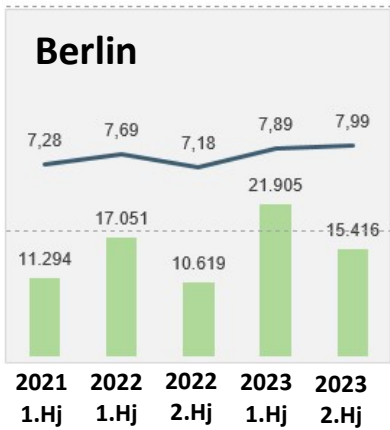
Erst- und Wiedervermietung



Quelle: Sondererhebung zur Erst- und Wiedervermietungsflächen bei den Unternehmen im GdW, 2. Halbjahr 2023

Beispielsergebnisse für einzelne Großstädte

Wiedervermietungsmiten



Quelle: Sondererhebung zur Erst- und Wiedervermietungsmiten bei den Unternehmen im GdW

Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen

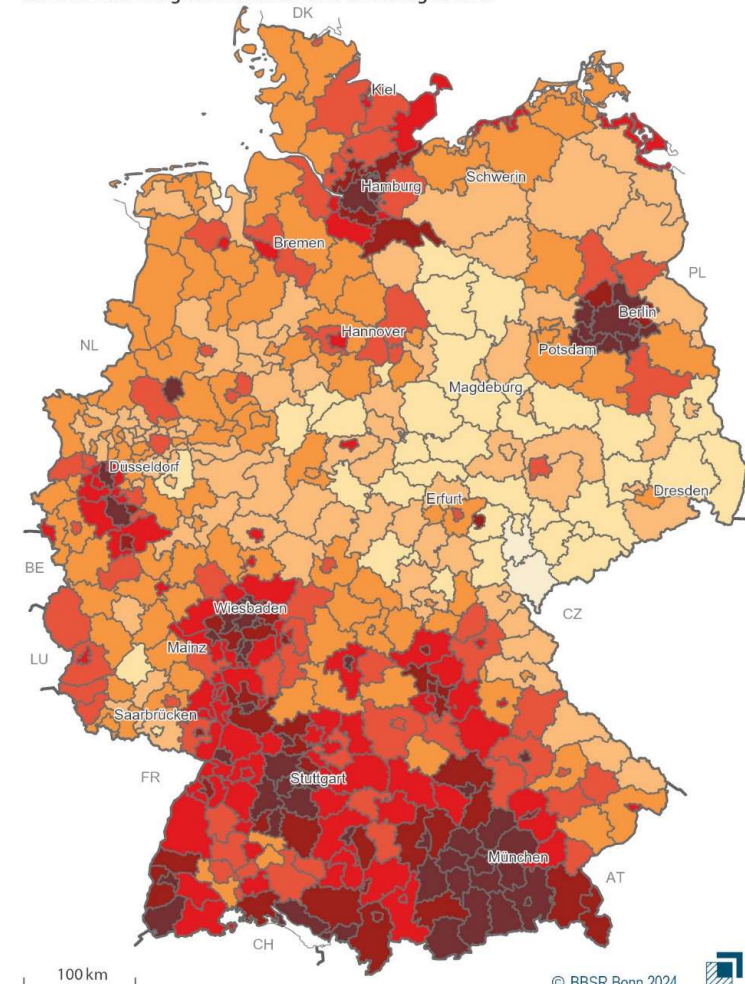
- ☺ Einzeldaten mit Objektinformationen
- ☺ Aktuell und zeitreihenfähig
- ☺ Regionalisierbarkeit
- ☹ Nur Teilmarktabdeckung
> andere Vertriebswege fehlen
- ☹ Abhängigkeit von Eigentümerangaben
- ☹ Keine Bestandsmieten

Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung in mittlerer/guter Wohnlage 2023 in € je m² nettokalt



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise) und Subkreise (generalisiert), 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen 2023



GdW-Vermietungsmieten und BBSR-Angebotsmieten nach Kreistypen 2. Hj. 2023



siedlungsstrukturelle Kreistypen	2. Halbjahr 2023					
	Wiedervermietung			Erstvermietung		
	GdW-Miete	BBSR-Miete	Abwei- chungen	GdW-Miete	BBSR-Miete	Abwei- chungen
	in € je m ²		in %	in € je m ²		in %
Große kreisfreie Großstädte	8,98	13,03	31	11,09	17,96	38
Kleine und mittlere kreisfreie Großstädte	7,79	9,77	20	11,04	13,36	17
Städtische Kreise	7,53	9,79	23	9,99	12,72	21
Ländliche Kreise	6,24	8,06	23	9,70	10,98	12
Insgesamt	7,92	10,44	24	10,78	14,12	24

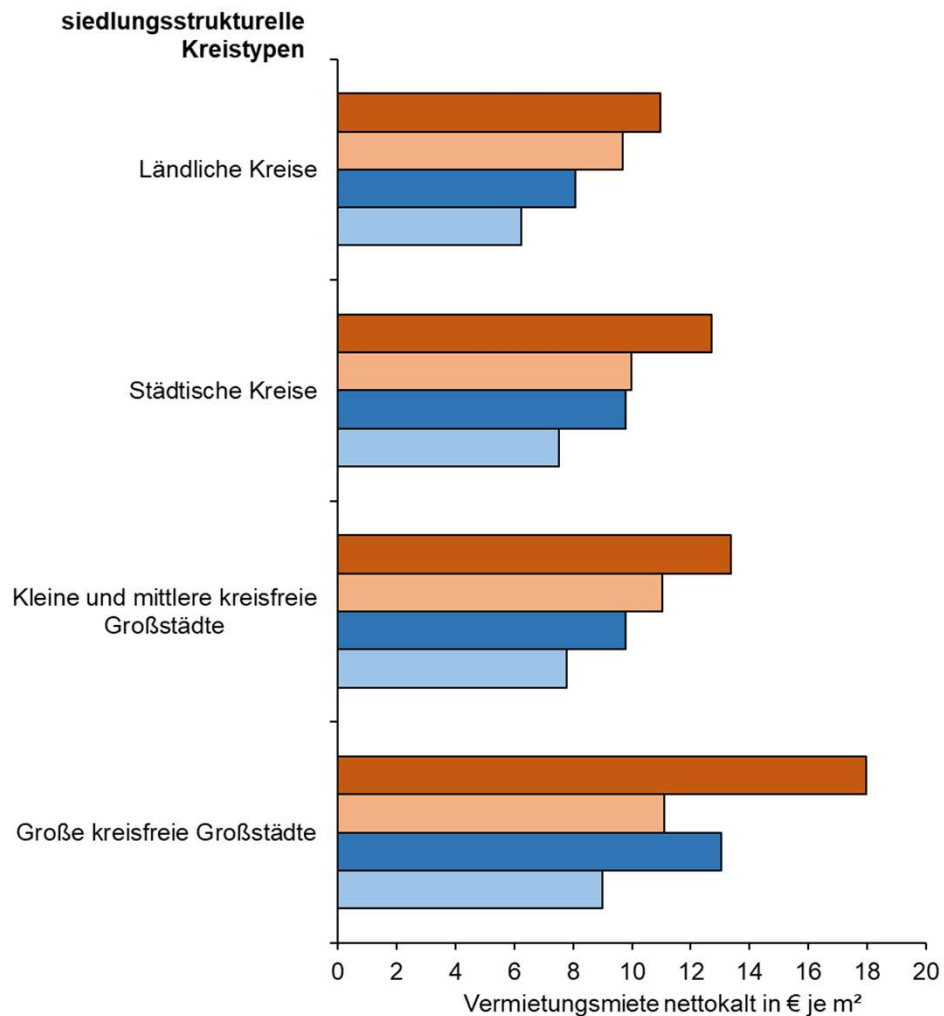
Anmerkungen: Es gehen nur die Kreise ein, für die Mietdaten der GdW-Unternehmen vorliegen und dabei mindestens 20 Wohnungen mit Wiedervermietungen erfasst wurden und ein Gewichtungsfaktor vorliegt

Gewichtung der BBSR-Angebotsmieten mit Geschosswohnungsbeständen insgesamt.

Gewichtung der GdW-Wiedervermietungsmieten mit den GdW-Wohnungsbeständen insgesamt.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, GdW-Unternehmensbefragung

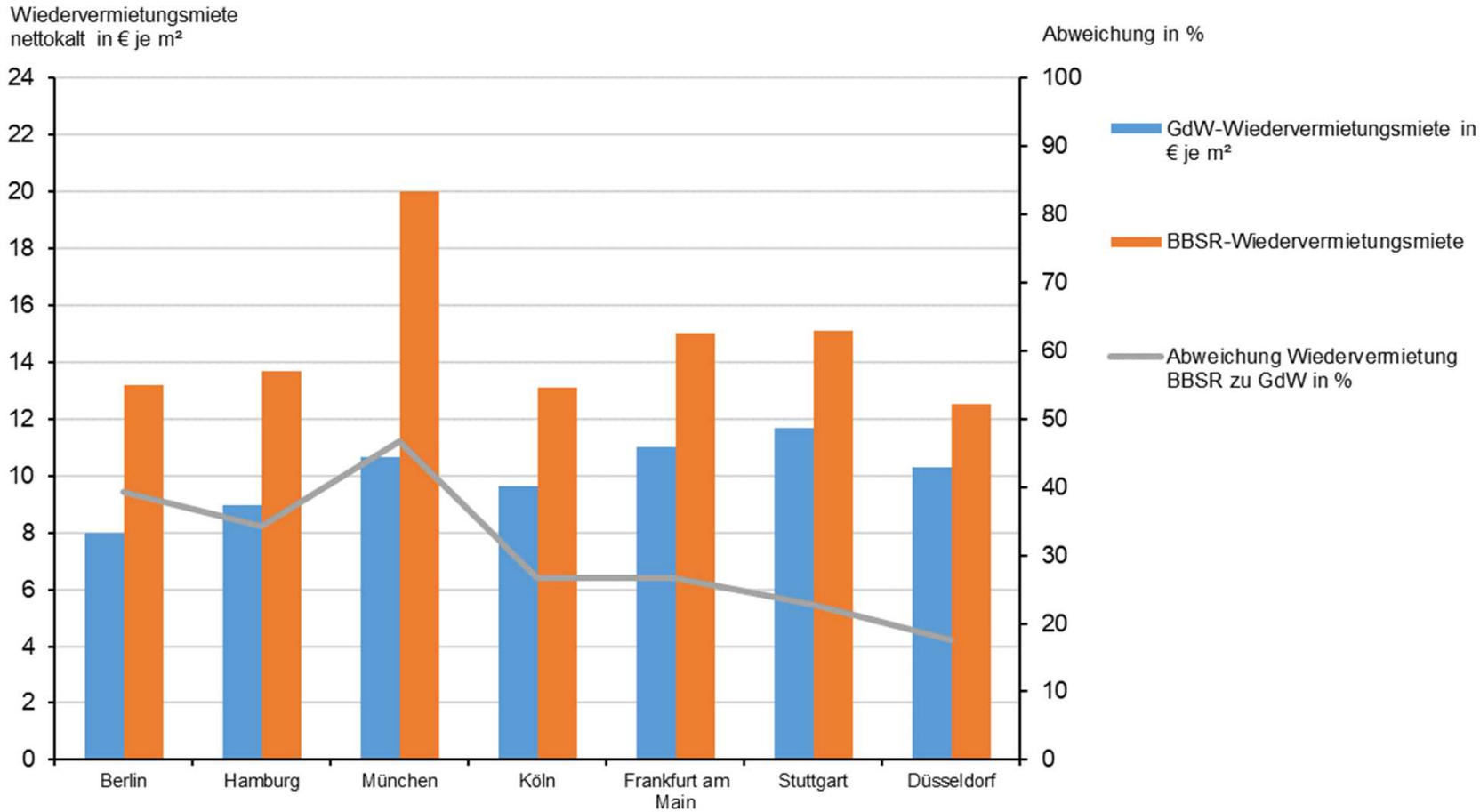
GdW-Vermietungsmieten und BBSR-Angebotsmieten für Erst- und für Wiedervermietungen nach Kreistypen 2. Hj. 2023



- Erstvermietung BBSR
- Erstvermietung GdW
- Wiedervermietung BBSR
- Wiedervermietung GdW

Anmerkungen: Es gehen nur Kreise ein, für die Mietdaten der GdW-Unternehmen vorliegen und dabei mindestens 20 Wohnungen bei Wiedervermietung je Kreis erfasst wurden.
 Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, GdW Unternehmensbefragung

GdW-Vermietungsmieten und BBSR-Angebotsmieten in den sieben größten Städten 2. Hj. 2023



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, GdW-Unternehmensbefragung

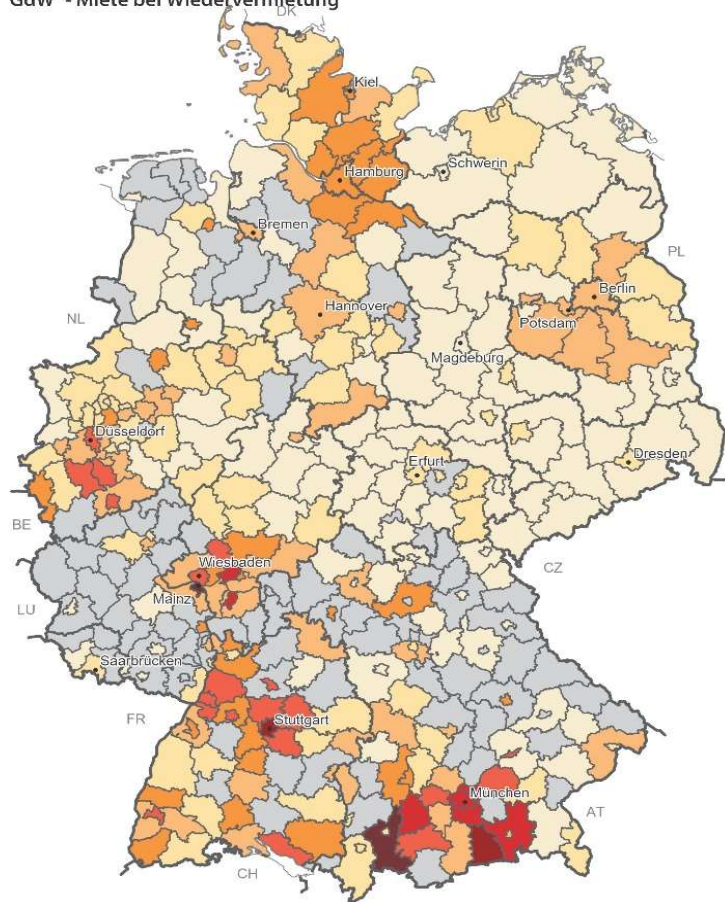
© BBSR Bonn 2024

GdW-Vermietungsmieten und BBSR-Angebotsmieten in den Kreisen 2. Hj. 2023

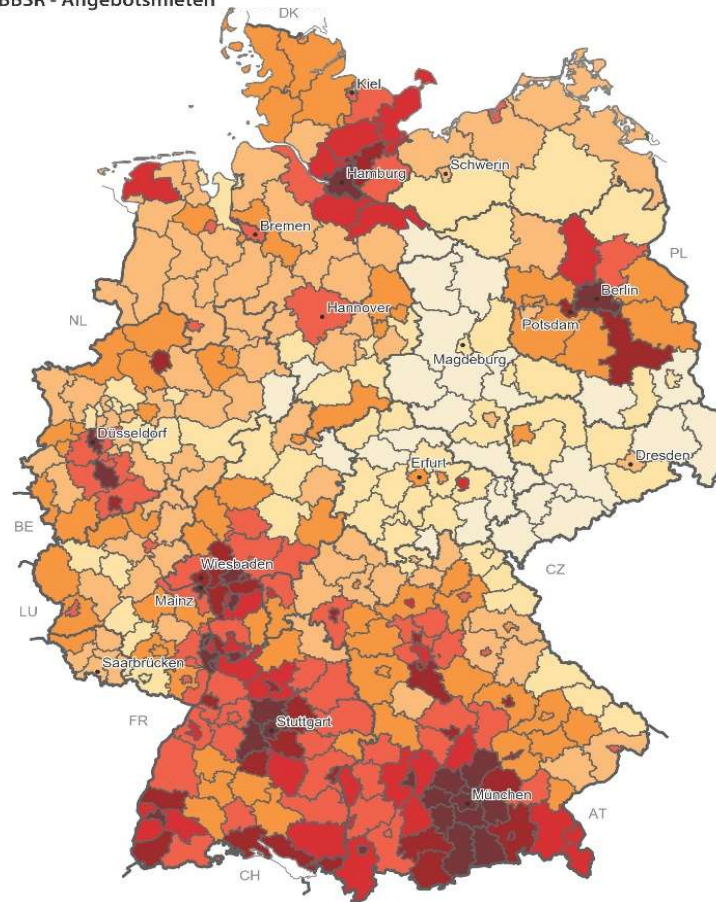
Wiedervermietungsmieten 2. Halbjahr 2023



GdW - Miete bei Wiedervermietung



BBSR - Angebotsmieten



Angebotsmieten in €/m² nettokalt

- keine Angaben
- unter 6,50
- 6,50 bis unter 7,50
- 7,50 bis unter 8,50
- 8,50 bis unter 9,50
- 9,50 bis unter 10,50
- 10,50 bis unter 11,50
- 11,50 bis unter 12,50
- 12,50 und mehr

100 km

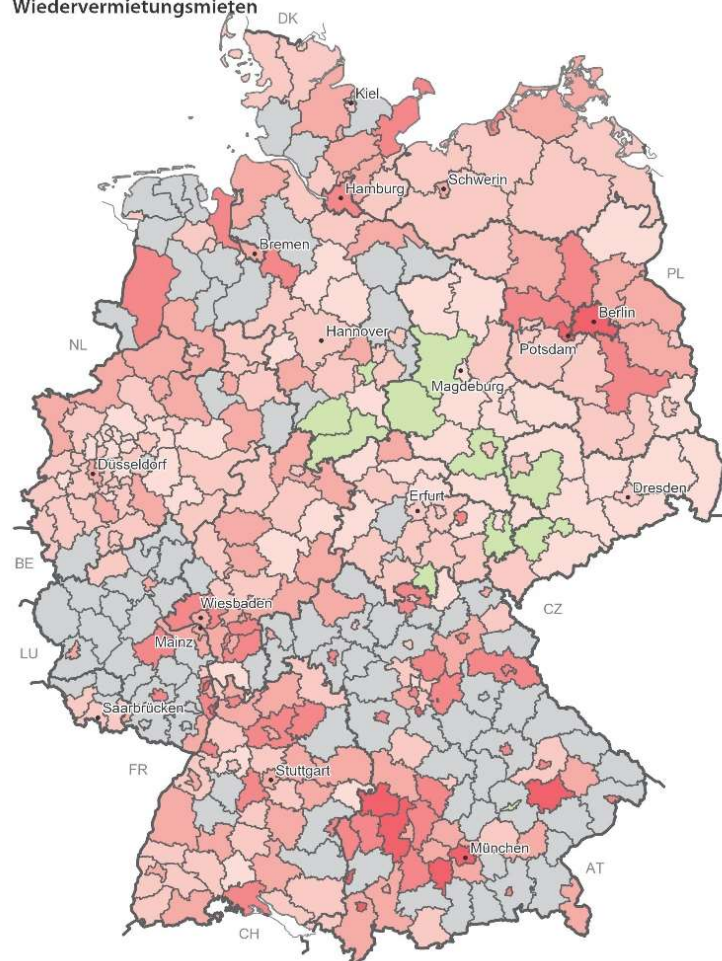
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen, GdW
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG

© BBSR Bonn 2024

Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

Große regionale Unterschiede bei den Abweichungen der Vermietungsmieten in den Kreisen 2. Hj. 2023

Wiedervermietungsmieten



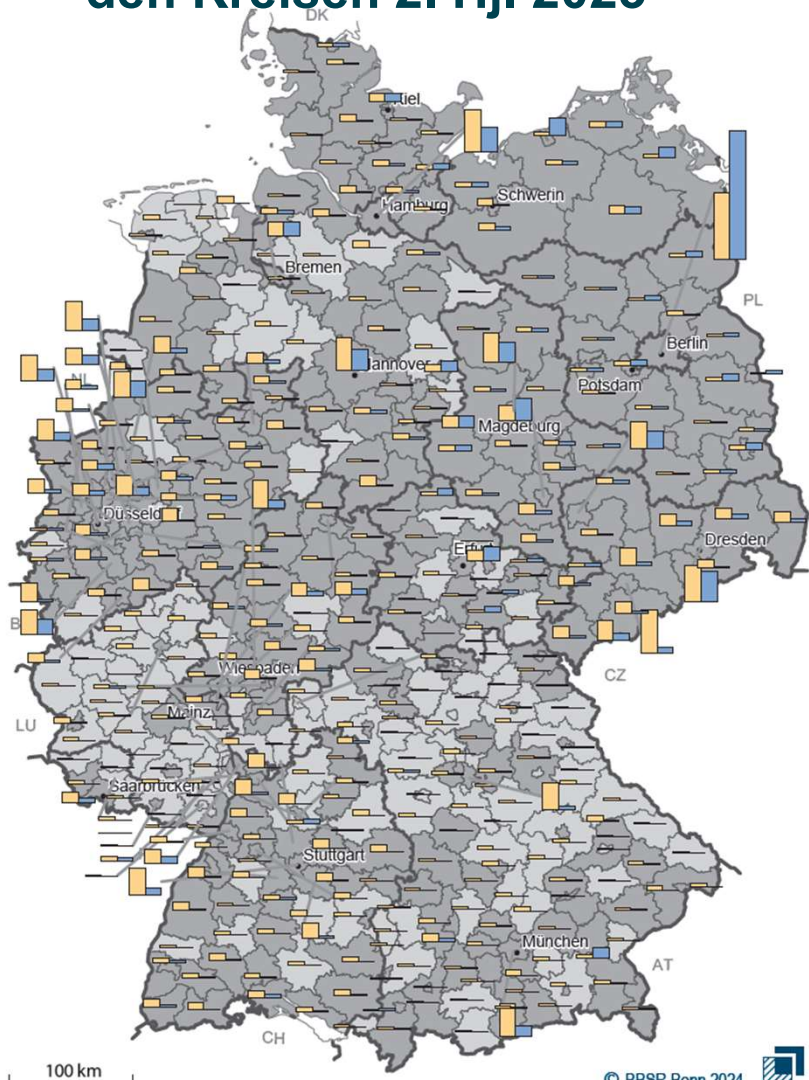
Abweichung BBSR-Angebotsmiete von GdW-Vermietungsmiete in %

- keine Angaben
- bis unter 0
- 0 bis unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 und mehr

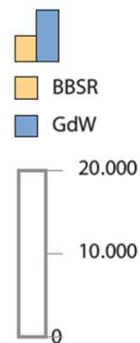
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen, GdW
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG

100 km

Fallzahlen der Vermietungsmieten Angebotsmieten in den Kreisen 2. Hj. 2023



Fallzahlen Inserate Bestand/Wiedervermietung (absolute N)



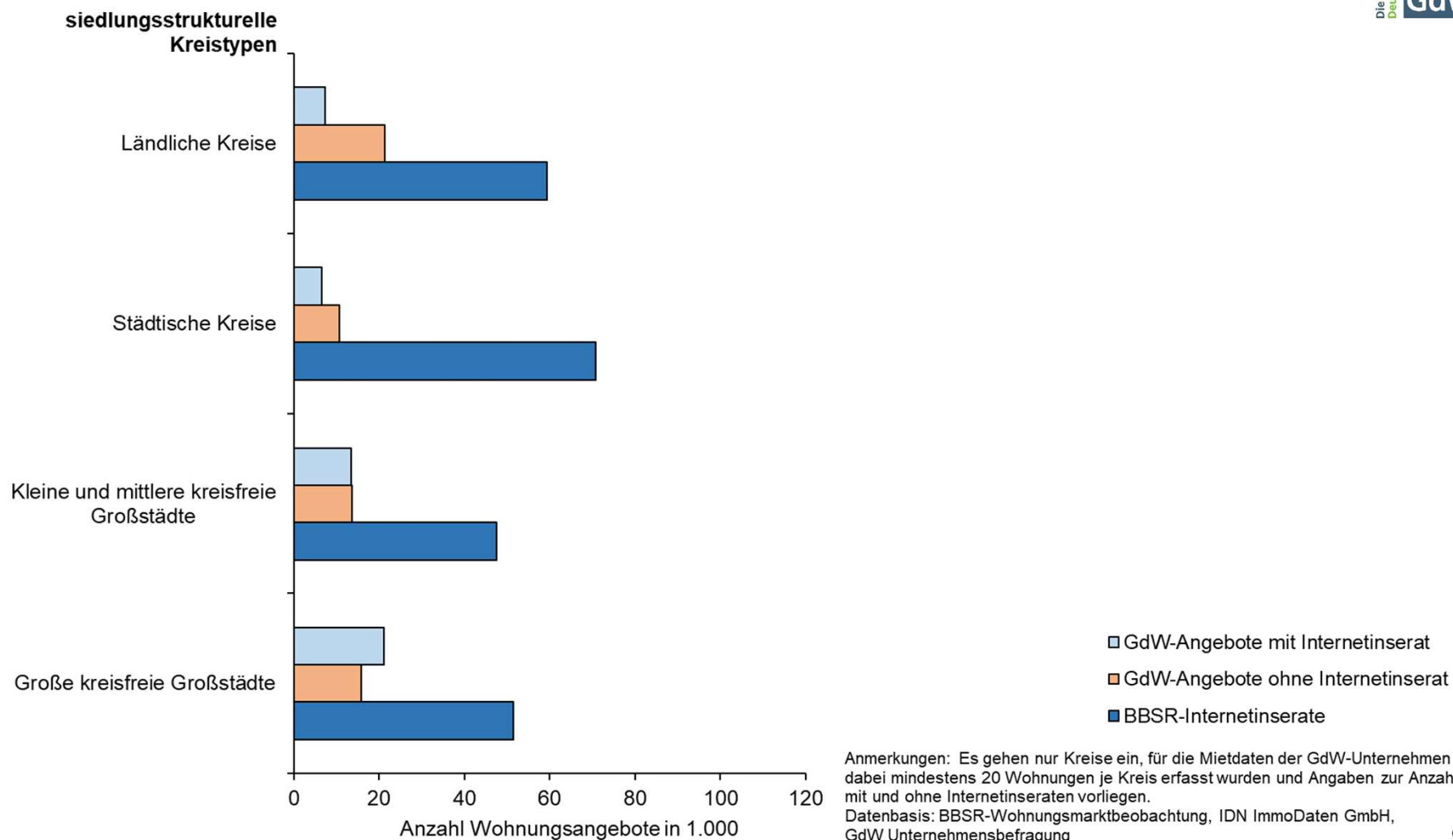
- Kreise mit Mietdaten der GdW-Unternehmen (mindestens 20 Wohnungen mit Wiedervermietungen wurden erfasst)
- Kreise ohne Mietdaten der GdW-Unternehmen oder weniger als 20 Wohnungen mit Wiedervermietungen

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, GdW
Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

100 km



Fallzahlen erfasster Wohnungsangebote GdW und BBSR nach Kreistypen 2. Hj. 2023



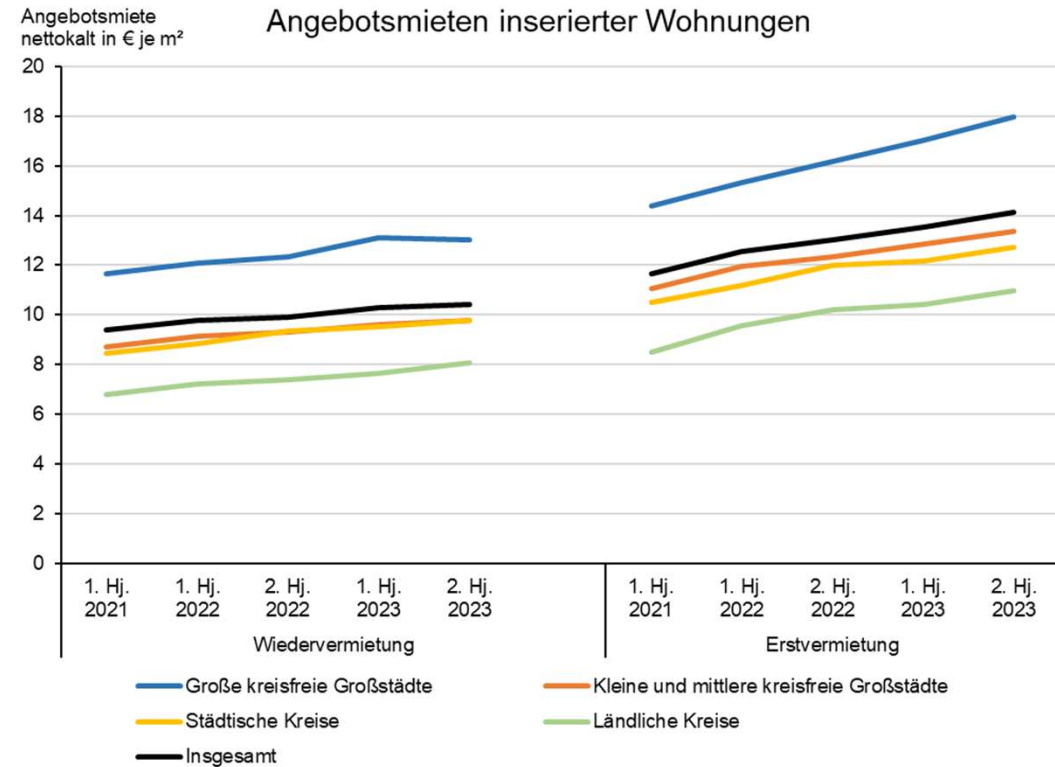
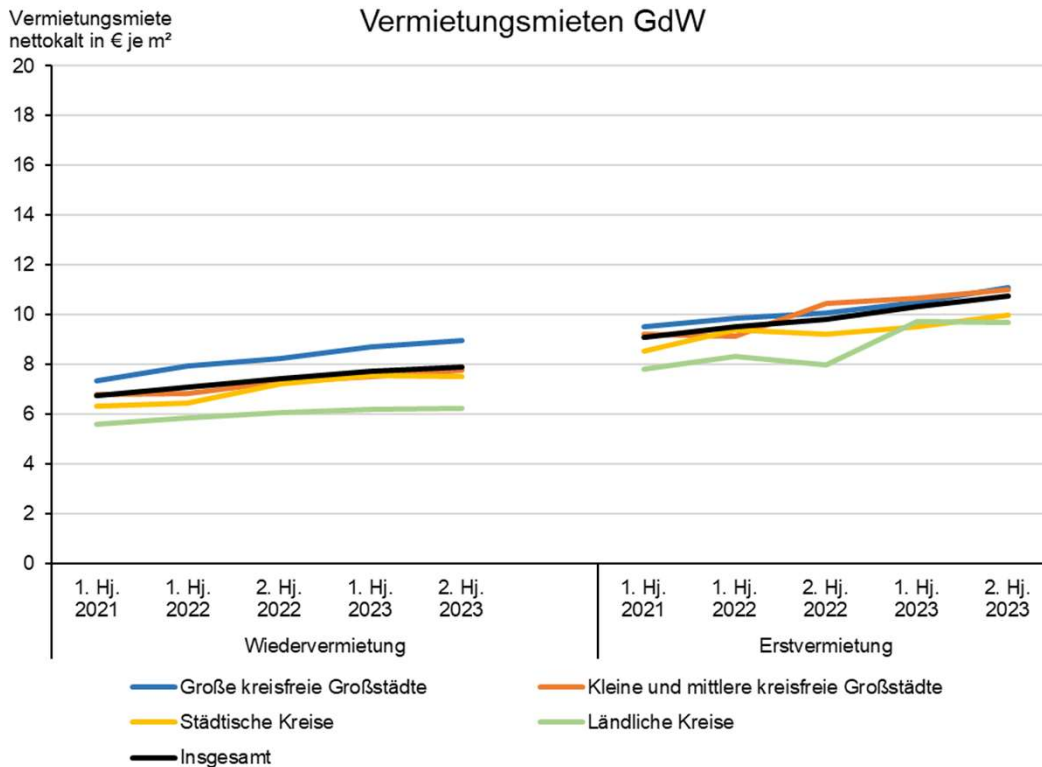
Anmerkungen: Es gehen nur Kreise ein, für die Mietdaten der GdW-Unternehmen vorliegen, dabei mindestens 20 Wohnungen je Kreis erfasst wurden und Angaben zur Anzahl der Angebote mit und ohne Internetinseraten vorliegen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, GdW Unternehmensbefragung

© BBSR Bonn 2024

GdW-Vermietungsmieten und BBSR-Angebotsmieten nach Kreistypen

1. Hj. 2021 bis 2. Hj. 2023

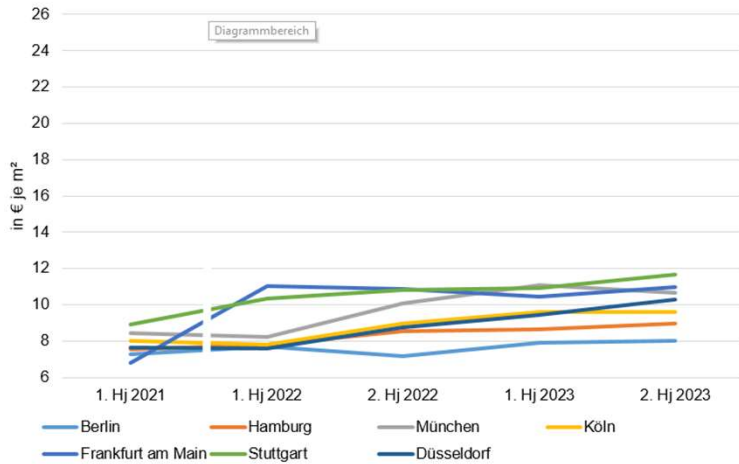


Anmerkungen: Berücksichtigung der Kreise, für die Mietdaten der GdW-Unternehmen vorliegen und dabei mindestens 20 Wohnungen mit Wiedervermietungen erfasst wurden. Angebotsmieten inserierter Wohnungen für unmöblierte Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 130 m², mittlere Wohnungsausstattung, ohne Wohnlageneingrenzung. Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, GdW-Unternehmensbefragung Angebotsmieten

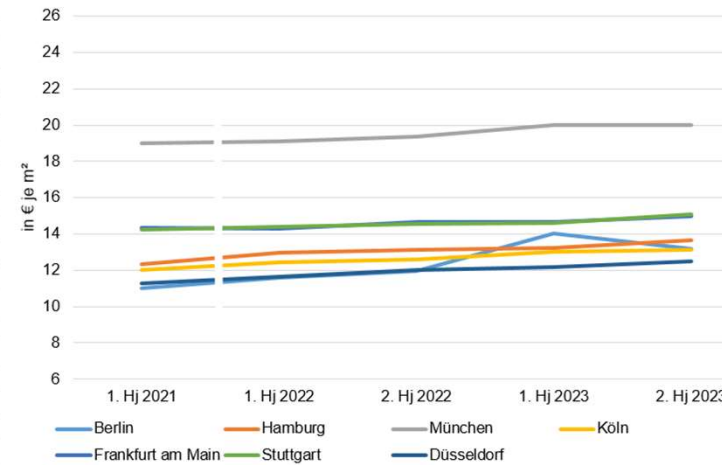
GdW-Vermietungsmieten und BBSR-Angebotsmieten in den sieben größten Städten 1. Hj. 2021 bis 2. Hj. 2023



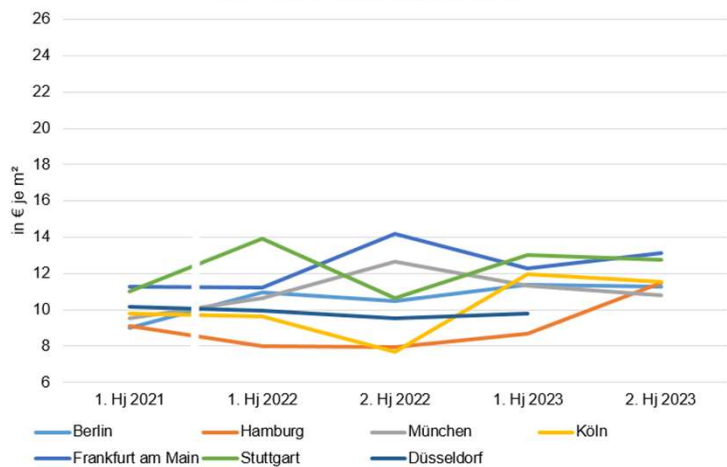
GdW-Vermietungsmieten Bestand



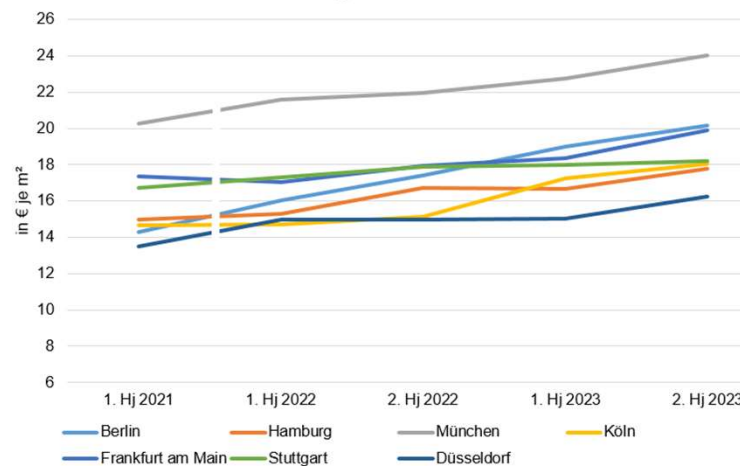
BBSR-Angebotsmieten Bestand



GdW-Vermietungsmieten Neubau



BBSR-Angebotsmieten Neubau



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, GdW-Unternehmensbefragung

Zwischenstand und Ausblick

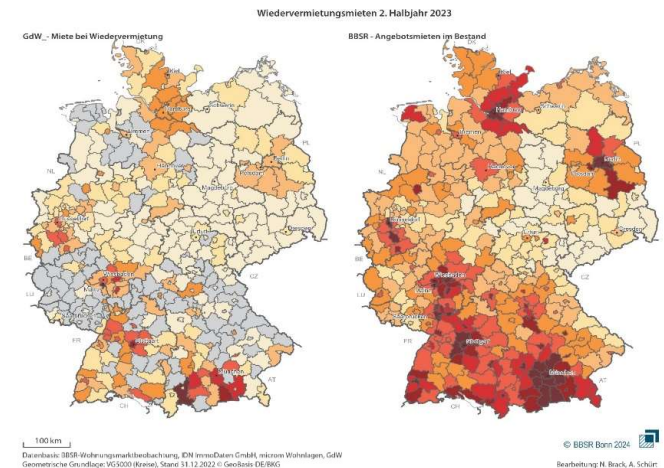


Hohe Bereitschaft zur Datenbereitstellung bei den GdW-Unternehmen

Deutliche Abweichungen zwischen den Datenquellen erkennbar

Weitere Analysen und künftige Nutzung vergleichender Ergebnisse

Prüfung weiterer Datenquellen



Kontakte

Klaus Schrader (GdW) > Tel. 030 82403135 > schrader@gdw.de

Alexander Schürt (BBSR) > Tel. 0228 99401-2239 > Alexander.Schuert@bbr.bund.de