



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020



IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Ansprechpartner

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat II 11 – Wohnungs- und Immobilienmärkte
Alexander Schürt (Projektleitung)
alexander.schuert@bbr.bund.de

Autorinnen und Autoren

Iris Ammann, Nicole Brack, Gudrun Claßen, Ernst Degener, Claire Duvernet,
Jonathan Franke, Verena Lihs, Wolfgang Neußer, Jörg Nielsen, Nina Oettgen, Stefan Rein,
Christian Friedrich Schmidt, Alexander Schürt, Matthias Waltersbacher, Christoph Zander

Redaktion

Katina Gutberlet

Stand

November 2020

Gestaltung

Marion Kickartz

Druck

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn
Gedruckt auf Recyclingpapier

Bestellungen

forschung.wohnen@bbr.bund.de; Stichwort: WIM 2020

Bildnachweis

Titelfoto: Johner Images – Laurell, Philip / Getty Images

Fotos Innenteil: Iris Ammann: S. 44/45, S. 96/97; Jörg Nielsen: S. 82/83, S. 130/131, S. 148/149;
Alexander Schürt: S. 16/17, S. 158/159; S. 174/175

Nachdruck und Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Nachdruck nur mit genauer Quellenangabe gestattet.
Bitte senden Sie uns zwei Belegexemplare zu.

Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020

Autorinnen und Autoren

Iris Ammann, Nicole Brack, Gudrun Claßen, Ernst Degener, Claire Duvernet,
Jonathan Franke, Verena Lihs, Wolfgang Neußer, Jörg Nielsen, Nina Oettgen, Stefan Rein,
Christian Friedrich Schmidt, Alexander Schürt, Matthias Waltersbacher, Christoph Zander



© Schafgans DGPh

Liebe Leserinnen und Leser,

die Wohnungsmärkte in Deutschland sind unterschiedlich aufgestellt. Die überwiegende Anzahl der Regionen muss sich mit einer Wohnungsmarkttension auseinandersetzen. Ein Teil der Regionen steht indes einem Rückgang der Wohnungsnachfrage gegenüber.

Schwerpunkt des Wohnungsneubaus sind die Großstädte und ihr Umland. Binnen zehn Jahren hat sich die Zahl der pro Jahr fertiggestellten Wohnungen in Deutschland verdoppelt – auf zuletzt 293.000 Wohnungen. Die Städte und Gemeinden stellen sich erfolgreich der Herausforderung, mehr Wohnraum zu schaffen. Sie weisen neue Bauflächen aus, schaffen Baurecht, nehmen Vorkaufsrechte wahr, realisieren über ihre Wohnungsunternehmen selbst Bauvorhaben oder schließen städtebauliche Verträge, die Vorgaben zu Mietpreis- und Belegungsbindungen enthalten. Auch der hohe Bauüberhang von 740.000 Wohnungen zum Ende des Jahres 2019 weist darauf hin, dass die kommunalen Anstrengungen für mehr Baugenehmigungen ihre Früchte tragen. Gleichwohl bleibt die Wohnungsmarktsituation in den wirtschaftsstarken Regionen weiterhin angespannt.

Während in den Wachstumsregionen Wohnraum aufgrund der hohen Nachfrage knapp ist, steht in strukturschwachen, überwiegend ländlichen Gegenden inzwischen mehr als jede zehnte Wohnung leer – vor allem in Mehrfamilienhäusern. Tendenz steigend. Hier müssen vor allem wirtschaftliche und infrastrukturelle Anreize dazu beitragen, die Bevölkerung in der Region zu halten sowie Zuzüge von Haushalten und Ansiedlungen von Unternehmen zu fördern. Dies ist auch das erklärte Ziel der Politik zur Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

Auch das Jahr 2021 wird stark von der Corona-Pandemie und den daraus resultierenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einschränkungen geprägt sein. Entscheidend für die zukünftige Entwicklung der Märkte wird sein, wie gut die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie abgefedert werden können. Die hohe Wohnungsnachfrage in den Wachstumsregionen dürfte jedoch auch im Jahr 2021 die Mieten und die Preise für Bauland, Häuser und Wohnungen weiter bestimmen. Wohnimmobilien gelten angesichts von Niedrigzinsen nach wie vor als sichere Anlageform, die durch das Baukindergeld zusätzlich gestärkt wurde. Gelingt die Politik zur Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse, werden wir mittelfristig auch ein Anziehen der Wohnungs- und Immobiliennachfrage in bislang strukturschwächeren Räumen sehen.

In diesen bewegten Zeiten ist eine bundesweite, vielschichtige und regional differenzierte Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung wichtig, um Probleme und Veränderungen frühzeitig zu erkennen und die Grundlagen für politische und planerische Entscheidungen zu schaffen. Sie finden dafür in dem Bericht zahlreiche Fakten und eine umfassende Einordnung der Entwicklungen – unter anderem zum Wohnungsangebot, zur Wohnungsnachfrage, zu Immobilienpreisen und Mieten, Immobilientransaktionen und zur sozialen Sicherung des Wohnens.

Ich wünsche Ihnen eine aufschlussreiche Lektüre.

A handwritten signature in black ink, reading "Markus Eltges". The signature is written in a cursive, flowing style.

Dr. Markus Eltges
Leiter des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Inhalt

Auf einen Blick	8
Aktuelle Eckwerte der Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland	14
1 Wohnungs- und Immobilienmärkte in Städten und Regionen	16
1.1 Städte	18
1.2 Umland und ländliche Räume	26
1.3 Deutschland und seine Grenzregionen zu Nachbarländern	32
1.4 Zukünftige Trends von Angebot und Nachfrage	38
2 Wohnungsangebot	44
2.1 Bautätigkeit	46
2.2 Bauvolumen und Bauwirtschaft	53
2.3 Wohnungsbestände	58
2.4 Wohnsituation	63
2.5 Altersgerechtes Wohnen	66
2.6 Anbietergruppen von Mietwohnungen	72
2.7 Volkswirtschaftliche Bedeutung von Immobilien	78
3 Wohnungsnachfrage	82
3.1 Bevölkerung und Haushalte	84
3.2 Wohneigentumsbildung	91
4 Immobilienpreise und Wohnungsmieten	96
4.1 Baulandpreise	98
4.2 Haus- und Wohnungspreise	103
4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen	112
4.4 Wohnnebenkosten	120
4.5 Mietspiegel	124
4.6 Maßnahmen zur Begrenzung von Mietensteigerungen	127
5 Immobilientransaktionen	130
5.1 Transaktionen bebauter und unbebauter Grundstücke	132
5.2 Transaktionen großer Wohnungsbestände	137
5.3 Immobilienfinanzierung	140
5.4 Erwerbsnebenkosten bei Immobilientransaktionen	144

6	Soziale Sicherung des Wohnens	148
6.1	Wohngeld und Kosten der Unterkunft	150
6.2	Soziale Wohnraumförderung	156
7	Methodische Hintergründe	158
7.1	Daten- und Informationsgrundlagen	160
7.2	Raumabgrenzungen und Raumtypisierungen	165
8	Verzeichnisse	174
	Quellen	176
	Abbildungen	180
	Karten	182
	Tabellen	183

Auf einen Blick

Wohnungs- und Immobilienmärkte zwischen Wachstum und Schrumpfung

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte sind regional unterschiedlich aufgestellt. Die überwiegende Anzahl der Regionen muss sich mit einer Wohnungsmarktspannung auseinandersetzen. Andere Regionen sind von einem Rückgang der Wohnungsnachfrage geprägt. Während die Großstädte und Umlandgemeinden wachsen, schrumpfen viele kleine und mittelgroße Kommunen in ländlich geprägten strukturschwachen Gegenden. Binnen- und Außenwanderungsgewinne sorgen in den Wachstumsräumen für Wohnungsengpässe, obwohl die Neubautätigkeit erfreulicherweise stark angezogen hat. Die Preise für Bauland, Häuser und Wohnungen sowie die Angebotsmieten steigen hier weiter, in einigen Großstädten mit rückläufiger Dynamik. Unterschiedliche Nutzungsarten – Wohnen, Arbeit, Versorgung, Freizeit, Freiraumschutz – konkurrieren zunehmend um knapper werdende Flächen in den Städten.

Umzüge ins Umland haben zugenommen

Da trotz des dynamischen Wohnungsbaus Wohnungen in den prosperierenden Großstädten knapp sind, weichen Wohnungssuchende zunehmend ins Umland aus – besonders Haushalte zwischen 30 und 45 Jahren. Umzüge innerhalb der Wachstumsstädte sind schwieriger geworden, da viele Interessenten um Wohnraum konkurrieren und Umzüge in vergleichbare Wohnungen in der Regel mit höheren Neuvertragsmieten oder Kaufpreisen verbunden sind.

Abwanderungen aus strukturschwachen Regionen sorgen für mehr Wohnungsleerstände

Nach BBSR-Berechnungen standen im Jahr 2018 schätzungsweise 1,7 Mio. Wohnungen in Deutschland leer. Das entspricht 4,2 % des Wohnungsbestands. Zum Vergleich: Im Jahr 2011 waren es laut Zensus-Erhebung 1,83 Mio. Wohnungen (4,5 % des Wohnungsbestandes). Die Zahl leerstehender Wohnungen ist vor allem aufgrund der hohen Zuwanderungszahlen seit 2014 gesunken. Während in den wachsenden Städten und Landkreisen nur wenige Wohnungen ungenutzt sind, steigt in Abwanderungsregionen der Wohnungsleerstand. In Deutschland könnten im Jahr 2030 laut einer vom BBSR beauftragten Forschungsarbeit bis zu drei Millionen Wohnungen leer stehen, weil vor allem in den Schrumpfungsregionen die Nachfrage nach Wohnungen weiter sinken wird. Das Ausmaß des Phänomens hängt entscheidend davon ab, inwieweit es gelingt, die Nachfrage in Regionen mit sinkender Bevölkerungszahl in den Bestand zu lenken. Wirtschaft und Infrastruktur müssen in den Abwanderungsregionen gestärkt werden, damit weniger Menschen fortziehen.

Unterschiedliche Marktsituationen in Deutschland und seinen Nachbarstaaten

Auch in den angrenzenden deutschen Nachbarstaaten steigen die Immobilienpreise vor allem in urbanen Räumen. Das Verhältnis von Bevölkerungsanstieg und Wohnungsbaugenehmigungen unterscheidet sich je-

doch zwischen den Staaten. Luxemburg erreicht als kleinster Staat mit neun genehmigten Wohnungen je 1.000 Einwohner die höchsten einwohnerbezogenen Neubauzahlen, gefolgt von Österreich, Frankreich und Polen. Die höchsten Preissteigerungen gab es im Zeitraum 2015 bis 2019 in Tschechien, Luxemburg und den Niederlanden. Der Anteil der Einwohner, die in selbst genutztem Eigentum leben, ist in Deutschland (51 %) und der Schweiz (42 %) vergleichsweise niedrig. In Belgien, den Niederlanden und Luxemburg leben dagegen etwa jeweils zwei Drittel der Bevölkerung im Eigentum, bei den osteuropäischen Nachbarn Polen und Tschechien vier Fünftel.

Regionale Unterschiede beim Wohnungsneubau

Im Jahr 2019 wurden in Deutschland 293.000 Wohnungen gebaut – knapp 85 % mehr als im Jahr 2009. In den wachsenden Großstädten entstanden überdurchschnittlich viele neue Wohnungen. Die Wohnungsgrößen im Neubau nahmen im Schnitt ab. Das liegt am Bedeutungsgewinn des Geschosswohnungsbaus, den gestiegenen Immobilienpreisen und höheren Baukosten. In den Städten über 500.000 Einwohnern wurden im Jahr 2019 durchschnittlich 33 Wohnungen je 10.000 Einwohner fertiggestellt – dreimal so viele wie 2009. Weitere Schwerpunkte des Mehrfamilienhausbaus sind die boomenden Umlandkreise sowie Tourismusregionen an Nord- und Ostsee und an den Alpen.

Einwohnerbezogen entstanden überdurchschnittlich viele Eigenheime in ländlich geprägten Regionen im nördlichen Schleswig-Holstein, in Niedersachsen, Bayern, dem Berliner und Hamburger Umland sowie an den Grenzen zu Luxemburg und den Niederlanden. Auch wenn sich der Wohnungsbau im Jahr 2019 stark auf Regionen

mit hoher Nachfrage konzentrierte, wuchs das Angebot auf niedrigem Niveau auch in schrumpfenden Räumen – was dort wiederum den Leerstand im Bestand erhöhen dürfte.

Hoher Bauüberhang – Neubau wirkt zeitverzögert

Die Zahl der Baugenehmigungen stieg in den letzten zehn Jahren stärker als die Zahl der fertiggestellten Wohnungen. Im Jahr 2019 genehmigten die Bauämter gut 360.000 Wohnungen. Zum Jahresende waren damit insgesamt 740.000 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt. Die Zunahme des Bauüberhangs hat verschiedene Ursachen. Die Abwicklung von Projekten dauert häufig länger, weil Bauprozesse komplexer geworden sind. Die Bauwirtschaft ist seit Jahren stark ausgelastet und leidet unter Fach- und Hilfskräftemangel.

Energetische Sanierung und altersgerechter Umbau der Wohnungsbestände weiterhin erforderlich

Im Jahr 2019 gab es in Deutschland 42,5 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Gegenüber dem Jahr 2010 nahm der Wohnungsbestand um 2 Mio. Wohnungen zu, das entspricht einem Anstieg um 5 %. Rund 1 % der Bestände werden jährlich energetisch saniert. Nach wie vor bestehen große Einsparpotenziale im Wohngebäudebestand. 15 % des bundesweiten CO₂-Ausstoßes entfallen auf die Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser in Wohngebäuden.

Nur 2 % aller Wohnungen in Deutschland waren 2018 barrierefrei. Der barrierefreie Wohnungszugang ist dabei häufiger erfüllt als die Barrierefreiheit in der Wohnung. Durch Umbaumaßnahmen können

pflegebedürftige Menschen länger in ihrem Umfeld wohnen. Bauliche Maßnahmen ermöglichen eine Verbesserung der Lebensqualität und eine größere Selbstständigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner – unabhängig vom Alter. Im Neubau ist die Barrierereduktion häufiger erfüllt als im Bestand. Insgesamt bieten 22 % aller Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der jüngsten Baualtersklasse alle Merkmale zur Barrierereduktion.

Steigende Wohnungsnachfrage durch Haushaltsverkleinerungen und regionale Wanderungsgewinne

Im Jahr 2018 zählte Deutschland rund 83 Mio. Einwohner – 2,7 Mio. Menschen beziehungsweise rund 3 % mehr als 2010. Ursächlich für den Bevölkerungsanstieg ist die Zuwanderung aus dem Ausland. Im Jahr 2018 betrug der Saldo aus Zu- und Abwanderung knapp 400.000. Die Bevölkerung verteilte sich auf 41,4 Mio. private Haushalte. Damit lebten im Schnitt zwei Personen in einem Haushalt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nahm zwischen 2000 und 2018 deutlich ab. Die Zahl der Haushalte wuchs somit um 8,5 % – und damit deutlich stärker als die Bevölkerung (+1,9 %). Diese strukturelle Veränderung beeinflusst die Wohnungsnachfrage stärker als der Einwohnerzuwachs.

Die Pro-Kopf-Wohnfläche lag 2018 bei 45,6 m². Dies ist trotz Wohnungsmarkttension in vielen Regionen ein Allzeithoch und zeigt, wie segmentiert und regional unterschiedlich die Wohnungsmärkte sind. Die typische Pro-Kopf-Wohnfläche streut zwischen 36,5 m² bei Mieterhaushalten in Geschosswohnungen in kreisfreien Großstädten bis zu 53,5 m² bei Eigentümerhaushalten im Einfamilienhaus in städtischen Kreisen. Je nach Haushaltsgröße können die Wohnflächen noch stärker streuen.

Bedeutung des Bestandserwerbs wächst

Bei der Bildung von Wohneigentum gewinnen Bestandsimmobilien an Bedeutung, da diese im Vergleich zum Neubau günstiger sind. Die Haushalte werden beim Eigentumserwerb immer jünger. Bei ersterwerbenden Familien waren die Hauptverdiener zuletzt im Schnitt 38 Jahre alt. Wohneigentum dient als wirkungsvolle finanzielle Absicherung für das Alter.

Struktur der Wohnungsanbieter ist sehr vielfältig

Die deutschen Mietwohnungsmärkte sind von einer großen Vielfalt an Wohnungsanbietern geprägt. Zwei Drittel aller Mietwohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen. Dabei verfügen sie meist über kleinere Wohnungsbestände als professionelle wohnungswirtschaftliche Unternehmen, die in verschiedenen Gesellschaftsformen und mit unterschiedlichen Geschäftszielen am Markt aktiv sind. Eine BBSR-Befragung privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen hat gezeigt, dass etwa die Hälfte der befragten Unternehmen über ein Portfolio von 20 bis 1.000 Wohnungen verfügt.

Für kommunale Wohnungsunternehmen hat die Versorgung von Zielgruppen wie Haushalten mit niedrigem Einkommen mit bezahlbarem Wohnraum einen hohen Stellenwert für die Lösung aktueller wohnungspolitischer Probleme. Kommunen versuchen seit einigen Jahren die Wohnungsbestände der Nachfrage entsprechend auszuweiten. Dabei setzen sie vor allem auf den Neubau. Über kommunale Konzepte und lokale Bündnisse werden weitere Anbietergruppen wie privatwirtschaftliche Unternehmen und Wohnungsgenossenschaften aktiviert, um das Wohnungsangebot zu vergrößern.

Mehr Transaktionen von Immobilien

Baugrundstücke für Eigenheime wurden laut amtlichen Gutachterausschüssen im Jahr 2018 schwerpunktmäßig in den Umlandkreisen der Großstädte und in ländlichen Kreisen verkauft, während die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser vor allem in Großstädten gehandelt wurden. Zwischen 2008 und 2018 verdoppelte sich der Geldumsatz bei verkauften Wohnimmobilien auf 180 Mrd. €. Die Anzahl verkaufter Wohnimmobilien stieg gegenüber 2008 um 30 %. Allein bei gebrauchten Eigenheimen schlossen Käufer im Jahr 2018 277.000 Verträge im Wert von über 70 Mrd. € ab. Bei bestehenden und neuen Eigentumswohnungen zählten die amtlichen Gutachterausschüsse 318.000 Transaktionen. Im selben Jahr wurden 96.000 Bauplätze für Eigenheime verkauft, davon 90 % außerhalb der Großstädte.

Der Handel mit großen Wohnungsportfolios bewegt sich dagegen auf einem niedrigen Niveau. Bei den beteiligten Akteuren lässt sich eine Verschiebung beobachten. Deutsche Privatunternehmen, aber auch Kommunen kaufen verstärkt hinzu. Ausländische Akteure sind dagegen eher auf der Verkäuferseite aktiv.

Kaufwillige profitieren von niedrigen Darlehenszinsen

Wohnraumfinanzierung macht gut die Hälfte des Kreditgeschäfts von Banken aus. Die Finanzierungszinsen sind historisch niedrig, so dass die finanzielle Belastung beim Immobilienerwerb trotz gestiegener Preise vielfach noch moderat ist. Die Nutzung langer Zinsbindungen hat unter diesen Bedingungen stark zugenommen und bietet somit eine höhere Sicherheit gegenüber Zinsänderungen. Die bereits langanhaltenden niedrigen Zinsen erschweren andererseits aber die notwendige Eigenkapitalbildung für den Immobilienerwerb.

Das auf Sicherheiten ausgerichtete Immobilienfinanzierungssystem in Deutschland hat bis heute eine stabilisierende und marktbelebende Wirkung entfaltet.

Hohe Erwerbsnebenkosten hemmen Immobilienerwerb

Hohe Transaktionskosten erschweren die Eigentumsbildung und sorgen für eine geringere Bereitschaft zum Wiederverkauf einer Immobilie. Nach Berechnungen des BBSR liegen die Nebenkosten beim Immobilienerwerb für die Käufer je nach Bundesland aktuell zwischen knapp 5 % und 11,5 %. Darin eingerechnet ist die im Sommer 2020 beschlossene Neuregelung, wonach sich Käufer und Verkäufer die Maklerkosten teilen.

Immobilienpreise sind stark gestiegen

Sowohl die Baulandpreise als auch die Wohnungs- und Häuserpreise stiegen in den wachsenden Städten und Regionen binnen zehn Jahren kräftig. Zwischen 2008 und 2018 verdoppelten sich hier die Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen laut Kaufpreisdaten der amtlichen Gutachterausschüsse. Die Unterschiede zwischen den Regionen sind extrem: Die durchschnittlichen Baulandpreise für Mehrfamilienhäuser lagen 2018 zwischen 15 € je m² im Landkreis Sonneberg und 3.000 € je m² in der Stadt München. Gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser kosteten in den sieben größten deutschen Städten (außer Berlin) im Schnitt über 600.000 €.

Wohnimmobilien werden weiter nachgefragt, sei es als Kapitalanlage oder zur Selbstnutzung. Damit können die regionalen Preissteigerungen gut erklärt werden. Modellrechnungen aus einem vom BBSR beauftragten Forschungsprojekt zeigen, dass unter Berücksichtigung der anhaltend

niedrigen Zinsen bundesweit das Risiko einer Immobilienpreisblase derzeit gering ist.

Mietenniveaus in wachsenden Großstädten hoch

Die Mieten inserierter Wohnungen stiegen zwischen 2009 und 2019 stark. Zuletzt schwächte sich die Dynamik jedoch ab – auch in den größten deutschen Städten. 2018 gaben Mieter monatlich durchschnittlich 1,00 € je m² Wohnfläche für kalte Betriebskosten (ohne Heizung und Warmwasser) und 1,20 € je m² für warme Nebenkosten aus. Somit betragen die Nebenkosten für eine 70 m²-Wohnung monatlich im Schnitt 154 €. Vor allem die kalten Betriebskosten variieren regional und je nach Gebäudeart erheblich.

Die Mietbelastung ist vor allem für Haushalte in den wachsenden Großstädten hoch. Dort sorgen auch Umzüge in eine andere Wohnung häufig für höhere Quadratmetermieten und entsprechende Mietbelastungen, so dass weniger Haushalte umziehen.

Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Prüfung der Rechtmäßigkeit von Wohnungsmieten und Mieterhöhungsverlangen. Rund 1.000 Kommunen (9 %) beziehen sich derzeit auf Mietspiegel. 53 % der Großstädte verfügen über einen qualifizierten Mietspiegel.

Jeder zehnte Haushalt wird bei Wohnkosten unterstützt

Im Jahr 2018 erhielten 4,1 Mio. Haushalte staatliche Unterstützung bei den Wohnkosten. Das entspricht 10 % aller Haushalte. Für Wohngeld und Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Grundsicherung flossen 18 Mrd. €. In strukturschwachen ländlichen Gegenden, aber auch in vielen

Ballungszentren ist der Anteil der Haushalte, die bei ihren Wohnkosten unterstützt werden, überdurchschnittlich hoch. Die Wohngeldreform 2020 stärkt mit ihrer Dynamisierung die Leistungsfähigkeit und Reichweite des Wohngeldes. 2020 erhielten schätzungsweise 660.000 Haushalte Wohngeld – darunter viele Singlehaushalte und Familien mit Kindern. Weitere Verbesserungen mit Blick auf die CO₂-Bepreisung und Freibeträge bei Grundrentenbezug sind geplant.

Nach der Grundgesetzänderung 2019 beteiligt sich der Bund ab 2020 mit 1 Mrd. € pro Jahr an der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus. Besonders in Städten mit hoher Wohnungsnachfrage ist die Bereitstellung von Flächen über Konzeptvergaben und Baulandmodelle für den sozialen Wohnungsbau dringend erforderlich. Die regionale Differenzierung der Miethöchstbeträge für preisgebundene Wohnungen ermöglicht die wirtschaftliche und zielgruppengerechte Umsetzbarkeit von Projekten in unterschiedlichen Marktlagen.

Neubaubedarf weiter hoch

Auch in den kommenden Jahren bleibt der Bedarf an neuen Wohnungen hoch. Internationale Zuwanderungen, Umzüge innerhalb Deutschlands in die Ballungsräume sowie der Zuwachs der Haushalte durch Haushaltsverkleinerungen werden auch zukünftig für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgen. Der hohe Bauüberhang lässt für die nächsten Jahre eine weitere Zunahme der Fertigstellungszahlen erwarten. Die weiterhin guten Finanzierungsbedingungen, verbunden mit einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in den Städten, dürften für weiter steigende Immobilienpreise sorgen. Abhängig von der wirtschaftlichen Entwicklung ist ein Zuwachs der Eigentümerquoten und der Pro-Kopf-Wohnflächen möglich. Der Bedarf

an barrierearmen Wohnungen wird in den nächsten Jahren allein schon aufgrund der Alterung der Gesellschaft weiter zunehmen. Steigende Anforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit im Neubau lassen die Zahl entsprechender Wohnungen aktuell und künftig besonders in diesem Segment spürbar steigen. Die Finanzierung von notwendigen Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand bleibt für Eigentümer und Mieter häufig eine große Herausforderung.

Unsicherheiten durch die Corona-Pandemie

Bis zum Herbst 2020 war auf dem Wohnungsmarkt kaum etwas von einer Krise zu spüren. Die Preise für Wohnimmobilien sowie die Angebotsmieten sind auch in den ersten drei Quartalen weiter gestiegen. Auch die Baugenehmigungszahlen legten zu. So konnten von Januar bis Oktober 2020 3,4 % mehr Wohnungen als im Vorjahreszeitraum genehmigt werden.

Die Risiken nehmen jedoch zu: Kurzarbeit, Stellenabbau, fehlende Möglichkeiten für Nebenerwerbstätigkeiten und drohende Insolvenzen von Kleinunternehmen und Selbstständigen bedeuten Planungsunsicherheiten bis hin zu starken finanziellen Einbußen. Damit kann sich für Haushalte die Wohnkostenbelastung erhöhen oder die Tilgung von laufenden Hypothekendarlehen erschweren. Kaufwillige könnten aufgrund wachsender finanzieller und wirtschaftlicher Unsicherheit zögern, eine Immobilie zu erwerben.

Mobiles Arbeiten und Telearbeit verändern schon jetzt Arbeits- und Lebensweisen – und dürften auch das Pendeln reduzieren. Mehr Arbeiten von zu Hause aus erfordert vielfach auch entsprechende Anpassungen in der Wohnung, gegebenenfalls sogar einen Umzug in eine größere Wohnung oder eine Wohnung mit einem

anderen Zuschnitt. Familienfreundliches und generationsübergreifendes Wohnen erhält eine größere Bedeutung. Die Zuzüge aus dem Ausland haben sich im Jahr 2020 pandemiebedingt verringert. Die Höhe der künftigen Ausenzuwanderungen, die sich besonders in den Wachstumsregionen bemerkbar machen, hängt sehr davon ab, wie gut die Bundesrepublik wirtschaftlich durch die Krise kommt.

Während der Wohnimmobilienmarkt bisher gut da steht, wandelt sich der Markt für Wirtschaftsimmobilien. Die Büronachfrage ist zuletzt zurückgegangen, der ortsgebundene Einzelhandel steckt in der Krise und die Konkurrenz durch den Online-Handel wird weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund bietet die Umnutzung von Büro- und Gewerbeimmobilien ein zusätzliches Potenzial, um Wohnungsmärkte zu entlasten – und gleichzeitig innerstädtisches Wohnen zu stärken.

Aktuelle Eckwerte der Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland

Indikator	Einheit	Deutschland
Baugenehmigungen Wohnungen 2019		
Wohn- und Nichtwohngebäude	in Whg. je 10.000 EW*	43
	in Whg.	360.493
darunter in Wohngebäuden	in Whg.	311.138
Ein- und Zweifamilienhäuser	in Whg.	112.211
Mehrfamilienhäuser**	in Whg.	198.927
Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anteil in %	36,1
Baufertigstellungen Wohnungen 2019		
Wohn- und Nichtwohngebäude	in Whg. je 10.000 EW*	35
	in Whg.	293.002
darunter in Wohngebäuden	in Whg.	255.925
Ein- und Zweifamilienhäuser	in Whg.	103.110
Mehrfamilienhäuser**	in Whg.	152.815
Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anteil in %	40,3
Wohnungsbestände 2018		
Wohn- und Nichtwohngebäude	in Mio. Whg.	42,235
darunter in Wohngebäuden	in Mio. Whg.	40,829
Ein- und Zweifamilienhäuser	in Mio. Whg.	18,966
Mehrfamilienhäuser**	in Mio. Whg.	21,862
Anteil Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern	Anteil in %	46,5
Abschätzung Wohnungsleerstände 2018		
in Wohn- und Nichtwohngebäuden	in 1.000 Whg.	1.738,7
	Anteil in %	4,2
Immobilienpreise Bestandsobjekte 2018		
Ein-/Zweifamilienhäuser (freistehend)	in € je m ²	1.737
Doppelhaushälften/Reihenhäuser	in € je m ²	1.745
Eigentumswohnungen	in € je m ²	1.547
Immobilienpreise Bauland 2018		
<i>Eigenheime in mittlerer Lage</i>	<i>in € je m²</i>	135
Wohnungsmieten 2018		
Angebotsmieten nettokalt	in € je m ²	8,4
Bestandsmieten nettokalt	in € je m ²	6,9
Bestandsmieten bruttokalt	in € je m ²	7,9
Bestandsmieten bruttowarm	in € je m ²	9,1
Mietbelastungsquote bruttokalt	Anteil in %	27,2
Bevölkerung 2018		
Bevölkerungsstand	in EW	83.019.213
Bevölkerungsdichte	in EW je km ²	232
Außenwanderungssaldo	in EW	399.680

Anmerkungen:

*Indikator berechnet mit dem Bevölkerungsstand 31.12.2018

** Mehrfamilienhäuser inkl. Wohnungen in Wohnheimen

Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen: große kreisfreie Großstädte: mindestens 500.000 Einwohner (vgl. Kap. 7.2 Raumabgrenzungen und Raumtypisierungen und Karte 17).

Überarbeitete BBSR-Abschätzung der Wohnungsleerstände zum Stand Januar 2020, basierend auf Ergebnissen des Zensus 2011 unter Einbeziehung von Angebots- und Nachfrageindikatoren (vgl. Kap. 2.3 Wohnungsbestände).

differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen				
große kreisfreie Großstädte	kleine und mittlere kreisfreie Großstädte	städtische Kreise	ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	dünn besiedelte ländliche Kreise
54	38	40	44	44
75.226	39.685	129.172	62.427	53.983
64.869	34.412	111.328	53.987	46.542
5.942	6.448	44.618	28.849	26.354
58.927	27.964	66.710	25.138	20.188
9,2	18,7	40,1	53,4	56,6
42	29	33	37	36
58.130	30.761	107.099	52.954	44.058
50.614	27.171	93.277	46.103	38.760
5.596	5.483	42.644	26.447	22.940
45.018	21.688	50.633	19.656	15.820
11,1	20,2	45,7	57,4	59,2
7,429	5,598	15,623	7,203	6,382
7,251	5,425	15,065	6,940	6,147
1,146	1,359	8,427	4,188	3,847
6,106	4,066	6,638	2,752	2,300
15,8	25,1	55,9	60,3	62,6
41,0	127,5	593,9	497,2	479,1
0,6	2,3	3,9	7,0	7,5
3.341	2.447	1.853	1.531	1.221
3.213	2.236	1.934	1.535	1.249
2.738	1.949	1.688	1.521	1.249
481	300	198	87	56
11,2	7,9	7,9	6,4	6,2
8,3	7,0	6,6	5,8	5,5
9,4	8,0	7,6	6,6	6,4
10,7	9,3	8,8	7,8	7,6
28,8	28,0	27,1	25,1	24,9
13.949.289	10.451.007	32.059.108	14.214.299	12.345.510
2.853	1.425	320	139	86
107.339	68.664	123.013	54.493	46.171

Angebotsmieten basierend auf veröffentlichten Wohnungsinseraten nicht-möblierter Wohnungen zwischen 40 und 130 m² Wohnfläche, Erst- und Wiedervermietungen, ohne Mieten aus bestehenden Mietverträgen. Bestandsmieten und Mietbelastungen nach Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen. Mietbelastungen: Anteil der Bruttokaltmieten am Haushaltsnettoeinkommen (vgl. Kap. 4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen)
Immobilienpreise aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (vgl. Kap. 4.1 Baulandpreise und 4.2 Haus- und Wohnungspreise).

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Wanderungen des Bundes und der Länder, Fortschreibungen des Gebäude- und Wohnungsbestandes und der Bevölkerung des Bundes und der Länder, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen, Gutachterbefragung 2019 des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA), IDN ImmoDaten GmbH





1 |

Wohnungs- und Immobilienmärkte in Städten und Regionen

1.1 Städte

Städte in Deutschland zeichnen sich durch eine sehr große Vielfalt aus. Die Wohnungs- und Immobilienmärkte haben sich gerade dort in den letzten zehn Jahren nochmals deutlicher ausdifferenziert. Neben wirtschaftlichen Entwicklungen sind die Möglichkeiten des Arbeitens und der Ausbildung sowie der Versorgung und der Freizeitmöglichkeiten wesentliche Impulse, die für Städte, aber auch für ihr Umland entweder mehr Zu- oder mehr Fortzüge von Einwohnern bringen.

Kurz gefasst

- Besonders die kreisfreien Großstädte sind in den letzten zehn Jahren mit 7,5 % mehr Einwohnern stark gewachsen.
- Kleinere Städte vor allem in peripheren ländlichen Regionen sind häufiger von Schrumpfung betroffen, wobei konzentrierte Leerstände ein Problem für das Wohnumfeld und die Kommune darstellen.
- Außenwanderungen konzentrieren sich sehr auf Städte mit hoher Arbeitsplatz- und Ausbildungsdichte. Bei den Binnenwanderungen zeigen sich in mittleren Altersklassen stärkere Stadt-Umland-Wanderungen.
- Der Geschosswohnungsbau hat besonders in den Groß- und Kleinstädten stark zugelegt. Städte mit besonderen Marktanspannungen haben häufig hohe Baugenehmigungszahlen.
- Preise für Immobilien sind in den wachsenden Städten noch stärker gestiegen als Wohnungsmieten. Ein Ende der Preissteigerungen ist derzeit trotz Corona-Pandemie noch nicht erkennbar.

anteil von mindestens 50 % haben, konnten mit einem Plus von gut 861.000 Einwohnern (+2,8 %) kräftig zulegen. Die Dimension des Einwohnerzuwachses allein in den drei größten deutschen Städten ist bemerkenswert: Berlin wuchs um 362.000 Einwohner (das entspricht ungefähr der Einwohnerzahl Bochums), Hamburg um 140.000 Einwohner und München hatte ein Plus von 153.000 Einwohnern. Relativ sind die Städte Leipzig, Potsdam, Landshut und Offenbach mit jeweils über 15 % am stärksten gewachsen. Mit einem Zuwachs von fast 90.000 Einwohnern hat sich Leipzig als eine weitere Boomstadt in Ostdeutschland herauskristallisiert, was allerdings auch steigende Immobilienpreise und Wohnungsmieten zur Folge hat. Die Angebotsmieten sind in der sächsischen Metropole in den letzten zehn Jahren um jährlich 3,9 % gestiegen – die dritthöchste Mietensteigerung in den ostdeutschen Großstädten nach Berlin (+7,7 %) und Potsdam (+4,0 %).

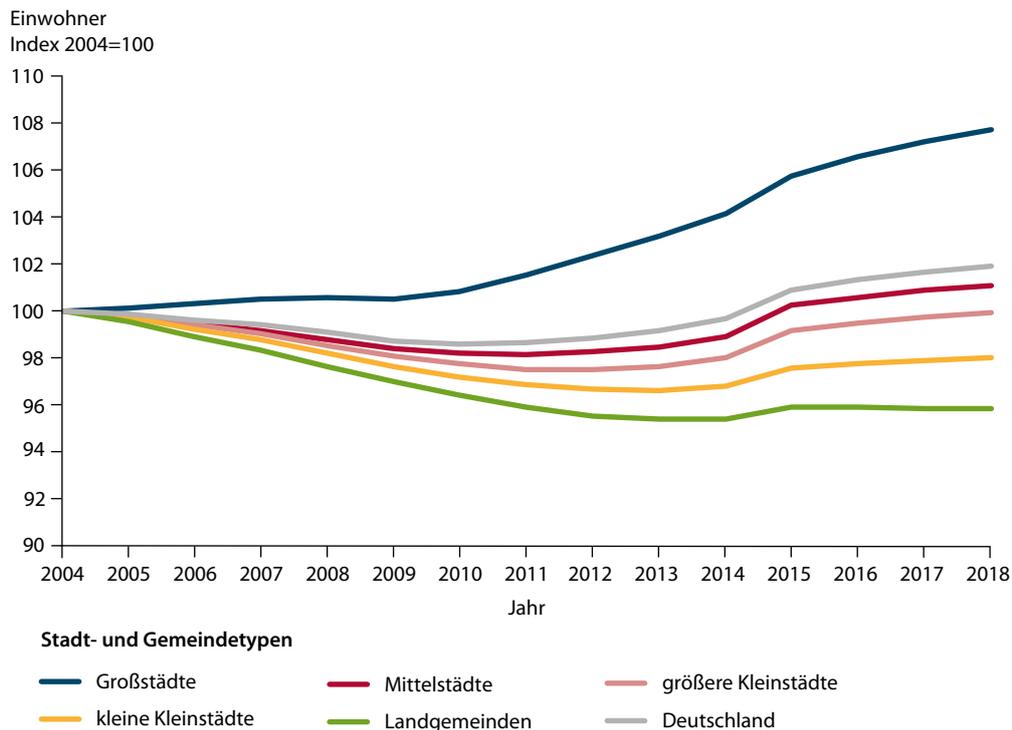
Großstädte mit starken Bevölkerungszuwächsen

Bis auf drei Städte sind in den letzten zehn Jahren alle kreisfreien Großstädte gewachsen oder hatten zumindest eine stabile Einwohnerzahl. Insgesamt haben die 67 kreisfreien Großstädte 1,7 Mio. Einwohner (+7,5 %) dazugewonnen. Auch die städtischen Kreise, in denen kreisangehörige Großstädte (Anzahl N=13) und vor allem Mittelstädte (N=538) einen Bevölkerungs-

Kleinere Städte in ländlichen Regionen schrumpfen häufiger

Schrumpfende Städte sind eher bei Mittel- und Kleinstädten zu finden. Hier haben in den letzten zehn Jahren 45 % der Städte Einwohner verloren, in knapp der Hälfte der Städte ist die Bevölkerung gewachsen. Der Anteil der Bevölkerungsverluste war bei den kleinen Kleinstädten mit 55 %

Abbildung 1
Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Gemeindetypen 2004 bis 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder (Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)

© BBSR Bonn 2020

am größten. Bei den Mittelstädten hat nur knapp ein Viertel der Städte Einwohner eingebüßt (vgl. Abbildung 1).

Die Lage der Städte im Siedlungsgefüge hat neben den eigenen wirtschaftlichen Potenzialen eine entscheidende Rolle für die Nachfrageveränderung. Städte innerhalb der Stadtregionen (vgl. Karte 19, Kap. 7.2 Raumabgrenzungen) sind seltener von Schrumpfung betroffen als Städte in ländlichen Regionen. Sie profitieren von den wirtschaftlichen Ausstrahlungseffekten prosperierender Großstädte und einer guten infrastrukturellen Versorgung und Anbindung. In den schrumpfenden Städten stellen zunehmende Wohnungsleerstände eine große Herausforderung für die Immobilieneigentümer dar. Treten die Leerstände konzentriert auf, wirkt sich das negativ

auf die Attraktivität des Wohnumfelds und des Stadtquartiers aus. Immobilienwerte können sinken, Vermietung oder Verkauf von Wohnungen oder Häusern werden erschwert.

Nutzungskonkurrenz nimmt in wachsenden Städten weiter zu

Wachsende Städte sind seit Jahren geprägt von Wohnungsengpässen, Mieten- und Preissteigerungen und einer zwar gestiegenen, aber vielfach noch nicht ausreichenden Wohnungsbautätigkeit. Das Wachstum ist in vielen Städten gleichsam anhand der gestiegenen Zahl der Haushalte, der Arbeitsplätze und der Einpendler zu erkennen. Daraus ergibt sich eine starke Konkurrenz um Bauland und Immobilien zwischen den

Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Infrastruktureinrichtungen und Freiraumschutz, die sich auch gegenseitig bedingen. So erhöht wirtschaftliche Expansion mit zunehmenden Arbeitsplätzen zusätzlich den Bedarf an mehr Wohnraum. Der in der Regel bereits ausgelastete öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) und der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird weiter durch innerstädtische Pendler ebenso wie durch Einpendler belastet. Ein Zuwachs an Bevölkerung erfordert mehr Infrastruktur wie beispielsweise Schulen, Kindergärten, medizinische und soziale Einrichtungen. Freiräume sind notwendig, um das Stadtklima gerade auch unter den Einflüssen des Klimawandels nicht noch weiter zu verschlechtern und gleichzeitig Naherholungsräume für die wachsende Stadtbevölkerung zu bieten.

Wohnraumnachfrage in den Städten steigt

Die Wohnraumnachfrage in den Städten ist aus verschiedenen Gründen innerhalb der letzten zehn Jahre nochmals deutlich gestiegen. Zahlreiche Städte profitieren von der lang anhaltenden wirtschaftlichen Expansion und der damit verbundenen Zunahme an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. Viele Menschen zogen in den letzten Jahren berufsbedingt, zur Ausbildung oder zum Studium vor allem in Groß- und Mittelstädte. Die Außenwanderungen besonders aus dem europäischen Ausland haben in diesem Zeitraum erheblich zugelegt. Um das Jahr 2015 haben sich diese Wanderungsgewinne durch die Sondersituation der Zuzüge von Geflüchteten nochmals deutlich ausgeweitet (vgl. Kap. 3.1 Bevölkerung und Haushalte).

Schwerpunkte der Binnenwanderungen hängen vom Alter der Haushalte ab

Zusätzlich konzentrierten sich die Binnenwanderungen im letzten Jahrzehnt ebenfalls

auf die prosperierenden Städte. Viele junge Menschen (18- bis unter 25-Jährige) haben ländliche Räume oder kleinere Städte verlassen, um in größeren Städten zu arbeiten oder ihre Ausbildung zu beginnen (vgl. Abbildung 2). Diese Entwicklung sorgt dort schon über einen längeren Zeitraum für einen Nachfragezuwachs nach Wohnraum, der sich in steigenden Immobilienpreisen und Wohnungsmieten äußert, da die Angebotsausweitung bisher vielfach nicht mit diesem Wachstumstempo mithalten kann. In den wachsenden Städten ist es deutlich schwieriger geworden, eine passende Wohnung zu finden. Viele Wohnungssuchende gehen Kompromisse bei der Größe, Ausstattung und Lage der gesuchten Wohnung ein, um überhaupt eine Wohnung zu bekommen. Das zeigt sich anhand der Mieten- und Preissteigerungen in verschiedenen städtischen Lagen und Wohnungssegmenten.

Betrachtet man das Verhältnis von Bevölkerungsentwicklung, Baufertigstellungen und Wohnungsleerständen, wird deutlich, dass auf den angespannten Märkten in den letzten Jahren als Gegenbewegung zum steigenden Flächenkonsum vor allem finanziell schwächere Haushalte wie Studierende vermehrt flächensparender in Form von Wohngemeinschaften oder Untervermietungen wohnen oder länger im Elternhaus bleiben, um das Problem fehlender Wohnungen zu überbrücken, bis wieder mehr Wohnungen auf dem Markt zur Verfügung stehen.

Der Umzug innerhalb einer Stadt in eine andere Wohnung ist schwieriger geworden. Da die Angebotsmieten unter Wachstumsbedingungen schneller und deutlicher steigen als die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen, bewirkt ein Wohnungswechsel vielfach eine Erhöhung der Wohnkosten – selbst bei einem Umzug in eine kleinere Wohnung, wie Auswertungen des Mikrozensus 2018 zeigen (vgl. Kap. 4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen). Das ist auch neben der emotionalen Bindung

Abbildung 2

Wanderungssalden von Deutschen und Ausländern in IRB-Städten 2010 bis 2018



Datenbasis: Innerstädtische Raumbeobachtung des BBSR, Kommunalstatistiken der IRB-Städte, Basis: 43 Städte

© BBSR Bonn 2020

ein wichtiger Grund, weshalb viele ältere Menschen in der für sie eigentlich zu großen Wohnung verbleiben.

Mittlere Altersklassen weichen in das Umland aus

Abbildung 2 zeigt, dass seit 2013 mehr deutsche Haushalte im Alter zwischen 25 und 45 Jahren die Städte verlassen als hinzuziehen. Die hohen Preise in den Städten und fehlende, zur jeweiligen Lebenssituation passende Wohnungstypen forcieren die Abwanderungen ins Umland der Städte, in denen günstigere und größere Wohnungen oder Häuser bezogen werden können und eher die Möglichkeit des Eigentümererwerbs

besteht (vgl. Kap. 1.2 Umland und ländliche Räume und Kap. 3.2 Wohneigentumsbildung). Der erhöhte Zeit- und Kostenaufwand für das Pendeln wird dabei in Kauf genommen, womit allerdings auch die Verkehrsbelastungen in den Kernstädten und den angrenzenden Kommunen weiter zunehmen. So hatten die vier größten deutschen Städte zum 30. Juni 2018 jeweils zwischen 315.000 und 390.000 sozialversicherungspflichtig-beschäftigte Einpendler. Umgekehrt arbeiten aber auch viele Beschäftigte außerhalb der Heimatstadt – in diesen Städten leben jeweils 125.000 bis 186.000 Auspendler (BBSR 2020a). In den 16 deutschen Metropolen hat sich die Zahl der Einpendler in den letzten zehn Jahren um gut 540.000 Beschäftigte erhöht, die

der Auspendler aber ebenfalls um 422.000 Beschäftigte. Der Ausbau des ÖPNV wird damit zunehmend wichtiger. Sollte die Corona-Pandemie die schon lange erwartete Ausweitung der Telearbeit bzw. des mobilen Arbeitens voranbringen, könnte das der steigenden infrastrukturellen Belastung durch das Pendeln entgegenwirken. Und gleichzeitig ein weiterer Treiber für Umzüge ins Umland oder in gut angebundene ländliche Räume sein, da die räumliche Nähe zum Arbeitsplatz dann nicht mehr eine so hohe Bedeutung hat.

Zahlreiche wachsende Städte zeigen mittlerweile sogar wieder positive natürliche Bevölkerungssalden, da mit dem Zuzug junger Haushalte auch wieder mehr Kinder in den Städten geboren werden (vgl. 3.1 Bevölkerung und Haushalte). 2017 lag der natürliche Saldo der kreisfreien Städte bei 0,4 Personen. In den weiteren Kreistypen waren die Salden negativ. Dieser Trend positiver natürlicher Salden fordert die Kommunen allerdings auch, wieder eine entsprechende Anzahl an Plätzen in Kindergärten und Schulen zu schaffen oder sogar neue Einrichtungen zu errichten.

Einwohnerbezogener Wohnflächenbedarf ist gewachsen

Viele Haushalte leben trotz erkennbaren Wohnraummangels großzügiger als in früheren Jahren und tragen so zusätzlich zum Wohnungsmangel bei. Das liegt einerseits am Wunsch nach mehr individuellem Wohnraum, ist andererseits aber auch ein Struktureffekt, da durch den Zuwachs von kleinen Haushalten mit ein und zwei Personen vor allem in den Städten die Pro-Kopf-Wohnflächen stiegen. So leben nach Mikrozensus 2018 knapp vier Fünftel der Haushalte in den kreisfreien Großstädten alleine oder zu zweit, die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche aller Haushalte in diesen Städten liegt bei 41 m² (vgl. Kap. 2.4 Wohnsituation). Es müssen also

auch deshalb Wohnungen gebaut werden, um innerhalb einer Stadt die bestehende Bevölkerung aufgrund der Veränderung der Haushaltsstrukturen langfristig mit Wohnraum zu versorgen.

Die Veränderung der Haushaltsgrößen und die Marktanspannungen sind gerade beim Neubau erkennbar. So zeigt eine Auswertung des Mikrozensus 2018, dass die durchschnittlichen Wohnungsgrößen im Neubau besonders in den großen kreisfreien Großstädten nach Jahrzehnten des Zuwachses seit 2011 wieder rückläufig sind. Die Wohnungen der Baujahre 2016 bis 2018 waren durchschnittlich 84 m² groß. In den Jahren 2001 bis 2010 wurden in den größten Städten Wohnungen mit durchschnittlich 102 m² Wohnfläche neu gebaut.

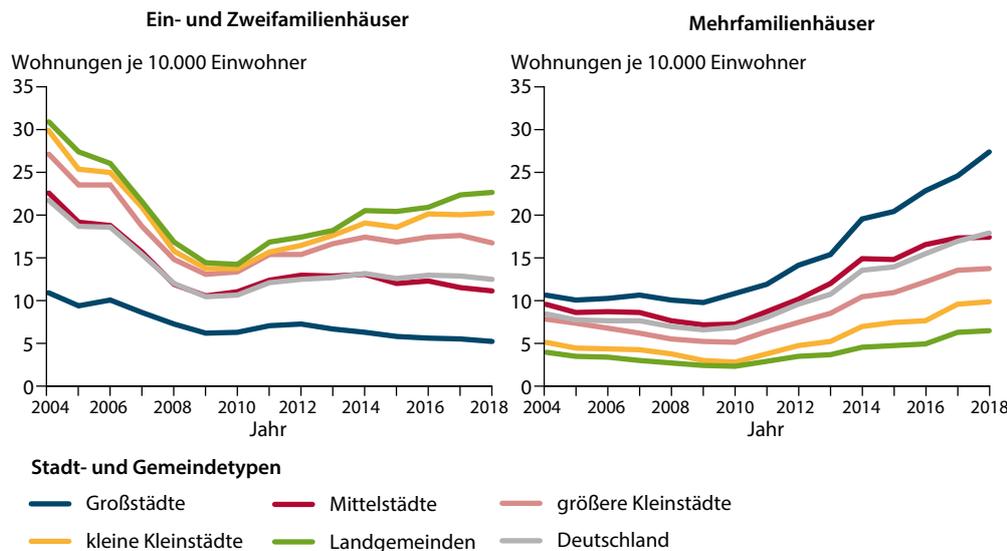
Geschosswohnungsbau ist in Städten stark angestiegen

Der Neubau kann mit der gestiegenen Nachfrage in den wachsenden Städten nicht schritthalten, vor allem durch Engpässe bei verfügbarem und bezahlbarem Bauland und einer hohen Auslastung in der Bauwirtschaft (vgl. Kap. 2.1 Bautätigkeit, BBSR 2020b). Trotzdem sind die Fertigstellungszahlen in den Städten vor allem beim Geschosswohnungsbau in den letzten zehn Jahren beachtlich gestiegen. In den Großstädten hat sich der Bau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern auf gut 72.000 im Jahr 2018 verdreifacht, womit dort im Aggregat die höchsten einwohnerbezogenen Fertigstellungen erreicht werden (vgl. Abbildung 3). Die Kleinstädte konnten bei niedrigerem Fertigstellungsniveau ebenfalls zulegen. In den Mittelstädten wurde mit gut 41.000 Geschosswohnungen das Zweieinhalbfache im Zehnjahresvergleich realisiert.

Mit Blick auf die Regionen ist der Geschosswohnungsbau in den größten deutschen Städten sowie in den Groß- und Mittelstädten in Süddeutschland besonders stark

Abbildung 3

Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart und Stadt- und Gemeindetypen 2004 bis 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder (Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)

© BBSR Bonn 2020

(vgl. Karte 5, Kap. 2.1 Bautätigkeit). Voraussetzung ist dabei die Verfügbarkeit von Bauland in den Kommunen. Der Eigenheimbau hat in diesem Zeitraum deutlich moderater zugelegt – vor allem in den Kleinstädten und Landgemeinden. In den Großstädten hat sich der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern dagegen um 10 % verringert.

Hohe Baugenehmigungszahlen auf angespannten Märkten umgesetzt

Die Baugenehmigungen für Wohnungen haben seit 2010 aufgrund der stark gewachsenen Nachfrage deutlich zugelegt (vgl. Kap. 2.1 Bautätigkeit). Dabei werden die höchsten Niveaus auf den (besonders) angespannten Märkten erzielt. Das sind auch die Märkte, in denen die Angebotsmieten innerhalb des jeweiligen Kreistyps überdurchschnittlich hoch sind (vgl. Abbildung 4). Die höchsten jährlichen einwohnerbezogenen Genehmigungszahlen in Wohn- und Nichtwohngebäuden erzielten

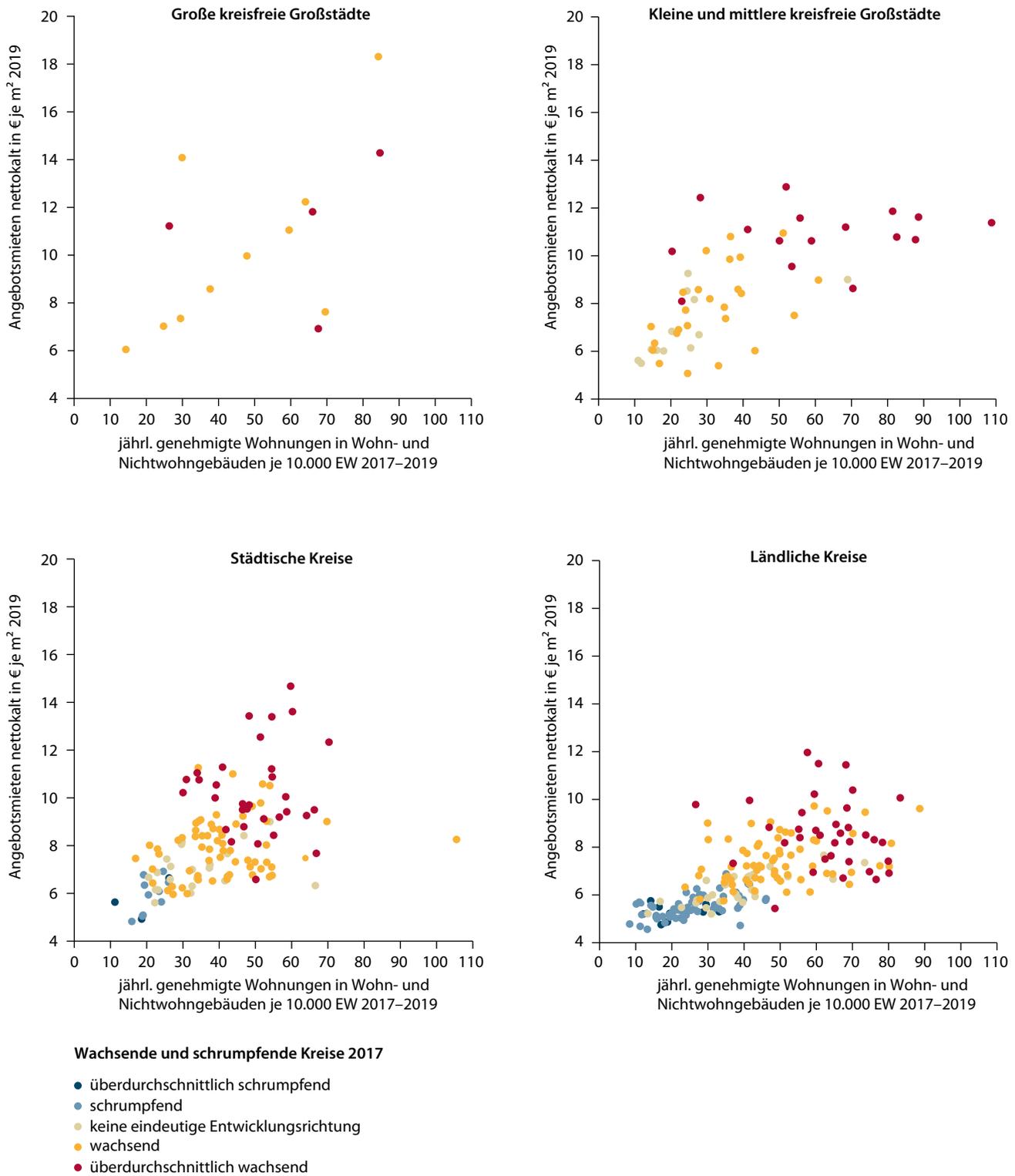
im Zeitraum 2017 bis 2019 bei den großen Großstädten München und Frankfurt am Main (je 84 genehmigte Wohnungen je 10.000 Einwohner), gefolgt von Dresden (69), Leipzig (67) und Berlin (66). Bei den mittleren und kleinen kreisfreien Großstädten heben sich die Städte Regensburg (bundesweiter Höchstwert: 109), Ingolstadt und Potsdam (je 88) besonders ab.

Immobilienpreise und Wohnungsmieten reagieren auf Wohnraumdefizite

Die Preise für Bauland, Häuser und Wohnungen sind in den letzten Jahren in den wachsenden Städten stark angestiegen (vgl. Kap. 4 Immobilienpreise und Wohnungsmieten). Die Preissteigerungen liegen dabei vielfach über den Raten der Angebotsmieten. Dabei wird die Nachfrage von verschiedenen Käufergruppen gespeist. Investoren sehen in deutschen Wohnimmobilien eine lohnende, zumindest aber sichere Anlagealternative zu anderen Finanzprodukten,

Abbildung 4

Angebotsmieten inserierter Wohnungen 2019 und genehmigte Wohnungen 2017 bis 2019 nach Kreistypen



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baugenehmigungen des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder, IDN ImmoDaten GmbH

© BBSR Bonn 2020

die vor allem aufgrund der niedrigen Zinsen an Attraktivität verlieren. Die Zinssituation in Verbindung mit dem lang anhaltenden wirtschaftlichen Wachstumskurs und den damit einhergehenden Einkommenssteigerungen bringen mehr Haushalte dazu, Eigentum zu bilden (vgl. Kap. 3.2 Wohneigentumsbildung).

Die deutlichsten Preissteigerungen sind beim Bauland zu erkennen (vgl. Abbildung 39, Kap. 4.2 Haus- und Wohnungspreise). Hier ist die Knappheit in vielen Städten besonders groß. Die vom Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in

der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) ausgewerteten Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zeigen, dass die Transaktionszahlen ebenso wie die Flächenumsätze in den letzten Jahren in Deutschland leicht rückläufig waren, wohingegen die Geldumsätze aufgrund der gestiegenen Knappheitspreise stark zugelegt haben (BBSR 2020c: 20).

Die Immobilienpreise steigen seit 2010 kontinuierlich an. Ein Ende dieser Preiszuwächse in den nachgefragten Städten ist aktuell, auch mit Blick auf die Folgen der Corona-Pandemie, noch nicht absehbar (BBSR 2020d).

Schlüsseldokumente

- AK OGA – Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.), 2019: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019. Oldenburg.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020c: Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland. Expertise für die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“ – Langfassung. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020d: Immobilienpreisentwicklungen – Übertreibungen oder Normalität? BBSR-Online-Publikation 16/2020. Bonn.
- Schürt, Alexander; Waltersbacher, Matthias, 2019: Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland. In: Geographische Rundschau: Wohnen in deutschen Städten. H. 10/2019, S. 4–10. Braunschweig.

Datengrundlagen

- BBSR-Angebotsmieten
 - Bundesagentur für Arbeit: Pendlerstatistik
 - Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) 2013 bis 2018
 - IRB-Städte: Kommunalstatistiken
 - Kantar, 2019: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017
 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes; Wanderungsstatistik, Statistik der Geburten und der Sterbefälle, Statistik der Baufertigstellungen, Statistik der Baugenehmigungen, Mikrozensus 2018
-

1.2 Umland und ländliche Räume

Die Wohnungs- und Immobilienmärkte im Umland der großen Städte und der ländlichen Räume sind ausgesprochen verschieden. Es besteht ein großes Spektrum zwischen Wachstum und Schrumpfung, reger Bautätigkeit und geringer Neubauleistung, Nachfrageüberhängen und Wohnungsleerständen.

Kurz gefasst

- Im Umland innerhalb der Stadtregionen sind in den letzten zehn Jahren die Einwohner- und Beschäftigtenzahlen stark gestiegen.
 - Gebrauchte Immobilien werden im Umland und in gut angebundenen ländlichen Regionen sehr nachgefragt.
 - Wohnungsneubau erfolgt besonders in teureren nachgefragten Regionen, in Touristengebieten und entlang der Grenzräume im Westen und Süden.
 - Ein Viertel der deutschen Kommunen sind trotz der bundesweiten Außenwanderungsgewinne von Bevölkerungsrückgängen betroffen.
-

Auch das Umland prosperierender Städte wächst stark

Das Umland wachsender Städte ist durchweg ebenfalls von Wachstum geprägt. Das betrifft besonders die Einwohnerzahlen. Meistens haben die Umlandgemeinden aber auch eigene wirtschaftliche Potenziale bzw. profitieren von Ausstrahlungseffekten der Kernstädte, so dass die wirtschaftliche Entwicklung und die Ausweitung von Arbeitsplätzen mit über 20 % in den letzten zehn Jahren in diesen Räumen ebenfalls überdurchschnittlich hoch war – nicht nur wegen des über Jahre anhaltenden positiven Wirtschaftsklimas.

Die Zahl der Einpendler ins Umland der Stadtregionen hat sich innerhalb von zehn Jahren um ein Viertel bzw. knapp 1,3 Mio. sozialversicherungspflichtig Beschäftigte erhöht. Allerdings haben in diesem Zeitraum auch die Auspendlerzahlen um gut 1,3 Mio. zugelegt. Diese Zahlen unterstreichen die

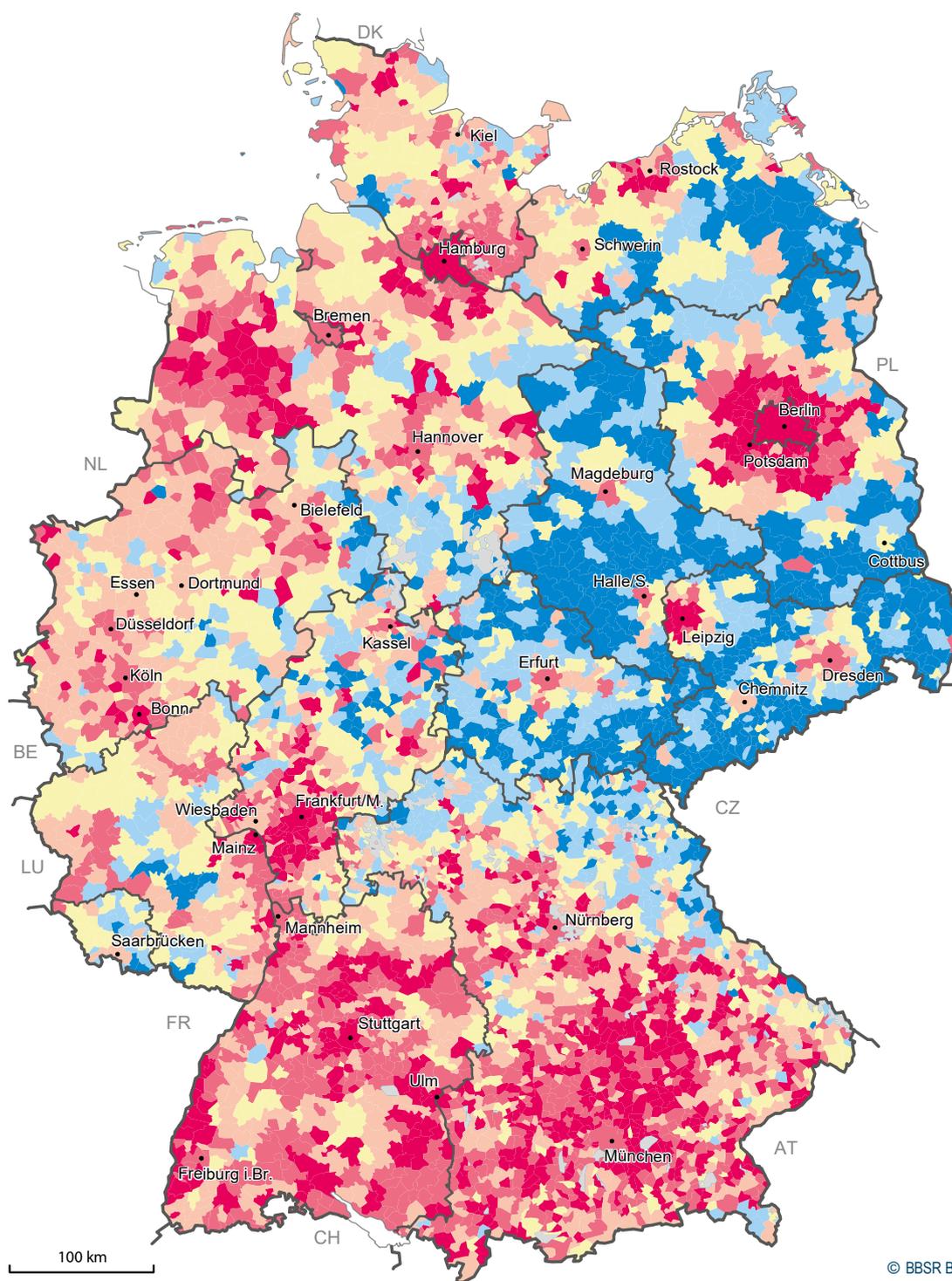
Bedeutung der technischen Infrastruktur für ÖPNV und MIV und legen die Potenziale des mobilen Arbeitens nahe, um Pendler und Anwohner entlang der Pendelachsen sowie die Umwelt von Schadstoff- und Lärmemissionen zu entlasten.

Die Wachstumseffekte im Umland der Großstädte haben sehr unterschiedliche Reichweiten. Die Karte 1 der Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass besonders prosperierende Großstädte und Städtereigionen ein räumlich weitreichend wachsendes Umland haben können, wie beispielsweise die Regionen München, Stuttgart, Rhein-Main, Berlin und Hamburg. Ein engeres boomendes Umland besteht zum Beispiel bei ostdeutschen Städten wie Rostock und Leipzig sowie bei westdeutschen Städten wie Bremen oder den Großstädten entlang der nordrhein-westfälischen Rheinschiene. Im städtischen wie dörflichen Raum der Stadtregionen ist die Bevölkerung zwischen 2013 und 2018 um 3,1 bzw. 2,5 % gewachsen und damit deutlich stärker als in den vergleichbaren Kommunen außerhalb der Stadtregionen (vgl. Karte 19, Kap. 7.2 Raumabgrenzungen und Raumtypisierungen), die Wachstumsraten von 1,3 bzw. 0,6 % aufweisen.

Gebrauchte Eigenheime sehr nachgefragt

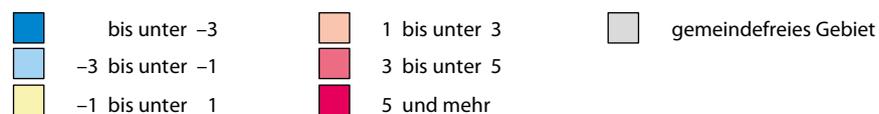
Die Außenwanderungsgewinne zeigen sich nicht nur in den Städten, sondern auch in Umlandgemeinden und in ländlichen Regionen (vgl. Kap. 3.1 Bevölkerung und Haushalte). Zusätzlich profitiert das Umland aber besonders von Binnenwanderungsgewinnen, welche sich entweder aus

Karte 1
 Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2018



© BBSR Bonn 2020

Entwicklung der Bevölkerung 2013 bis 2018 in %



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
 Geometrische Grundlage: Verbandsgemeinden, 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: J. Nielsen

anderen Regionen speisen oder als Umlandwanderungen aus den Kernen der wachsenden Regionen stammen. Die angespannten Wohnungs- und Immobilienmärkte in den wachsenden Großstädten sorgen durch hohe Nachfrageüberhänge und Preissteigerungen für mehr Abwanderung ins Umland (vgl. Kap. 1.1 Städte). Verfügbares und noch bezahlbares Bauland sowie verfügbare gebrauchte Immobilien ermöglichen dort den Erwerb von Immobilieneigentum (vgl. Kap. 3.2 Wohneigentumsbildung). Die Marktintensität des Erwerbs von gebrauchten Eigenheimen war 2018, wie auch in den Vorjahren, vor allem im Umland der Großstädte sowie in gut angebundene ländlichen Kreisen im Westen, Norden und Osten Deutschlands hoch. Die höchsten Transaktionsraten im Verhältnis zum Eigenheimbestand erzielten dabei die Küstenregionen an Nord- und Ostsee (vgl. AK OGA 2019: 46). Die Intensität der Transaktionen von Eigentumswohnungen war neben den Großstädten vor allem direkt an der Küste, im engen Umland der Wachstumsstädte und in Süddeutschland hoch (vgl. AK OGA 2019: 70) (vgl. Kap. 5.1 Transaktionen bebauter und unbebauter Grundstücke).

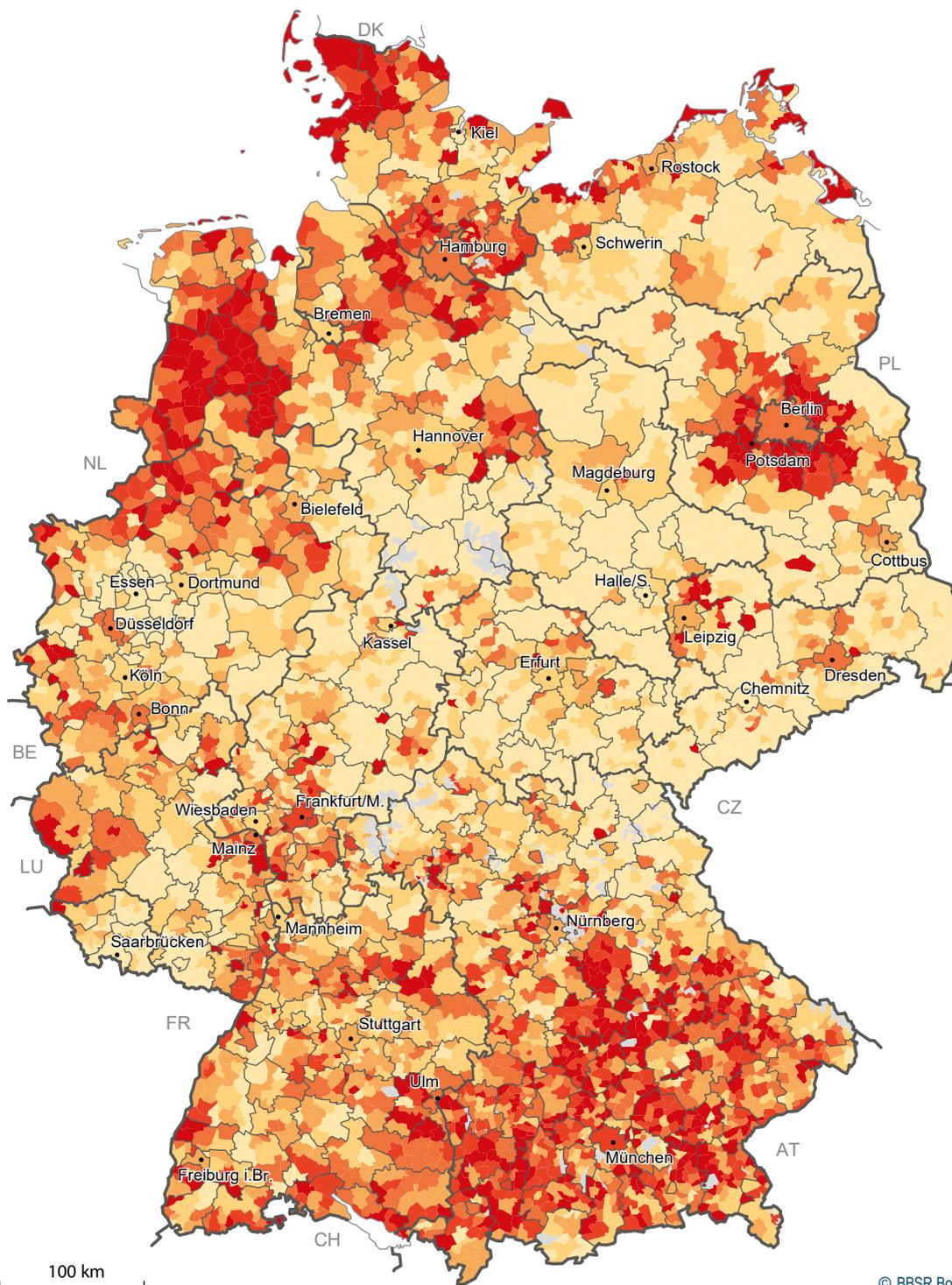
Wohnungsneubau insbesondere in teureren Landkreisen

Baufertigstellungen erfolgen vor allem in den teureren Umlandkreisen und ländlichen Kreisen. Die hier bestehende große Nachfrage hat Angebotsengpässe zur Folge und führt zu teilweise stark steigenden Angebotsmieten und Immobilienpreisen. Die Unterschiede zwischen preiswerten und teuren Kreisen werden besonders bei den dünn besiedelten ländlichen Kreisen offensichtlich. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit überdurchschnittlichen Angebotsmieten wurden 2019 mit 33.000 Wohnungen drei Viertel der Wohnungen innerhalb dieses Kreistyps fertiggestellt, in den günstigeren Landkreisen, die häufig eher weiter entfernt von den großen Arbeitsmarktzentren liegen, nur ungefähr 25 %.

Die Karte 2 der durchschnittlichen jährlichen Baufertigstellungen 2016 bis 2018 verdeutlicht die großräumigen Schwerpunkte des Wohnungsbaus und innerhalb der Regionen die teils sehr heterogenen Bauaktivitäten. Die Mitte und der Süden Bayerns fallen durch hohe und teils sehr hohe einwohnerbezogene Baufertigstellungszahlen auf – im engeren Umland von München vor allem in Form von Mehrfamilienhauswohnungen, in Niederbayern und im nördlichen Oberbayern besonders durch den Bau von Eigenheimen. Das betrifft Kommunen in städtischen wie ländlichen Kreisen und deckt sich in der großen flächenhaften Ausdehnung mit den Räumen hoher Wohnungsmieten und Immobilienpreise (vgl. Kap. 4 Immobilienpreise und Wohnungsmieten). Suburbanisierungsringe sind vor allem um die (mittlerweile) teuren Stadtstaaten Berlin und Hamburg zu erkennen.

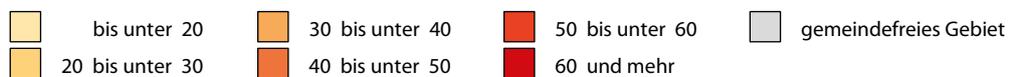
Kommunen mit einer hohen Bedeutung des Tourismus im Norden und Süden sowie Grenzkommunen im Westen und Süden haben in den letzten Jahren ebenfalls viele Neubauprojekte realisiert. Schon seit vielen Jahren fallen im westlichen Niedersachsen die Landkreise Emsland, Cloppenburg, Vechta und Ammerland durch hohe Neubauzahlen auf – vor allem im Eigenheimsegment, die beiden letztgenannten aber auch zusätzlich im Geschosswohnungsbau. Diese Landkreise haben eine im bundesweiten Vergleich sehr junge Bevölkerung. Fertilität und Wanderungsgewinne sind hoch. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist überdurchschnittlich gestiegen. Weitere Kommunen mit hohen Fertigstellungszahlen sind im Bundesgebiet vereinzelt im Westen und Süden sowie im Umland von Leipzig zu finden.

Neubau erfolgt aber auch immer noch in peripher gelegenen ländlichen Räumen und in Regionen mit Bevölkerungsrückgängen, wenn auch auf niedrigem Niveau. Qualitative Defizite bei Bestandsimmobilien und abweichende Wohnwünsche von Bauherren sorgen dort für Neubau trotz



© BBSR Bonn 2020 

Jährlich fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden sowie Maßnahmen an bestehenden Gebäuden je 10.000 Einwohner 2016 bis 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
 Geometrische Grundlage: Gemeindeverbände (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: J. Nielsen

gleichzeitig verfügbarer leerstehender Wohnungsbestände.

Die Angebotsmieten sind im Umland und in den ländlichen Räumen in den letzten zehn Jahren ebenfalls gestiegen. Vor allem das Umland prosperierender Städte sowie ländliche Räume mit Wirtschaftspotenzialen wie Tourismus haben bei den Mieten in seriierter Wohnungen ordentlich zugelegt, wenn auch moderater als die Großstädte. Die Mietensteigerungen waren bei den teuren Landkreisen stärker als bei den günstigen, da dort die wirtschaftliche Dynamik und die Nachfragezuwächse durch Zuzüge höher sind.

Zahlreiche Kommunen in ländlichen Räumen leiden unter Bevölkerungsrückgängen

Viele Kommunen in Deutschland schrumpfen (vgl. Karte 1). Großräumig sind hier vor allem Städte und Gemeinden in Ostdeutschland sowie in Niedersachsen, Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland und Bayern betroffen. Im Zeitraum 2013 bis 2018 hatten trotz der hohen bundesweiten Außenwanderungsgewinne ein Viertel der Gemeinden, Gemeindeverbände und Städte in Deutschland Bevölkerungsverluste von mindestens 1 %. Diese Kommunen haben in den letzten zehn Jahren gut 640.000 Einwohner verloren. Vielfach handelt es sich um Kommunen außerhalb der Stadtregionen, häufig Klein- oder Mittelstädte und ländliche Gemeinden mit geringen eigenen wirtschaftlichen Potenzialen. Diese Kommunen sind meist schon länger von Alterung geprägt. Vor allem junge, mobile Menschen verlassen die Räume zur Ausbildung oder für den Berufstart; ältere, immobile Haushalte verbleiben im eigentlich vertrauten, aber doch langsam wandelnden Umfeld. Die Abwanderungen

verringern die Wohnungsnachfrage und erhöhen das Problem von Wohnungsleerständen. Leerstand wird in den nächsten zehn Jahren vor allem in den Schrumpfräumen und dort besonders in Mehrfamilienhäusern zunehmen (vgl. BBSR 2020e: 70; Kap. 1.4 Zukünftige Trends von Angebot und Nachfrage).

Schrumpfende ländliche Räume brauchen zentrale Kerne in erreichbarer Nähe

Eine größere Entfernung zu Arbeitsmarktzentren wirkt ebenfalls nachteilig. In den kleinstädtischen und dörflichen ländlichen Regionen sind die absoluten Auspendlerzahlen in den letzten zehn Jahren stärker gestiegen als die Einpendlerzahlen, so dass sich der bereits hohe negative Pendlersaldo noch weiter erhöht hat. In den Mittelstädten und städtischen Räumen der ländlichen Regionen haben durch höhere Arbeitsplatzzuwächse hingegen auch die Einpendlerzahlen stärker als die Auspendlerzahlen zugelegt. Hier zeigt sich die regionale Bedeutung und Chance von funktionalen Kernen in ländlichen Räumen, die auch für eine größere dünn besiedelte Fläche Beschäftigungs-, Versorgungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten.

Es ist wichtig, das Umland und die ländlichen Räume als Entlastungsräume für die angespannten Wohnungsmärkte und als Haltepole für strukturschwächere Kommunen zu stärken. Dabei haben die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Sicherung und der Ausbau der technischen und sozialen Infrastruktur eine besondere Bedeutung. Diese Maßnahmen reduzieren das Stadt-Land-Gefälle, bieten attraktive Wohn- und Arbeitsmöglichkeiten und können den zunehmenden Pendlerverkehr verringern.

Schlüsseldokumente

- AK OGA – Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.), 2019: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019. Oldenburg.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020e: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen. Bonn.

Datengrundlagen

- BBSR-Angebotsmieten
 - BBSR/BMI: Prognose von Wohnungsüberhängen bis 2030 (Berechnungen durch empirica AG)
 - Bundesagentur für Arbeit: Pendlerstatistik
 - Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) 2013 bis 2018
 - IRB-Städte: Kommunalstatistiken
 - Kantar, 2019: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012 bis 2017
 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes; Wanderungsstatistik, Statistik der Geburten und der Sterbefälle, Statistik der Baufertigstellungen, Statistik der Baugenehmigungen, Mikrozensus 2018
-

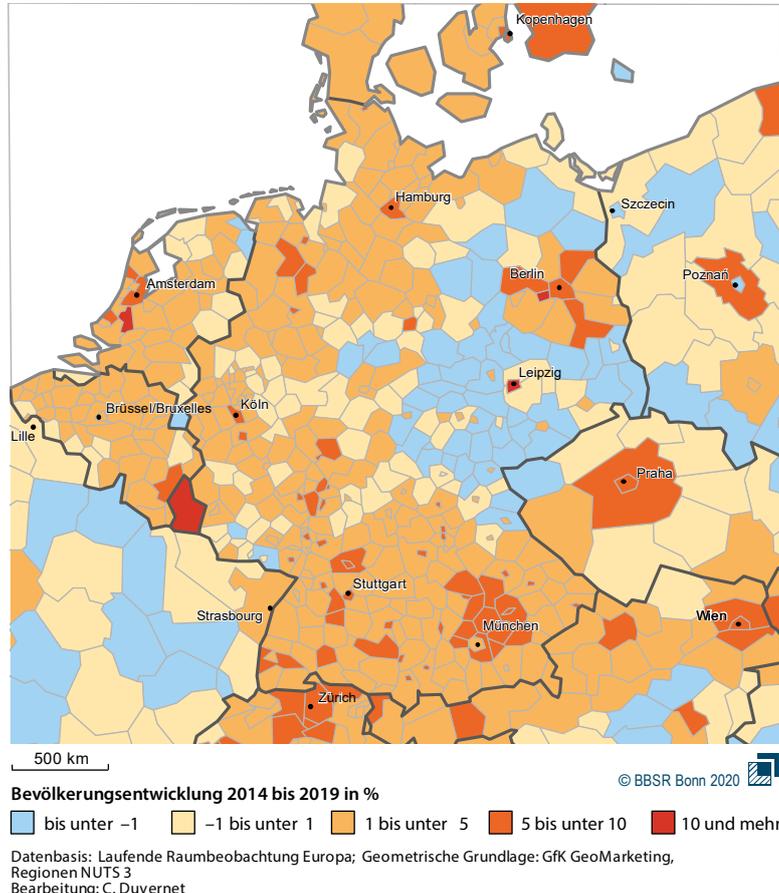
1.3 Deutschland und seine Grenzregionen zu Nachbarländern

Durch die zentrale Lage in Europa hat Deutschland wichtige Verflechtungen zu zahlreichen Nachbarländern. Die Wohnungsmärkte und ihre Entwicklungen bleiben aber hauptsächlich von nationalen Bedingungen bestimmt. Auf der lokalen Ebene können diese Unterschiede einen grenzüberschreitenden Einfluss auf die Wohnstandortwahl haben.

Kurz gefasst

- In Deutschland und seinen Nachbarländern lassen sich ähnliche Tendenzen wie allgemeine Preiserhöhungen, Steigerungen bei der Bautätigkeit und Wachstum der urbanen Räume erkennen.
- Die Wohnungsmärkte sind hauptsächlich von nationalen Marktbedingungen geprägt, auch in den Verflechtungsräumen der Grenzregionen.
- Die Immobilienpreise haben in allen Staaten zugelegt – die höchsten Preissteigerungen hatten Tschechien, Luxemburg und die Niederlande.
- In den Grenzregionen zeigen sich Unterschiede der Wohnungsmarktsituationen besonders deutlich.

Karte 3
Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und seinen Nachbarländern 2014 bis 2019



Zunehmende Wohnungsnachfrage und steigende Immobilienpreise in urbanen Räumen

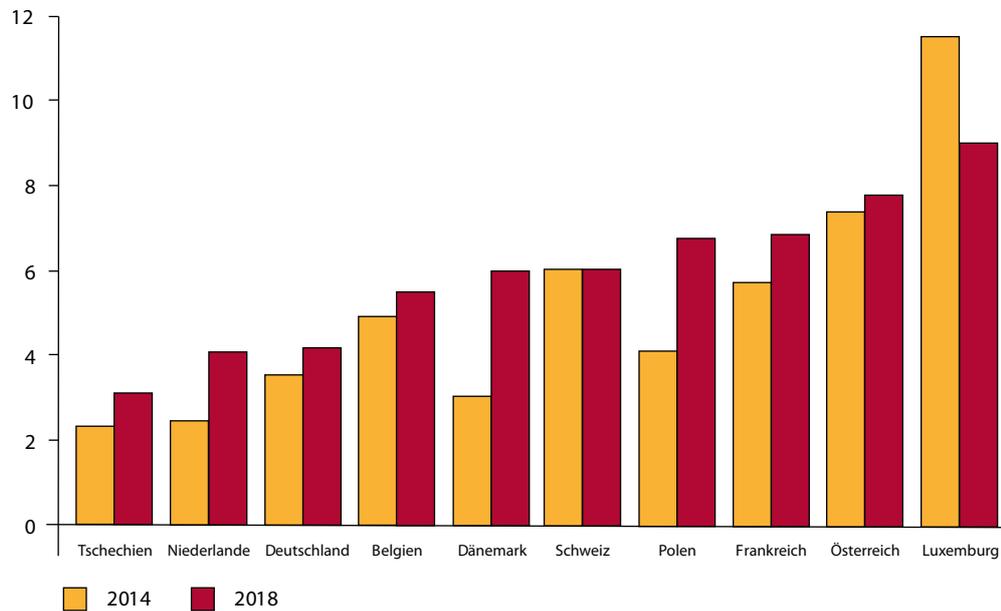
In Deutschland und den Nachbarländern ist die Bevölkerung in den letzten fünf Jahren mit Ausnahme von Polen insgesamt gestiegen, meistens durch einen positiven Außenwanderungssaldo, insbesondere in den Städten und ihrem Umland (vgl. Karte 3). In Deutschland, den Niederlanden und Belgien ist die Entwicklung mit einem Wachstum von 2,5 % bis 2,8 % vergleichbar. Luxemburg hingegen weist ein deutlich höheres Wachstum auf. Auch Österreich und die Schweiz haben mit 4,1 % bzw. 5 % insgesamt größere Bevölkerungsgewinne als Deutschland, wobei das Wachstum in den Grenzregionen vergleichbar bleibt.

Das Wohnungsangebot ist seit 2014 ebenfalls in fast allen Ländern gestiegen, wobei die Entwicklung der Bautätigkeit nicht immer mit dem Bevölkerungswachstum korreliert (vgl. Abbildung 5). Luxemburg steht mit neun genehmigten Wohnungen pro 1.000 Einwohner ganz oben auf der Liste, bleibt allerdings unter dem Niveau von 2014. In Polen hingegen werden bei stagnierender Bevölkerungsentwicklung deutlich mehr Wohnungen genehmigt. In Dänemark haben sich die Genehmigungszahlen sogar verdoppelt.

Tschechien weist trotz relativ geringem Bevölkerungswachstum (+1,3 %) die stärkste Preiserhöhung auf: Die Preise bei allen von privaten Haushalten erworbenen Wohnimmobilien sind seit 2015 um fast 50 % gestiegen (vgl. Abbildung 6). In Luxemburg bleibt trotz der hohen Bautätigkeit der Druck auf den Wohnungsmärkten

Abbildung 5
Genehmigte Wohnungen 2014 und 2018

Anzahl der genehmigten Wohnungen
je 1.000 Einwohner



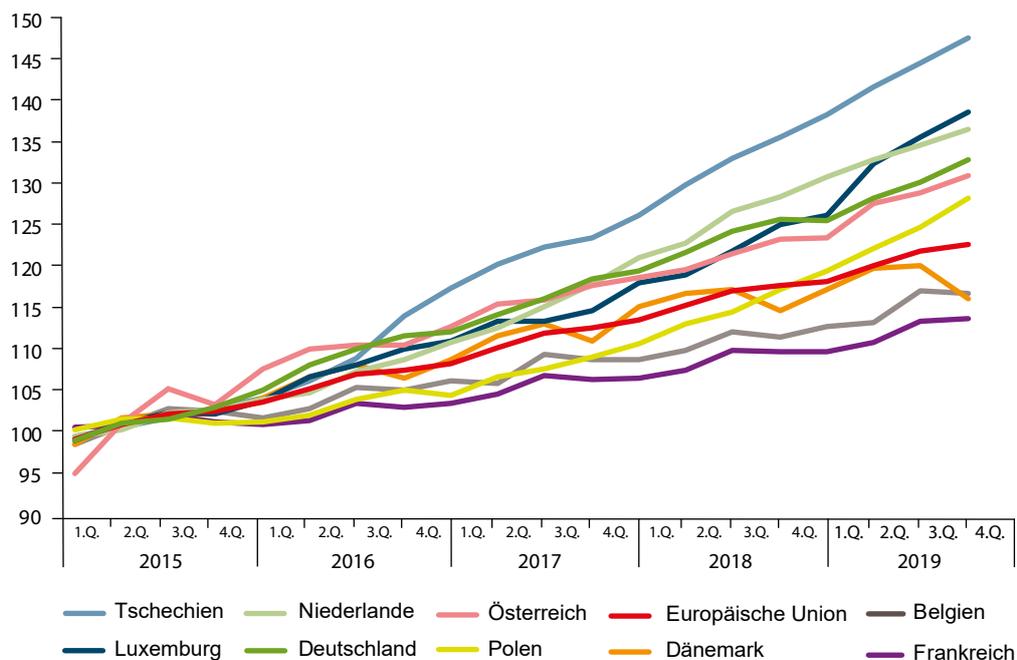
Anmerkungen:
Schweiz: aktuellstes Jahr 2016; Tschechien: Anzahl angefangener Wohnungen; Belgien: nur Wohnungen in neuen Gebäuden.

Datenbasis: Berechnungen des BBSR auf der Basis von Eurostat und nationaler Statistikämter

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 6
Häuserpreisindizes 2015 bis 2019

Hauspreisindex (2015 = 100)

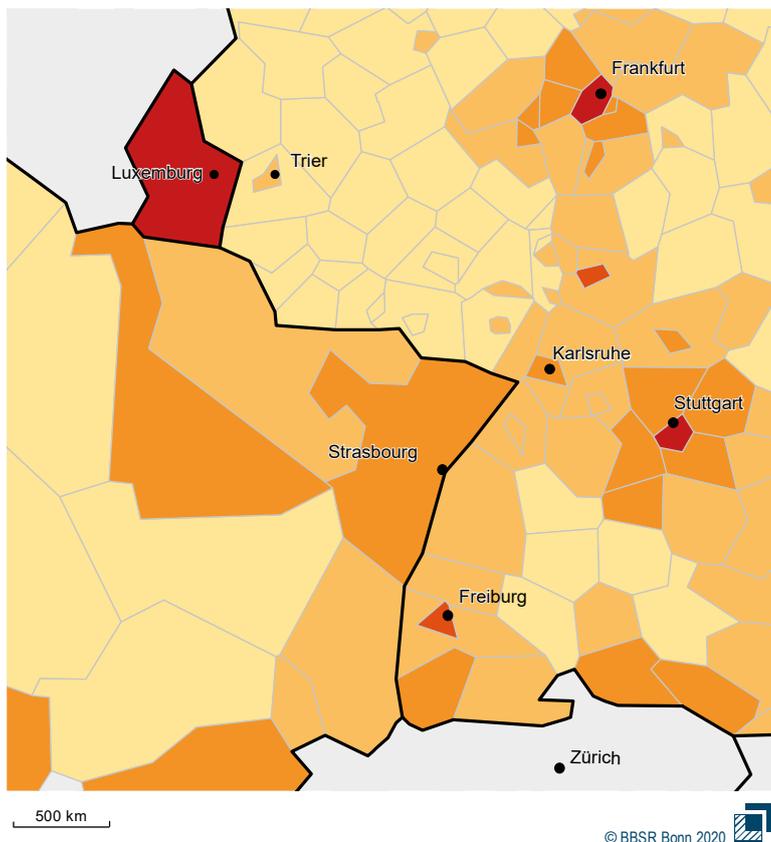


Datenbasis: Laufende Raumbewertung Europa, Eurostat

© BBSR Bonn 2020

Karte 4

Angebotsmieten im deutsch-luxemburgisch-französischen Grenzraum 2019

Mietpreise inserierter Wohnungen in € je m² 2019

bis unter 8
 8 bis unter 10
 10 bis unter 12
 12 bis unter 14
 14 und mehr

Datenbasis: DE: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, LU: Ministerium für Wohnungsbau – Beobachtungsstelle für Wohnraum, FR: www.clameur.fr, Stand: Februar 2020
 Geometrische Grundlage: GfK GeoMarketing, Regionen NUTS 3 (generalisiert)
 Bearbeitung: C. Duvernet

Wohnungsmarktbeobachtung in Grenzregionen konkret

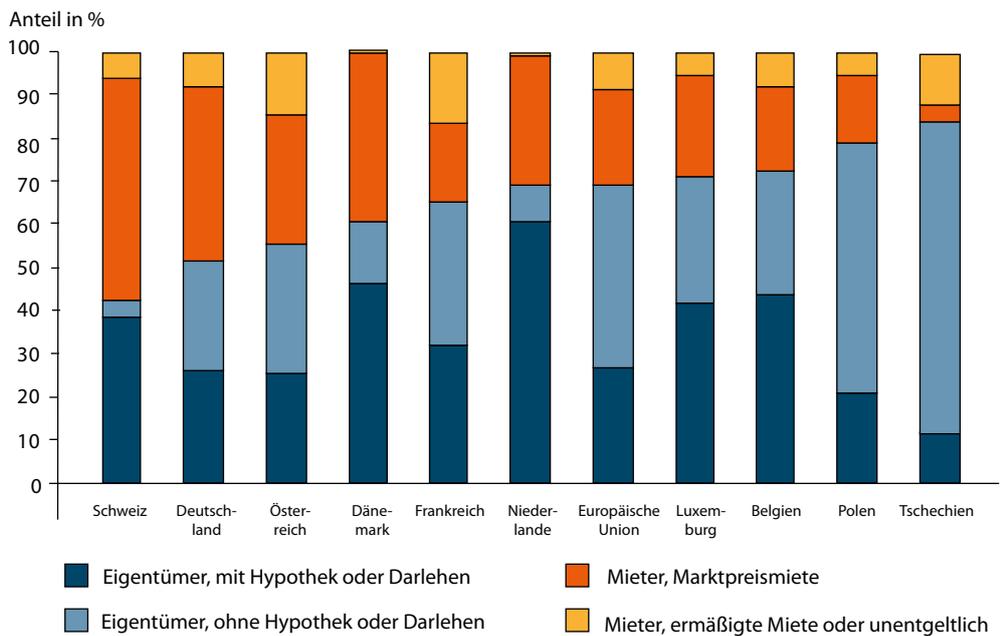
Während harmonisierte Daten zu Immobilienmärkten und Wohnbedingungen auf der nationalen Ebene von Eurostat zur Verfügung gestellt werden, sind regionale Daten, die für die Analyse der Grenzregionen notwendig sind, nicht immer verfügbar oder vergleichbar. Jedes Land benutzt unterschiedliche Methoden und stellt unterschiedliche Daten zur Verfügung: bei Wohnungsmieten beispielsweise Bestandsmieten oder Preise für Neuvermietungen, Angaben pro Quadratmeter oder pro Zimmer, Indizes oder Bruttodaten. Diese Unterschiede machen einen detaillierten Vergleich schwierig. Eine Harmonisierung der Daten unter anderem zum Wohnungswesen und die Bereitstellung von Indikatoren auf der lokalen oder regionalen Ebene für alle Grenzregionen in Deutschland ist Bestandteil eines laufenden Projekts im BBSR.

bestehen, was sich in einer Preiserhöhung von über 35 % äußert. In Frankreich steigen die Preise mit 12 % am langsamsten, wobei die Preise in Paris deutlich stärker gestiegen sind als im Rest des Landes. Diskussionen über die Bezahlbarkeit des Wohnens und die Ausweitung des Wohnungsangebots werden in allen Nachbarländern breit geführt. Laut dem Eurobarometer gaben im Herbst 2019 z. B. 25 % der Deutschen das Thema Wohnungsbau als eine der drei dringlichsten Prioritäten in ihrem Land an.

Unterschiedliche Mietenniveaus auch in Grenzregionen

Ein Blick in die Grenzregionen zeigt, ob die Verflechtungen dort den lokalen Wohnungsmarkt beeinflussen. Als Beispiel dienen die verfügbaren Daten zu Wohnungsmieten an der Grenze zu Luxemburg und Frankreich (vgl. Karte 4). Während die durchschnittlichen inserierten Mieten einer Wohnung in der Stadt Luxemburg 27 € je m² erreichen, bleiben die Quadratmetermieten auf der deutschen Seite unter 8 €. Nur in der Stadt Trier sind die Angebotsmieten bei knapp 9 € je m², im Landkreis Trier-Saarburg bei fast 7,20 € je m². Fast 40.000 Grenzpendler, die in Luxemburg arbeiten, können von deutlich günstigeren Wohnkosten in Deutschland profitieren. Zwischen Deutschland und Frankreich sind die Pendlerbewegungen umgekehrt: Über 45.000 Einpendler kommen aus Frankreich, um in Deutschland zu arbeiten, obwohl die Wohnungsmieten auf der französischen Seite höher sind als in Deutschland. In diesen drei Ländern scheinen die zahlreichen Verflechtungen auch im unmittelbaren Grenzraum keinen direkten Einfluss auf das Mietniveau zu haben, sondern vielmehr die Nähe einer Stadt. Die unterschiedlichen Preise können aber die Wohnstandortwahl und somit auch die Pendlerbewegungen grenzübergreifend beeinflussen.

Abbildung 7
Verteilung der Bevölkerung nach Wohnbesitzverhältnissen 2018



Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung Europa, Eurostat

© BBSR Bonn 2020

Unterschiedliche Wohn- und Eigentumsverhältnisse in den europäischen Staaten

Für gemeinsame Grenzregionen relevant sind die Unterschiede der Eigentümerquoten (vgl. Abbildung 7). Während in der Schweiz und in Deutschland 42 % bzw. 51 % der Bevölkerung in Eigentümerhaushalten leben, sind es in osteuropäischen Ländern wie Tschechien und Polen ca. 80 %. Bemerkenswert ist auch der hohe Anteil der Eigentümer ohne Hypothek oder Darlehen in diesen Ländern. Der Anteil der Mieter, die eine ermäßigte oder keine Miete bezahlen müssen ist mit 16 % in Frankreich am höchsten.

Die Wohnbedingungen sind in Deutschland im Vergleich gut. Die Überbelegungsquote ist mit 7,2 % eine der niedrigsten unter den Nachbarländern (vgl. Abbildung 8). Laut Eurostat ist die Überbelegungsquote

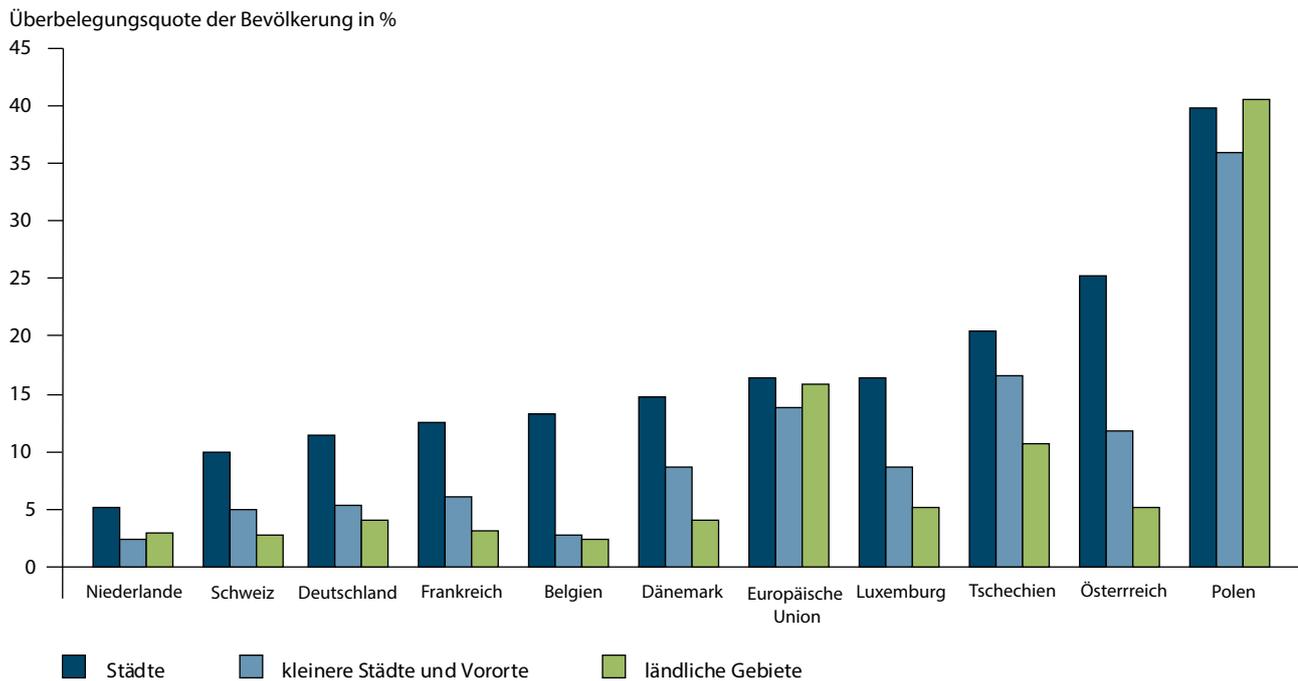
„als prozentualer Anteil der Bevölkerung [definiert], der in überbelegten Haushalten lebt. Eine Person wird dann als in einem überbelegten Haushalt lebend gezählt, wenn dem Haushalt nicht eine entsprechende Mindestzahl von Räumen zur Verfügung steht“ (Eurostat 2020). Diese Zahl ist abhängig vom Alter und von der Zusammensetzung des Haushalts. In Polen ist die Überbelegungsquote mit Abstand am höchsten. Dort ist auch die durchschnittliche Anzahl von Zimmern pro Person mit 1,1 am niedrigsten. Polen ist das einzige Land, in dem die Überbelegungsquote in ländlichen Gebieten so hoch wie in Städten ist. Die Überbelegungsquote ist überall bei Mietern deutlich höher als bei Eigentümern.

Trotz ähnlicher Trends wie eine allgemeine Preiserhöhung und die Attraktivität der urbanen Räume lässt sich kein einheitliches Profil der Wohnungsmärkte in Deutschland

und in den Nachbarländern zeichnen. Die Wohnbedingungen und die Marktstrukturen weichen von Land zu Land stark ab. Die Wohnungsmärkte entwickeln sich unterschiedlich schnell. Eine ganze Reihe von Faktoren kann diese nationalen Merkmale erklären: Gesetzgebung, Steuerniveaus, Kreditbedingungen, die Lage der

Arbeitsmärkte und die Kaufkraft der Bevölkerung sowie natürlich auch historische und kulturelle Aspekte. Für eine flächendeckende Analyse der grenzüberschreitenden Zusammenhänge der Wohnungsmärkte fehlen jedoch oftmals noch vergleichbare regionale Daten.

Abbildung 8
Überbelegungsquote nach Verstädterungsgrad 2018



Datenbasis: Laufende Raumbewertung Europa, Eurostat

© BBSR Bonn 2020

Schlüsseldokumente

- Europäische Kommission, 2019: Standard Eurobarometer 92 – Welle EB92.3 – Kantar.
- Eurostat, 2020: Statistics Explained, Glossar Lebensbedingungen. Zugriff: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Category:Living_conditions_glossary/de, abgerufen am 29.5.2020.

Datengrundlagen

- Angebotsmieten der Nachbarländer: LU: Luxemburgisches Ministerium für Wohnungsbau – Beobachtungsstelle für Wohnraum, FR: www.clameur.fr, letzte Aktualisierung Februar 2020
 - Bautätigkeiten der Nachbarländer: BE: STATBEL; DK: Statbank Denmark; FR: SDES – Sit@del2; LU: STATEC; NL: CBS; AT: Statistik Austria, Baumaßnahmenstatistik; PL: Statistics Poland, Construction results in 2018; CH: Bundesamt für Statistik (BFS); Jährliche Wohnbaustatistik; CZ: CZSO Public database
 - Bundesagentur für Arbeit, Statistik der Pendlerverflechtungen der sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigten nach Kreisen, Stichtag: 30.6.2019
 - Eurostat: EU-SILC Erhebung
 - Eurostat: regionale Bevölkerungsstatistik
 - IDN ImmoDaten GmbH
 - Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit – Fachserie 5, Reihe 1, 2018
-

1.4 Zukünftige Trends von Angebot und Nachfrage

Die künftige Nachfrage nach Wohnraum wird in den nächsten 10 bis 15 Jahren im Wesentlichen von ökonomischen und demografischen Einflussfaktoren abhängen. Aufgrund einer zu erwartenden positiven Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung wird die Nachfrage nach Wohnraum weiter steigen. Die Wohnungsbautätigkeit wird in den dynamischen Regionen vermutlich nicht so stark steigen, dass die Knappheit beim Wohnungsangebot dauerhaft verschwindet. Leerstand bleibt in peripheren Abwanderungsregionen ein wichtiges Thema.

Kurz gefasst

- Die Bevölkerungszahl wird vermutlich auch langfristig aufgrund von Zuwanderung kaum sinken. Bis zum Jahr 2024 ist sogar mit einer weiteren Steigerung zu rechnen.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße wird noch leicht sinken, so dass alleine durch diesen Struktureffekt eine noch steigende Zahl an Haushalten und somit zusätzliche Wohnungsnachfrage wahrscheinlich ist.
- Die Pro-Kopf-Wohnfläche wird noch leicht steigen, so dass im Jahr 2030 pro Person ca. 48,5 m² Wohnfläche zu Verfügung stehen wird.
- Auch die haushaltsbezogene Wohneigentumsquote wird bis zum Jahr 2030 auf 50 % steigen.
- Wohnungsleerstände werden vor allem bei Geschosswohnungen und in Schrumpfungsbereichen bis 2030 weiter zunehmen.

Steigende Einkommen fördern den Wohnflächenkonsum

Die künftige Nachfrage nach Wohnraum hängt im Wesentlichen von ökonomischen und demografischen Einflussfaktoren ab. So bewirkte das gestiegene Einkommen der Haushalte in der Vergangenheit eine stark verbesserte Wohnsituation, sowohl was die Pro-Kopf-Wohnfläche betrifft als auch den steigenden Anteil von selbstnutzenden Immobilieneigentümern. Eine Prognose der Einkommensentwicklung ist jedoch mit vielen Fragezeichen verbunden, so dass diese prinzipiell außen vor bleibt. Die Einschätzung der künftigen Wohnungsnachfrage erfolgt daher in der Regel auf Basis der

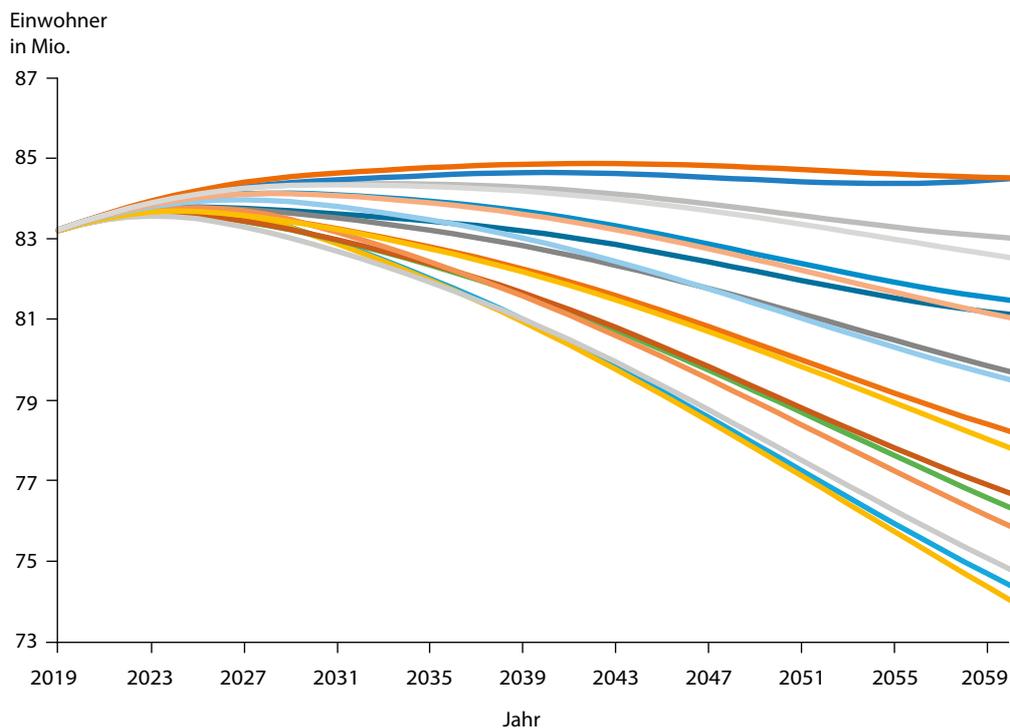
Vorausschätzung der demografischen Entwicklung der nächsten Jahrzehnte.

Die Alterung der Bevölkerung wird sich weiter fortsetzen

Die Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamts zeigen eine Spannweite der möglichen zukünftigen Entwicklungen ausgehend von der gegenwärtigen Struktur der Bevölkerung und getroffenen Annahmen zur Entwicklung der Geburtenhäufigkeit, der Lebenserwartung und des Saldos der Wanderungen aus und nach Deutschland. Die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2019 reicht bis zum Jahr 2060 und stellt ein System aus insgesamt 30 Varianten und Modellrechnungen dar. Ihr Kernstück bilden neun Hauptvarianten (Varianten 1 bis 9).

Die Berechnungen ergeben einen Anstieg der Bevölkerungszahl mindestens bis 2024 und einen Rückgang spätestens ab 2040. Die Bevölkerungszahl wird im Jahr 2060 dann zwischen 74 und 83 Mio. liegen (vgl. Abbildung 9). Die Alterung der Bevölkerung wird sich trotz höherer Nettozuwanderung und gesteigener Geburtenzahlen weiter verstärken. In den nächsten 20 Jahren sind durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein deutlicher Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren stieg bereits zwischen 1990 und 2018 um 54 % von 10,4 Mio. auf 15,9 Mio. Sie wird bis 2039 um weitere 5 bis 6 Mio. auf

Abbildung 9
Varianten des vorausgerechneten Bevölkerungsstandes bis 2060



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistisches Bundesamt: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausschätzung

© BBSR Bonn 2020

mindestens 21 Mio. wachsen und anschließend bis 2060 relativ stabil bleiben.

Die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung geht davon aus, dass sich die regionalen Unterschiede weiter verstärken werden. Bei einer moderaten Entwicklung von Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Nettozuwanderung wird die Bevölkerungszahl in den westdeutschen Flächenländern bis 2060 um 4 % und in den ostdeutschen Flächenländern um 18 % abnehmen. In den Stadtstaaten wird sie dagegen um 10 % wachsen. Die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung ist keine regionalisierte Vorausschätzung auf Kreisebene. Eine solche wird mit der Veröffentlichung der BBSR-Bevölkerungsprognose umgesetzt, die bei Redaktionsschluss aber noch nicht vorlag.

Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten wird noch weiter zunehmen

Ebenfalls zum Redaktionsschluss noch nicht vorliegend ist eine regionalisierte Haushaltsprognose, die im Rahmen der BBSR-Raumordnungsprognose 2040 veröffentlicht wird. Die Wohnungsnachfrage wird durch die Nachfrage nach Wohnraum der Haushalte bestimmt. Es wird angenommen, dass die Haushaltsverkleinerung unter anderem durch die Alterung der Gesellschaft in den nächsten Jahren und Jahrzehnten noch weiter voranschreitet, auch wenn das Verkleinerungspotenzial schon relativ weit ausgeschöpft ist. So liegt beispielsweise in den größten Städten der Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten bereits bei über 80 %. Unter der Annahme, dass die Kinderzahl nicht noch weiter zurückgehen

wird, kann der Anteil von Familienhaushalten nicht noch deutlich weiter sinken. Eine Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von zurzeit ca. 2,0 Personen auf etwas unter 2 würde bei gleichbleibender Bevölkerungszahl noch einmal ein deutliches Plus in der Zahl der Haushalte bedeuten. Unter der Annahme, dass auch die Bevölkerungszahl bis 2024 wächst, verstärkt das die Zunahme der Träger der Wohnungsnachfrage zusätzlich.

Für einzelne Bundesländer führen die statistischen Landesämter Modellrechnungen zur Haushaltsentwicklung durch. Für Nordrhein-Westfalen zeigen die Modellrechnungen, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,03 (2018) auf 1,99 (2040) sinken wird (IT.NRW 2018: 19). Die Bevölkerungszahl Nordrhein-Westfalens wird demzufolge zwischen 2018 und 2040 nur noch um 0,5 % steigen, wobei sie spätestens ab 2030 zu sinken beginnt. Dagegen steigt die Haushaltszahl den Modellrechnungen zufolge im gleichen Zeitraum um 2,5 % und nimmt am Ende des Zeitraumes 2040 auch noch nicht ab.

Wohnungsknappheit wird in dynamischen Regionen weiter vorherrschen

Für das Bundesgebiet ist davon auszugehen, dass die Wohnungsnachfrage aufgrund steigender Haushaltszahlen noch kurz- bis mittelfristig steigen wird. Die Zahl der Wohnungsnachfragenden wird auch langfristig kaum zurückgehen. Zusätzlich fragen die einzelnen Haushalte immer mehr Wohnfläche nach und orientieren sich stärker an selbstgenutztem Wohnraum. Bereits in der letzten Wohnungsmarktprognose 2030 aus dem Jahr 2015 konnte ein stabiler Trend der Haushalte zu mehr Pro-Kopf-Wohnfläche und zum Wohneigentum festgestellt werden (vgl. BBSR 2015a: 9 f.). Durch den Bedeutungsgewinn von Haushaltstypen mit höheren Eigentumsquoten (Struktureffekt) und die erhöhte Eigentumbildung bei einzelnen

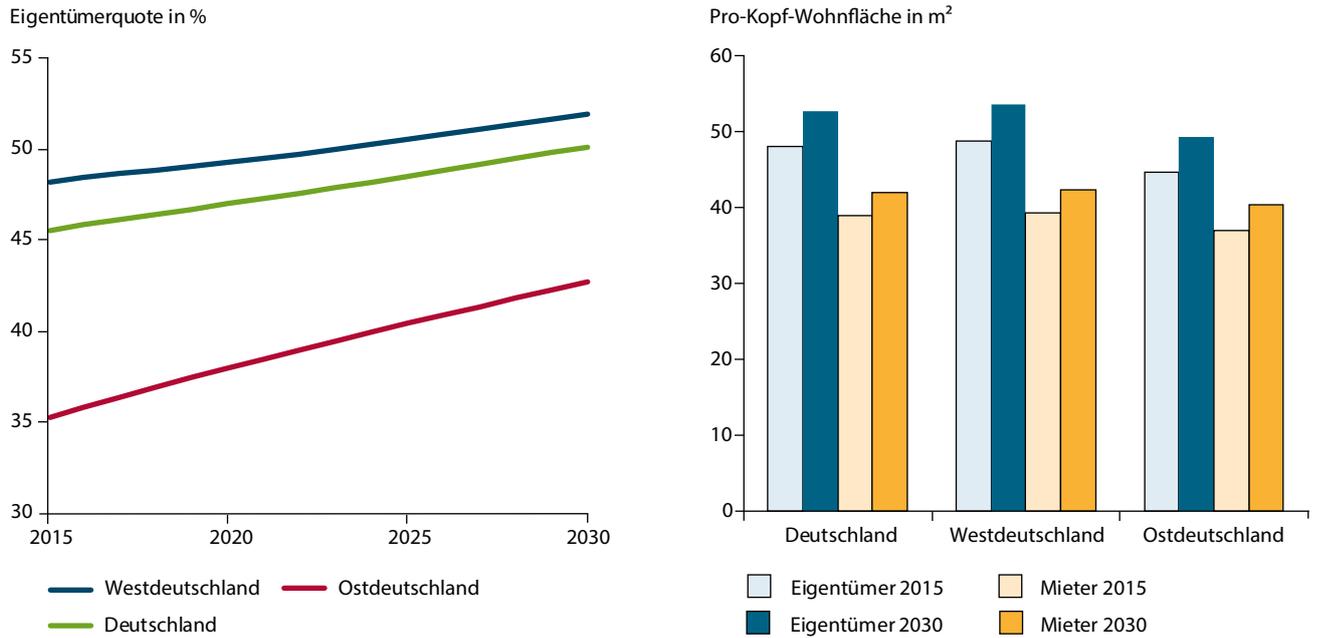
Haushaltstypen (Verhaltenseffekt) wird die Eigentümerquote in Deutschland bis 2030 auf rund 50 % ansteigen (vgl. Abbildung 10). Dies bedeutet gegenüber 2018 (46,4 %) eine Steigerung um 3,5 Prozentpunkte. Die Nachfrage nach Wohneigentum, insbesondere in den Großstädten im Geschoss, wird überdurchschnittlich zunehmen. In Westdeutschland wird die Wohneigentumsquote 2030 aller Voraussicht nach sogar deutlich über 50 % liegen, in Ostdeutschland historisch bedingt trotz geringerer Verstärkerung bei knapp unter 43 %. Eine vollzogene Anpassung zwischen Ost und West ist beim Wohneigentum noch in weiter Ferne. Auch die nachgefragten Pro-Kopf-Wohnflächen liegen im selbstgenutzten Wohneigentum zwischen Ost und West 2030 vermutlich noch deutlich auseinander. Anders dagegen bei den Pro-Kopf-Wohnflächen der Mieterhaushalte, für die in den nächsten zehn Jahren der Angleichungsprozess zwischen Ost und West deutlich fortschreiten wird. Bundesweit wird voraussichtlich die Pro-Kopf-Wohnfläche von 45 m² (2018) auf 48,5 m² (2030) steigen.

Die Wohnungsnachfrage von Eigentümerhaushalten wird in Deutschland in den nächsten 10 bis 20 Jahren aller Voraussicht nach dynamischer verlaufen als die der Mieterhaushalte.

Leerstand wird perspektivisch zunehmen

In den Wachstumsregionen ist der Wohnungsleerstand mittlerweile verschwindend gering, so dass bereits der notwendige Fluktuationsleerstand, der für das Funktionieren von Umzugsvorgängen relevant ist, unterschritten ist (vgl. Kap. 2.3 Wohnungsbestände). Ganz anders in den peripheren ländlichen Regionen. Hier konnte trotz hoher Außenwanderungen nach Deutschland der Wohnungsleerstand in den letzten Jahren kaum abgebaut werden, da sich die Außenwanderungen vor allem auf

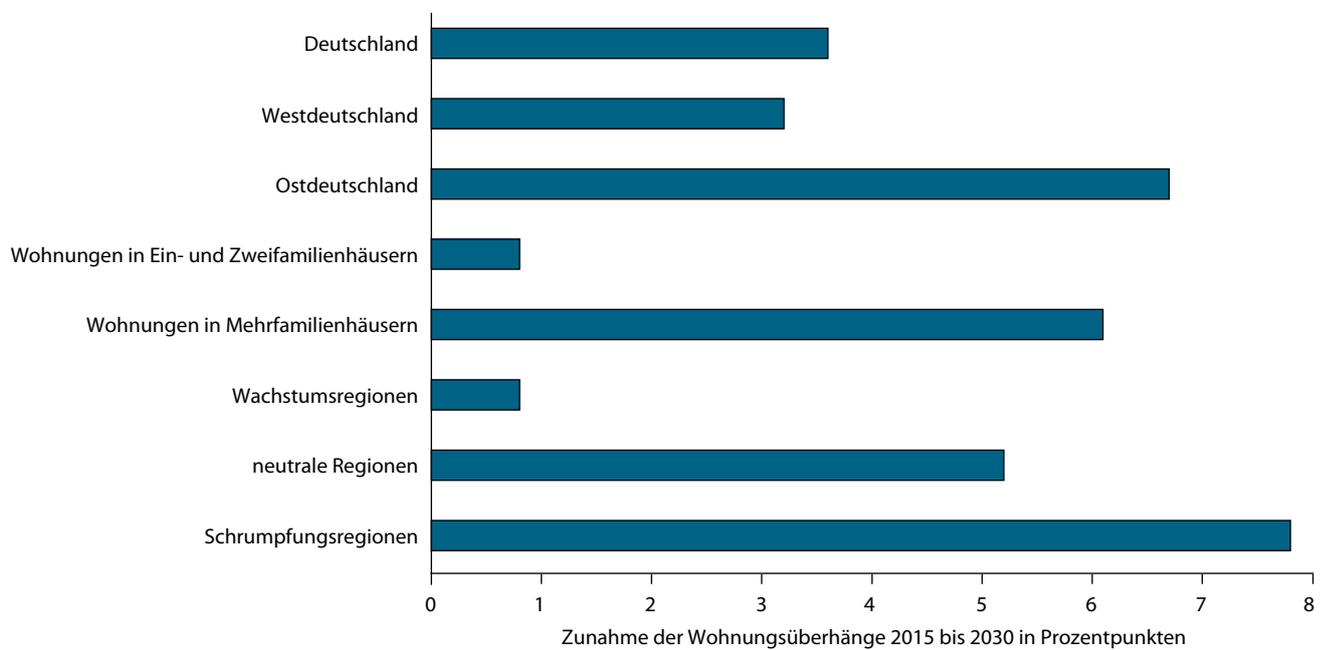
Abbildung 10
Prognose der Eigentümerquote und der Pro-Kopf-Wohnfläche bis 2030



Quelle: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030

© BBSR Bonn 2015

Abbildung 11
Prognostizierte Zunahme der Wohnungsüberhänge 2015 bis 2030



Anmerkung: Wachstumsregionen (Zunahme größer 1 %) und Schrumpfungsregionen (Rückgang größer 1 %) auf Basis von Kreisen anhand der Bevölkerungsentwicklung 2009 bis 2014.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, BBSR (Hrsg.) 2020: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland - Regionale Besonderheiten und Auswirkungen, Bonn.

© BBSR Bonn 2020

die Wachstumsräume konzentrieren (vgl. Kap. 3.1 Bevölkerung und Haushalte).

Künftig dominieren die Wohnungsüberhänge noch stärker im Geschosswohnungssegment. Berechnungen im Rahmen des vom BBSR und BMI beauftragten Forschungsprojekts „Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland“ zufolge steigen die Wohnungsüberhänge bis 2030 in diesem Segment um 6,1 Prozentpunkte (vgl. Abbildung 11). In Regionen mit schrumpfender Nachfrage werden die Überhänge voraussichtlich um 7,8 Prozentpunkte zunehmen. Schrumpfungsregionen gibt es

im Westen wie im Osten, dennoch drohen dem Osten mit +6,7 Prozentpunkten überdurchschnittliche Zuwächse, da der Anteil an Schrumpfungsregionen höher ist. Bundesweit ist bei den Wohnungsüberhängen von einem Zuwachs von ca. 1,5 Mio. Wohnungen im Zeitraum 2015 bis 2030 auszugehen (+3,6 Prozentpunkte).

Eine der wohnungspolitischen Aufgaben bleibt es auch in Zukunft, in Regionen mit Wohnungsüberhängen Rückbaumaßnahmen zu erleichtern, damit der dauerhafte Leerstand nicht ganze Quartiere und Gemeinde- bzw. Stadtteile erfasst.

Schlüsseldokumente

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015a: Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020e: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen. Bonn.
- IT.NRW – Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Statistische Berichte: Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040. Düsseldorf.

Datengrundlagen

- BBSR/BMI: Prognose von Wohnungsüberhängen bis 2030 (Berechnungen durch empirica AG)
 - BBSR: Raumordnungsprognosen
 - BBSR: Wohnungsmarktprognose 2030
 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018
 - Statistisches Bundesamt: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung
-





2 |

Wohnungsangebot

2 | Wohnungsangebot

2.1 Bautätigkeit

Deutschland befindet sich seit zehn Jahren im Wohnungsbauboom. Die Bautätigkeit bringt dies deutlich zum Ausdruck. Gegenüber dem Tiefpunkt der Bautätigkeit im Jahr 2009 haben sich die Fertigstellungszahlen fast verdoppelt.

Kurz gefasst

- Seit 2010 nimmt die Wohnungsbautätigkeit wieder deutlich zu – 2019 wurden 293.000 Wohnungen bzw. 35 Wohnungen je 10.000 Einwohner fertiggestellt.
- Gegenüber 2010 mit 160.000 fertiggestellten Wohnungen entspricht dies einer Steigerung von 83 %.
- Der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern steigt stärker an als im Eigenheimsegment. Mittlerweile werden knapp zwei Drittel aller Wohnungen im Geschoss fertiggestellt.
- Der Geschosswohnungsneubau erfolgt vor allem in den prosperierenden Großstädten, Umlandgemeinden und Touristenregionen.
- Die auf gut 360.000 Wohnungen gestiegenen Baugenehmigungszahlen im Jahr 2019 lassen eine weitere Ausweitung des Wohnungsbaus erwarten. Gegenüber 2010 sind die Baugenehmigungen um 92 % gestiegen.
- Auch bei den Baugenehmigungen überwiegen mittlerweile Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (64 %).
- Knapp die Hälfte aller Baugenehmigungen des Geschosswohnungsbaus sind Eigentumswohnungen, allerdings mit rückläufiger Tendenz.
- Genehmigte aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen werden als Bauüberhang bezeichnet. Dieser ist in den letzten Jahren stark gestiegen und umfasste 2019 740.000 Wohnungen.

Baufertigstellungen nehmen seit 2011 deutlich zu

Seit dem letzten Baukonjunkturhöchststand Mitte der 1990er-Jahre verringerte sich der Wohnungsneubau in den 2000er-Jahren deutlich. Im Jahr 2009 wurde der Tiefpunkt

der Wohnungsbautätigkeit erreicht. Seither ist die Talsohle durchschritten und insbesondere seit 2011 stieg die Wohnungsbautätigkeit stark an. Im zurückliegenden Jahrzehnt ist die Wohnungsbautätigkeit pro Jahr um ca. 7 % gestiegen. Die mittlerweile auf einem hohen Niveau befindliche Bautätigkeit konnte in den letzten Jahren noch weiter gesteigert werden. Bezogen auf die Bevölkerung sind die Baufertigstellungen seit 2010 von 20 auf 35 Fertigstellungen je 10.000 Einwohner pro Jahr gestiegen. Im Jahr 2019 konnten somit 293.002 Wohnungen realisiert werden (vgl. Tabelle 1).

Die Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbaus sind seit 2010 deutlich stärker gestiegen als im Eigenheimbereich. Die jährliche Zunahme betrug im Schnitt ca. 11 %, im Eigenheimbereich nur 2 %. Die Bautätigkeit im Geschosswohnungsbaus befindet sich mittlerweile auf einem hohen Niveau. Der Zuwachs der letzten Jahre betrug jährlich bis zu 4 %. Im Eigenheimbereich war die Entwicklung durch mehr oder weniger gleichbleibende Fertigstellungszahlen gekennzeichnet.

Durch die stärkere Zunahme im Mehrfamilienwohnungsbau hat sich die zu Beginn des Jahrzehnts noch mehrheitlich vom Eigenheimbau geprägte Bautätigkeit hin zum Geschosswohnungsbaus entwickelt. Werden Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie Wohnungen in Nichtwohngebäuden dem Geschosswohnungsbaus zugeordnet, beträgt dessen Anteil 2019

Tabelle 1

Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart 2010 bis 2019

Gebäudeart	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anzahl fertiggestellter Wohnungen										
Ein- und Zweifamilienhäuser	85.367	97.015	100.294	102.246	106.846	102.644	105.719	105.948	103.363	103.110
Mehrfamilienhäuser, Nicht-Wohngebäude und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	74.465	86.095	100.172	112.571	138.479	145.078	171.973	178.868	183.989	189.892
Insgesamt	159.832	183.110	200.466	214.817	245.325	247.722	277.692	284.816	287.352	293.002
Anteil fertiggestellter Wohnungen nach Gebäudeart in %										
Eigenheimquote	53,4	53,0	50,0	47,6	43,6	41,4	38,1	37,2	36,0	35,2
Geschosswohnungsquote	46,6	47,0	50,0	52,4	56,4	58,6	61,9	62,8	64,0	64,8

Anmerkungen: Wohnungsneubau sowie Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden; Mehrfamilienhäuser inkl. Wohnheime

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder

© BBSR Bonn 2020

knapp 65 %. Die Eigenheimquote ist dagegen von 53 % (2010) auf 35 % (2019) im Neubau gesunken (vgl. Tabelle 1).

Neubauzahlen steigen besonders in Städten und deren Umland

Die Dynamik der insgesamt steigenden Wohnungsbautätigkeit fällt in den verschiedenen Regionen und siedlungsstrukturellen Kreistypen unterschiedlich aus.

Die Fertigstellungszahlen haben sich in den kreisfreien Großstädten von 2010 bis 2019 beinahe verdoppelt und sind somit dort am stärksten gestiegen. Zwar nimmt die Dynamik insgesamt seit 2016 ab, jedoch lag die Bautätigkeit der kreisfreien Großstädte 2017 und 2018 deutlich höher als im bundesweiten Durchschnitt, und dies, obwohl die Voraussetzungen für den Wohnungsbau in den Großstädten eher schwieriger sind als in den weniger verdichteten Räumen (vgl. Abbildung 12; BBSR 2020f).

Ähnlich dynamisch verlief die Bautätigkeit in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen: Sie ist dort vor allem 2019 gegenüber den anderen Kreistypen deutlich gestiegen. In den dünn besiedelten ländlichen

Kreisen ist der Wohnungsbau durch den Eigenheimbau geprägt, der sich eher verhalten entwickelt hat. Angesichts der hohen Preise in den Kernstädten suchen sich mehr Bauherren bezahlbarere Alternativen im Umland, so dass sich eine weitere Verlagerung der Bautätigkeit von den Städten in das Umland ergibt.

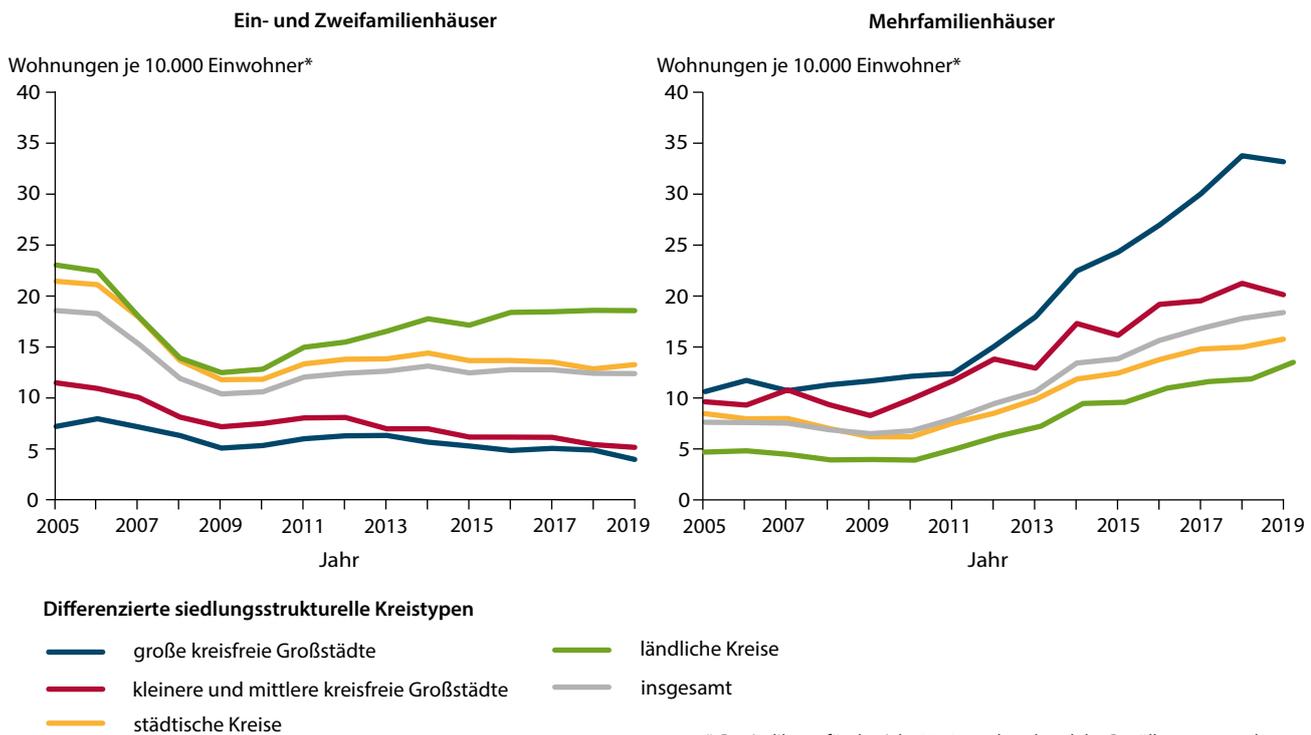
Stärker wachsender Wohnungsbau in den dynamischen Regionen

Die Bautätigkeit ist in den stärker wachsenden Kreisen und Städten deutlicher angestiegen als in den schwächer wachsenden bzw. stagnierenden und schrumpfenden Kreisen und Städten. Stark wachsende Kreise und Städte weisen mittlerweile eine Bautätigkeit von 50 Wohnungen je 10.000 Einwohner auf (2019) und unterscheiden sich erheblich von den weniger dynamischen Gebietseinheiten (vgl. Abbildung 13). Schrumpfende bzw. in der Bevölkerungszahl stagnierende Städte und Kreise weisen dagegen eine Bautätigkeit von 22 Wohnungen je 10.000 Einwohner auf.

Die hohe Dynamik der Bautätigkeit wird durch den Geschosswohnungsbau getragen. Dieser hat sich bezogen auf die

Abbildung 12

Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2005 bis 2019



Anmerkung: Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500.000 Einwohner.

* Der Indikator für das Jahr 2019 wurde anhand des Bevölkerungsstands von 2018 berechnet.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder (Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)

© BBSR Bonn 2020

Einwohnerzahl in den stark wachsenden Kreisen und Städten von 11 Wohnungen je 10.000 Einwohner (2010) auf 33 Wohnungen je 10.000 Einwohner (2019) verdreifacht. Dagegen liegt das Bautätigkeitsniveau im Geschosswohnungsbau in schrumpfenden oder stagnierenden Kreisen und Städten bei etwas über 7 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Der hohen Dynamik des Geschosswohnungsbaus steht in den stark wachsenden Gebietseinheiten der rückläufige Eigenheimbau gegenüber. Das hohe Preisniveau der Grundstücke hat in den letzten Jahren zu einem Rückgang der Baufertigstellungen im Eigenheimbau geführt. In den schrumpfenden oder stagnierenden Kreisen und Städten ist der Eigenheimbau dagegen in den letzten Jahren noch leicht gestiegen, was angesichts der niedrigen Grundstückspreise und den günstigen Finanzierungsbedingungen erklärbar erscheint.

Die Bautätigkeit ist im letzten Jahrzehnt in den teureren Städten und Kreisen stärker gestiegen als in den günstigeren Gebietseinheiten. Auswertungen der Angebotsmieten zeigen, dass in den Städten und Kreisen mit Angebotsmieten über 8,50 € je m² nettokalt die Bautätigkeit von 2010 bis 2019 von 25 Fertigstellungen auf 43 Fertigstellungen gestiegen ist (vgl. Abbildung 14). In den günstigen Städten und Kreisen mit Angebotsmieten bis zu 6,00 € je m² nettokalt ist die Bautätigkeit mit 19 Fertigstellungen je 10.000 Einwohner deutlich niedriger. Auch der Zuwachs seit 2010 fällt niedriger aus.

Dennoch ist erkennbar, dass auch in Regionen mit günstigen Wohnkosten und schrumpfender Bevölkerungszahl die Bautätigkeit angestiegen ist und trotz geringer Wohnungsnachfrage das Angebot wächst.

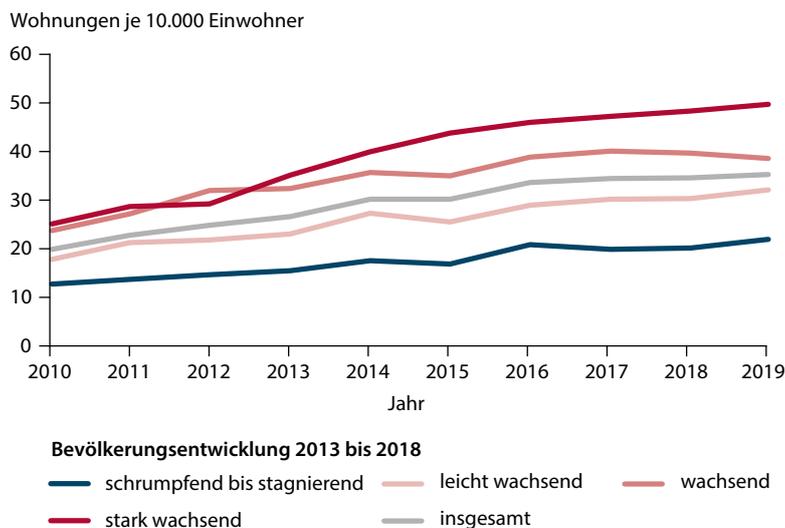
Gebäudearten zeigen unterschiedliche regionale Schwerpunkte der Bautätigkeit

Regionale Schwerpunkte der Bautätigkeit im Eigenheimsektor sind die ländlich geprägten Regionen im nördlichen Schleswig-Holstein, in Niedersachsen und in Bayern sowie die Umlandregionen der großen Metropolen wie Berlin und Hamburg (vgl. Karte 5). Zusätzlich sind positive Impulse für den Eigenheimbau in Grenznähe zu Luxemburg und den Niederlanden erkennbar.

Im Geschosswohnungsbau liegen die Fertigstellungen schwerpunktmäßig in den großen Städten, teilweise ergänzt durch Umlandgemeinden sowie Regionen außerhalb der Metropolregionen mit noch wachsender Bevölkerung (z. B. westliches Niedersachsen), zum Teil in Tourismusregionen an den Küsten und in Süddeutschland. Deutschlandweit erreichten die Umlandkreise Mainz-Bingen (102 Wohnungen je 10.000 Einwohner), Pfaffenhofen an der Ilm (99) und Dahme-Spreewald (96), die Stadt Potsdam (92) und der touristisch geprägte Landkreis Nordfriesland (90) die einwohnerbezogen höchsten Fertigstellungszahlen.

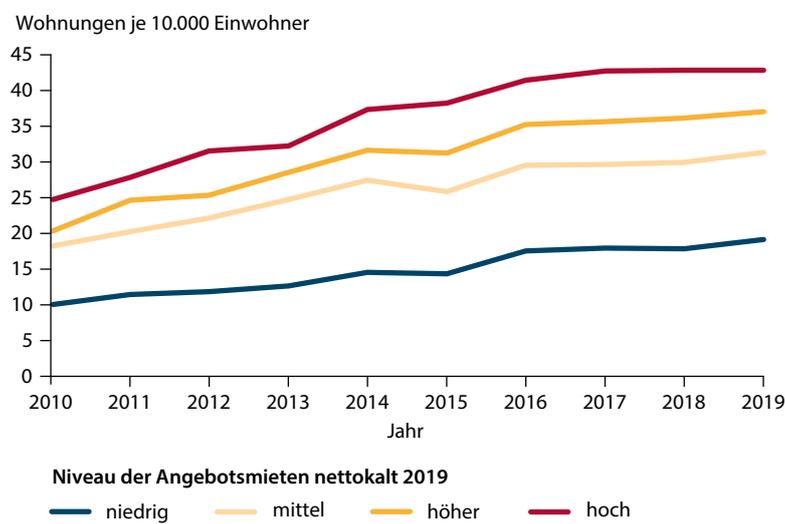
Verglichen mit 2018 legten unter den sieben größten deutschen Städten Berlin (+14 %) und Frankfurt am Main (+23 %) beim Wohnungsbau zu. München, Hamburg, Köln, Stuttgart und Düsseldorf verzeichneten dagegen Rückgänge. Insgesamt wurden in den Big Seven im Jahr 2019 47.000 Wohnungen fertiggestellt. Gemessen an der Einwohnerzahl steht Frankfurt am Main mit 62 Wohnungen je 10.000 Einwohner an der Spitze der größten Städte. Hamburg (53), Berlin (52) und München (51) folgen auf den weiteren Plätzen. Im Vergleich aller Städte und Landkreise wurden in Berlin mit 19.000 Wohnungen die mit Abstand meisten Wohneinheiten realisiert, gefolgt von den Großstädten Hamburg mit 9.800 Wohnungen und München mit 7.500 Wohnungen.

Abbildung 13
Baufertigstellungen von Wohnungen 2010 bis 2019
nach Typen der Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2018

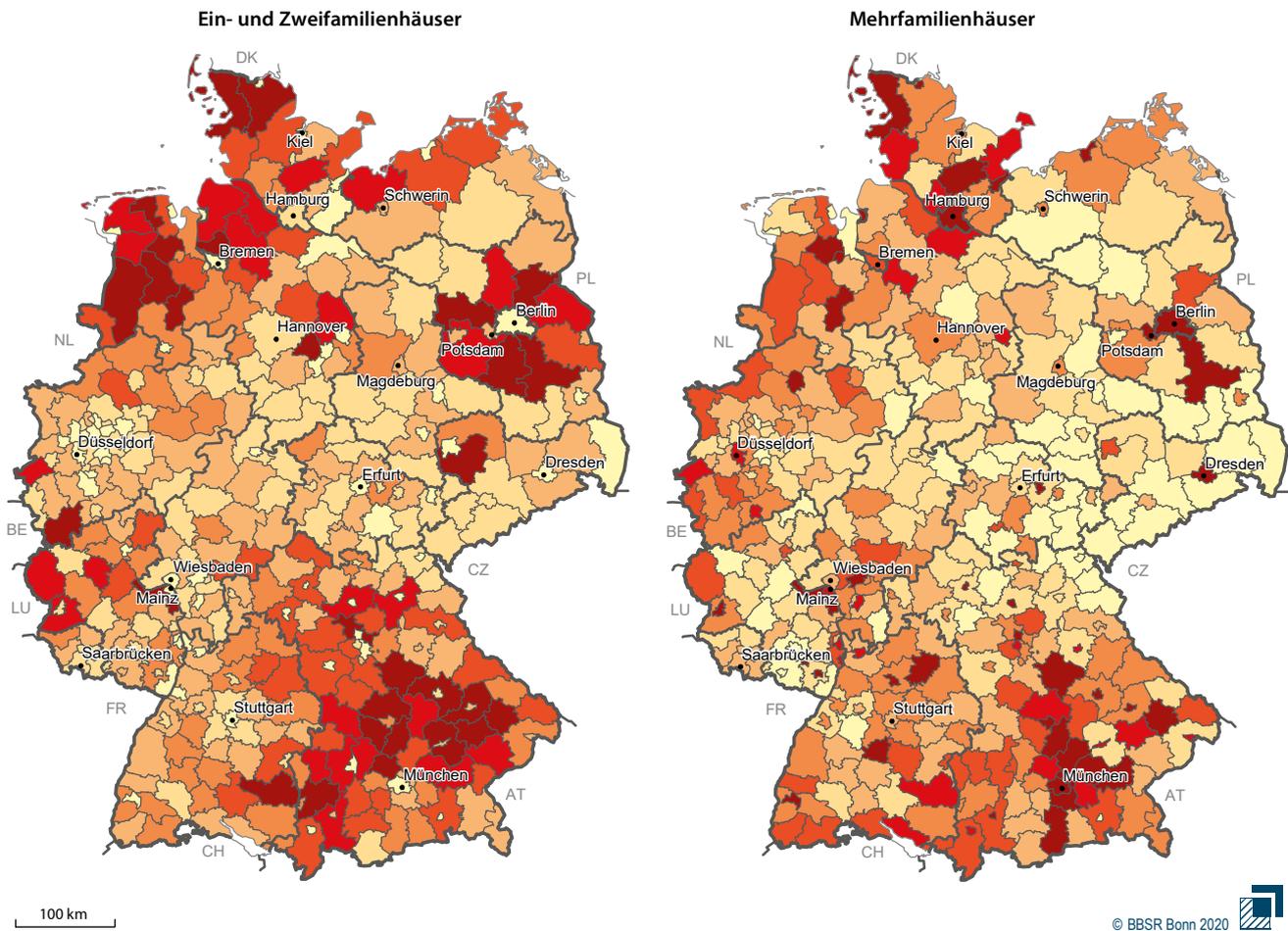


Klassifizierung der Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2013 bis 2018:
schrumpfend bis stagnierend: bis unter 1 % Zuwachs / leicht wachsend: 1 bis unter 3 % Zuwachs / wachsend: 3 bis unter 5 % Zuwachs / stark wachsend: 5 % und mehr Zuwachs
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder © BBSR Bonn 2020

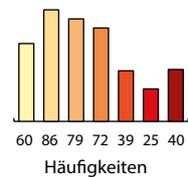
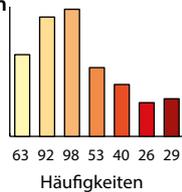
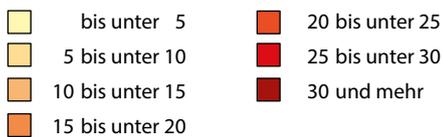
Abbildung 14
Baufertigstellungen von Wohnungen 2010 bis 2019
nach Niveau der Angebotsmieten 2019



Klassifizierung des Mietenniveaus: niedrig = unter 6,00 € je m² / mittel = 6,00 bis unter 7,00 € je m² / höher = 7,00 bis unter 8,50 € je m² / hoch = 8,50 € je m² und mehr
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder, IDN ImmoDaten GmbH © BBSR Bonn 2020



Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10.000 Einwohner* 2019



*Bevölkerung: Stand 2018

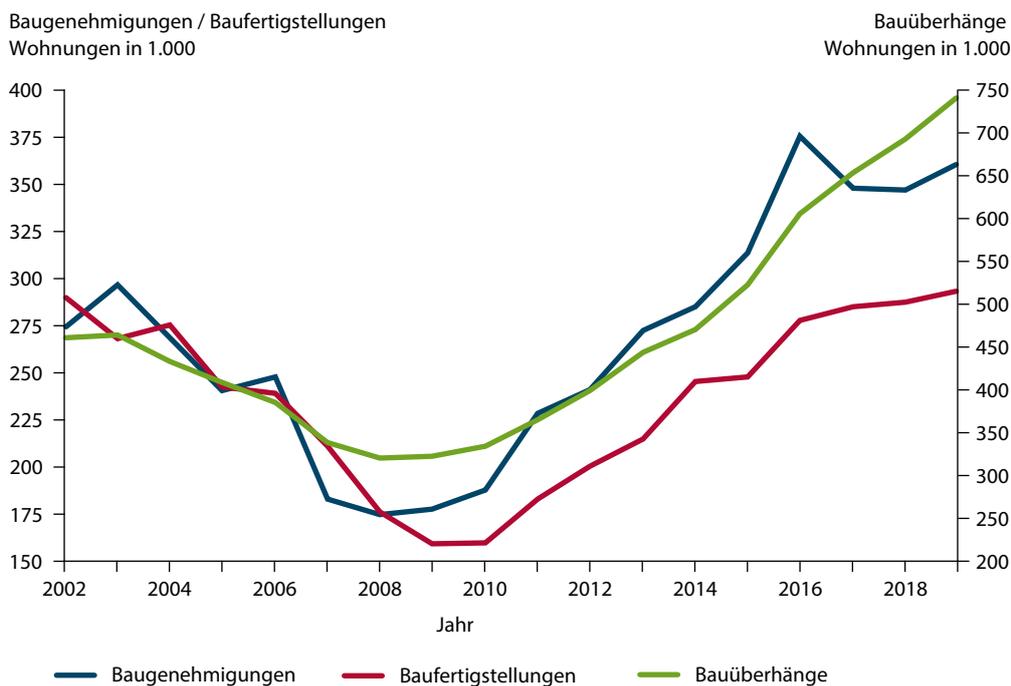
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
 Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: J. Nielsen

Hohe Baugenehmigungen signalisieren weiter steigende Bautätigkeit

Die Zahl der Baugenehmigungen hat sich im Vergleich zu den Fertigstellungen in den letzten Jahren dynamischer entwickelt (vgl. Abbildung 15). So wurden 2019 in Deutschland gut 360.000 Wohnungen genehmigt. Das sind 92 % bzw. 173.000 Wohnungen mehr als im Jahr 2010. Einem recht großen

Anstieg um 19 % im Jahr 2016 auf einen vorläufigen Höhepunkt von 372.000 Genehmigungen folgt in den Jahren 2017 und 2018 ein Rückgang und ein erneuter leichter Anstieg 2019. Differenziert nach siedlungsstrukturellen Kreistypen zeigt sich, dass sich in den kreisfreien Großstädten die Zahl der Genehmigungen seit 2010 mit +112 % mehr als verdoppelt hat, während in den anderen Kreistypen die Steigerungen etwas geringer

Abbildung 15
Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhänge 2002 bis 2019



Datenbasis: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Fachserie 5 Reihe 1

© BBSR Bonn 2020

ausfielen (+76 % bis +95 %). In den kreisfreien Großstädten sind die Baugenehmigungszahlen allerdings seit drei Jahren leicht rückläufig, während andere Kreistypen vor allem 2019 wieder Zuwächse erfahren haben.

Dies liegt auch daran, dass die Genehmigungen für Eigenheime seit Jahren sowohl in den städtischen als auch in den ländlichen Räumen stabil sind. In den kreisfreien Städten ging ihre Anzahl dagegen zurück. Allein knapp 60.000 der 2019 genehmigten gut 360.000 Wohnungen entfielen auf die sieben größten deutschen Städte. Berlin (22.524 Wohnungen), Hamburg (11.632), München (10.929) und Frankfurt am Main (5.829) führen die Liste der Stadt- und Landkreise an.

Die gemessen an der Einwohnerzahl deutschlandweit meisten Baugenehmigungen entfielen auf Darmstadt (132 Wohnungen je 10.000 Einwohner), Landau (126),

den Landkreis Dahme-Spreewald (125) sowie Regensburg (124). Anteilsmäßig am meisten Genehmigungen erteilten die Bauämter in den Stadt- und Landkreisen mit wachsenden und überdurchschnittlich stark wachsenden demografischen und wirtschaftlichen Trends: In diesen Kreisen genehmigten die Ämter 2019 rund 300.000 Wohneinheiten (84 % aller Genehmigungen) – hier leben 74 % der deutschen Bevölkerung.

Bauüberhänge steigen weiter an

Die Zahl der Baufertigstellungen war in den letzten Jahren gegenüber der Zahl der Baugenehmigungen stets deutlich niedriger (vgl. Abbildung 15). Genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Baumaßnahmen werden durch die Statistik der Bauüberhänge erfasst. Der Bauüberhang steigt seit Jahren an; seit 2010 von gut 330.000 auf 740.000 Wohnungen im Jahr 2019.

Die beiden Größen weichen im Allgemeinen häufig voneinander ab, da eine Baugenehmigung das Recht, aber nicht die Pflicht beinhaltet, zu bauen. Baugenehmigungen können auch verfallen, allerdings spielen erloschene Baugenehmigungen quantitativ so gut wie keine Rolle. Baugenehmigungen haben in der Regel eine Geltungsdauer von zwei bis vier Jahren.

Oftmals orientiert sich der Umfang der beantragten Baugenehmigungen an unternehmerischen Verkaufszielgrößen, während sich die Fertigstellungen anschließend auf Grundlage der erzielten Verkäufe ergeben. Es kann auch vorkommen, dass der geplante Umfang der Maßnahme bis zur Fertigstellung reduziert wird (z. B. fehlende Finanzierung etc.). Zum Teil dienen Baugenehmigungen auch dazu, aus Anlass eines Verkaufes über die Bebaubarkeit eines

Grundstückes Sicherheit zu erlangen. Diese Aspekte führen – häufig in Kombination miteinander – zu einem Auseinanderfallen der Genehmigungs- und Fertigstellungszahlen. Es ist im Zeitablauf jedoch davon auszugehen, dass sich die Fertigstellungszahlen zeitversetzt in Richtung der Baugenehmigungszahlen bewegen. Die Untersuchung des Bauüberhanges in Berlin durch die Investitionsbank Berlin (IBB) im Rahmen des Wohnungsmarktberichtes kommt zu ähnlichen Ergebnissen. Der Bauüberhang aus dem Untersuchungsjahr ist in Berlin hauptsächlich dem Genehmigungs geschehen der vorigen drei Jahre zuzuordnen. Insgesamt ergab die Untersuchung in Berlin eine Realisierungsquote von 95 %. Somit ist damit zu rechnen, dass die Fertigstellungszahlen in den nächsten beiden Jahren noch einmal steigen werden.

Schlüsseldokumente

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2020f: Wohnungsneubau entwickelt sich regional unterschiedlich. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/2020-baufertigstellungen.html>, abgerufen am 14.7.2020.
- IBB – Investitionsbank Berlin 2019: Wohnungsmarktbericht 2018 – Schwerpunktthema Bauüberhänge. Berlin. Zugriff: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf, abgerufen am 14.7.2020.

Datengrundlagen

- Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Statistik der Baufertigstellungen, der Baugenehmigungen und der Bauüberhänge des Bundes und der Länder
 - Statistisches Bundesamt: Bautätigkeit – Fachserie 5, Reihe 1
-

2.2 Bauvolumen und Bauwirtschaft

Über 10 % des Bruttoinlandsproduktes werden für Bauinvestitionen verwendet. Auf diese entfallen die Hälfte der Bruttoanlageinvestitionen. Im Baugewerbe arbeiteten 2019 5,7 % aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten. Damit liegt der Bausektor sowohl bei der Produktion als auch bei der Beschäftigung noch vor so wichtigen Industriebereichen wie dem Fahrzeugbau, dem Maschinenbau oder der Chemischen Industrie. Die Bauwirtschaft stellt damit eine Schlüsselbranche für Deutschland dar.

Wohnungsbau wichtigstes Segment in der Bauwirtschaft

Das Bauvolumen wird vom Wohnungsbau dominiert; 57 % der Leistungen entfielen im Jahr 2019 auf die Errichtung und Erhaltung von Wohngebäuden. Dies entspricht einer Investitionssumme von insgesamt 243 Mrd. €. Es folgten die Baubereiche Gewerbebau mit rund 29 % und der öffentliche Bau mit 14 %.

Der Anteil der Neubaumaßnahmen an den gesamten Wohnungsbauleistungen betrug 31 %. Das dynamische Wachstum im Neubaubereich hat die Quote nach oben geführt und erreicht jetzt wieder ähnliche Anteilswerte wie Mitte der 1990er-Jahre. Mit 75,6 Mrd. € hatte der Neubau 2019 wieder ungefähr das Niveau von 1998; in den Jahren 2008 bis 2010 wurde dagegen nur ungefähr die Hälfte in den Wohnungsneubau investiert. Im längerfristigen Vergleich liegt aber das aktuelle Neubausvolumen noch immer deutlich unter den Spitzenwerten von Mitte der 1990er-Jahre, als der Anteil an den gesamten Wohnungsbauleistungen fast 50 % betrug.

Hohe Bestandsleistungen durch energetische Sanierung

Die Bauleistungen im Bestand machten zum Ende des letzten Jahrzehnts mit 112 Mrd. € aufgrund der geringen Neubauleistungen fast vier Fünftel des Bauvolumens aus (vgl. Abbildung 16). Danach wuchs der Neubau stärker als die Bestandsmaßnahmen. Seit 2016 haben sich die Wachstumsraten

Kurz gefasst

- Das Bauvolumen erreicht in Deutschland 2019 gut 427 Mrd. €. Den größten Anteil mit 57 % hat der Wohnungsbau.
 - Der prosperierende Wohnungsbau ist für die Steigerung des Bauvolumens verantwortlich. Wesentlicher Treiber ist der Neubau und darunter der Geschosswohnungsbau. Der Eigenheimbau trägt noch überwiegend zum Wohnungsneubausvolumen bei, zeigt aber einen eher stetigen Verlauf.
 - Bestandsleistungen verlaufen weitaus weniger dynamisch, stellen aber mit 69 % weiterhin das wichtigste Segment im Wohnungsbau.
 - Im Süden Deutschlands wird ein Drittel des Bauvolumens erstellt.
-

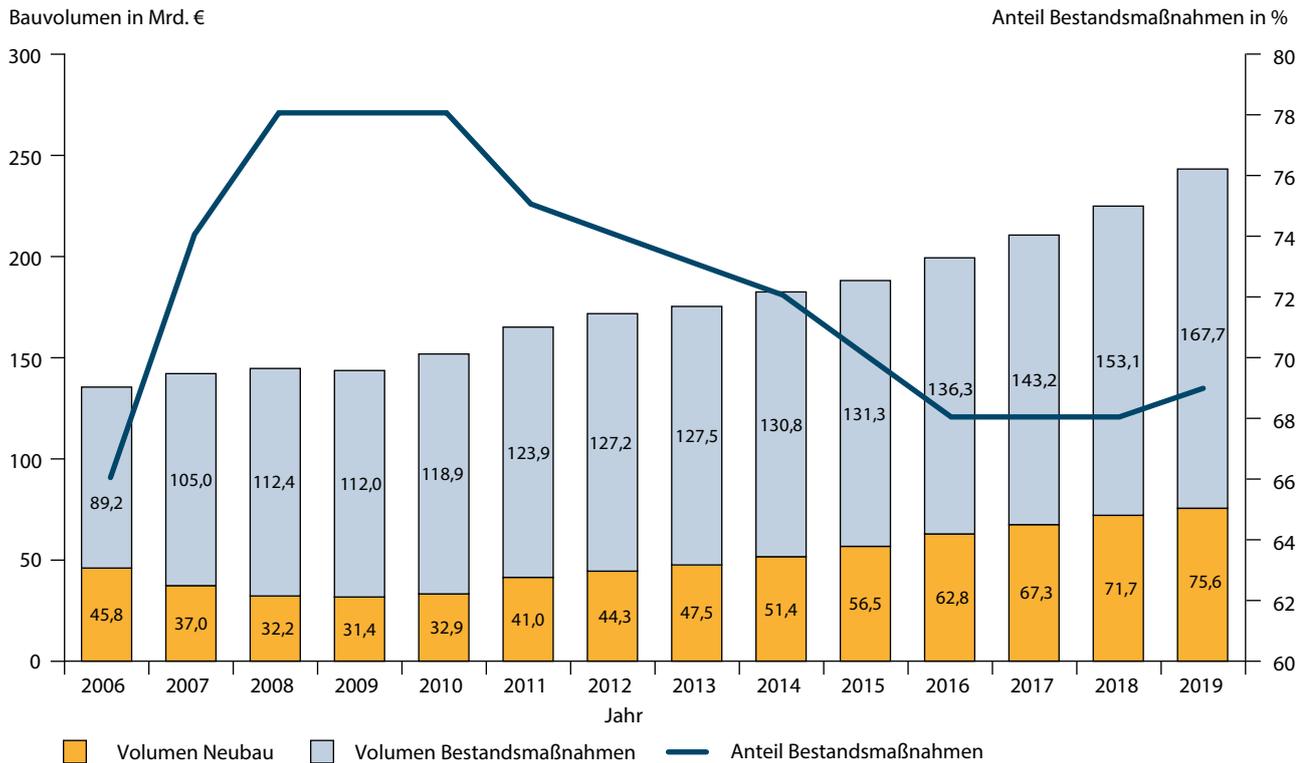


Bauvolumen konkret

Das Bauvolumen ist definiert als die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung und Erhaltung von Bauwerken gerichtet sind. Die Berechnung des Bauvolumens bezieht sich auf die Produktion im Bausektor. Das Baugewerbe umfasst die Bereiche Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe. Zum Bauhauptgewerbe gehören der Hoch- und Tiefbau sowie die Bauträger. Bauinstallationen, sonstiges Ausbaugewerbe und die vorbereitenden Baustellenarbeiten zählen zum Ausbaugewerbe. Neben dem Baugewerbe im engeren Sinne berücksichtigt das Bauvolumen auch weitere Branchen wie den Stahl- und Leichtmetallbau, die Herstellung von Fertigbauten, die Bauschlosserei sowie Planungsleistungen und andere im Zusammenhang mit dem Bauprozess anfallende Dienstleistungen.

Abbildung 16

Wohnungsbauvolumen von Neubauten und Bestandsimmobilien 2006 bis 2019



Anmerkung: Werte in jeweiligen Preisen (nicht inflationsbereinigt)

Datenbasis: BBSR-Bauwirtschaftsbeobachtung, DIW Berlin: Bauvolumenberechnung

© BBSR Bonn 2020

angeglichen. Der Bestandmarkt hielt seit-her einen Anteil von knapp 70 % des gesamten Wohnungsbauvolumens.

168 Mrd. € wurden im Jahr 2019 in die Modernisierung und Instandhaltung von bestehenden Wohngebäuden investiert, wobei die Ausgaben für Teilmodernisierungen überwogen. Mit nahezu 44 Mrd. € haben Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden einen wesentlichen Anteil an den Bestandsleistungen. Die Modernisierungsquote ist dabei in Eigenheimen wesentlich höher als bei Mehrfamilienhäusern. Besonders in ländlichen Räumen wird mehr in die Gebäudebestände investiert. Knapp 44 % des Bestandmarktvolu-mens entfällt auf Maßnahmen der Bewohner in Gemeinden mit weniger als 20.000 Einwohnern. Dort ist die Eigentümerquote höher als in den stärker verdichteten Räumen.

Der Neubau gewinnt an Bedeutung

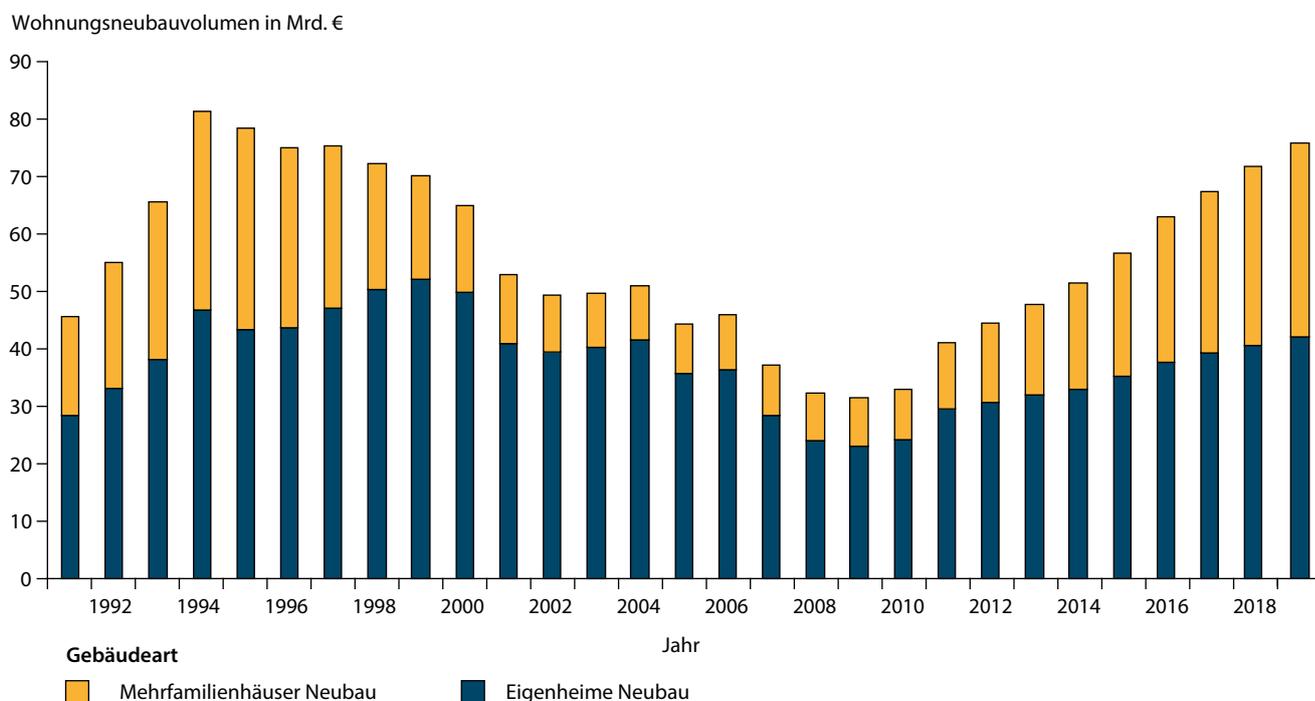
Der Neubau von Mehrfamilienhäusern verzeichnet seit Jahren zweistellige Zuwachsraten, getragen durch den allgemeinen Zu-zug in die Groß- und Universitätsstädte und die sich daraus ergebende Wohnraumnach-frage. Der Anteil des Geschosswohnungs-neubaus am Neubauvolumen hat daher auch kontinuierlich zugenommen. Betra-fen Mitte der 1990er-Jahre nur rund 20 % des Wohnungsbauvolumens die Errichtung von Mehrfamiliengebäuden, so stieg die Be-deutung bis auf 44 % am aktuellen Rand (vgl. Abbildung 17). Die Errichtung neuer Ein- und Zweifamiliengebäude verläuft da-gegen weit weniger dynamisch. Die Eigen-heimquote des Bauvolumens, definiert als Anteil der neuen Ein- und Zweifamilien-gebäude am gesamten Wohnungsneubau-volumen, erreicht damit ähnlich niedrige Werte wie Anfang/Mitte der 1990er-Jahre.

Insgesamt verlaufen die Kurven zur Veranschaulichung der Bedeutung der beiden Gebäudearten seit 1991 U-förmig: Ausgehend von einem sehr starken Mehrfamilienhausbau nach der Wiedervereinigung verringerte sich dieser Ende der 1990er-Jahre, um dann ab Anfang der 2010er-Jahre auf sehr niedrigem Niveau erst langsam, dann immer dynamischer zuzulegen.

Trotz überproportionaler Zuwachsraten beim Geschosswohnungsbau in den letzten Jahren wird am aktuellen Rand mit 33,6 Mrd. € noch nicht wieder das Volumen der Spitzenjahre 1994/1995 erreicht. Im Eigenheimbereich wurden mit nahezu 42 Mrd. € im Jahr 2019 zwar auch über 10 Mrd. € weniger investiert als in den Boomjahren 1998/1999. Insgesamt verläuft dort die Entwicklung aber stetiger. Die Anteilswerte entwickeln sich dabei beim Vergleich der Bauvolumina mit der Zahl der

neu errichteten Wohnungen durchaus ähnlich. Mitte der 1990er-Jahre wurden rund 60 % aller neuen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet; ähnliche Anteile werden aktuell fast wieder erreicht (vgl. Kap. 2.1 Bautätigkeit). Das Bauvolumen pro Wohneinheit im Ein- und Zweifamilienhausbau liegt deutlich über dem Geschosswohnungsbau. Am aktuellen Rand beträgt das Bauvolumen pro fertiggestellter Wohnung im Eigenheimbau über 407.000 €, während der Neubau von Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheime) mit 177.000 € pro Wohnung bei weit weniger als der Hälfte liegt. Bei diesem Vergleich von durchschnittlichen Bauvolumina ist allerdings zu beachten, dass nicht nur die reinen Erstellungskosten eines Gebäudes, sondern auch die Außenanlagen, Planungsleistungen sowie öffentliche Gebühren einfließen. Diese Nebenkosten fallen bei der Erstellung eines Einfamilienhauses deutlich stärker ins Gewicht.

Abbildung 17
Wohnungsneubauvolumen nach Gebäudeart 1991 bis 2019



Anmerkung: Geschosswohnungsbau inkl. Wohnheime. Werte in jeweiligen Preisen (nicht inflationsbereinigt).

Datenbasis: BBSR-Bauwirtschaftsbeobachtung, DIW Berlin: Bauvolumenberechnung

© BBSR Bonn 2020

Höchstes Bauvolumen im Süden

Die Bauvolumenrechnung kann regional differenzierte Angaben für sechs Großregionen liefern (vgl. Regionale Bauvolumenberechnung konkret). Im Süden wird mit knapp 83 Mrd. € mehr als ein Drittel des Bauvolumens erzeugt (vgl. Tabelle 2). Der

Wohnungsbau weist in allen Regionen die höchsten Anteile auf. Diese haben in den letzten Jahren, bedingt durch die rege Neubautätigkeit, auch überall zugenommen. Die Region Nord-Ost beinhaltet auch Berlin, wo die starke Wohnraumnachfrage zu einer entsprechenden Bautätigkeit geführt hat. Dies kann erklären, warum dort mit 62 % der Wohnungsbau eine stark überproportionale Rolle spielt. Umgekehrt liegt der Wohnungsbauteil in der Region Mitte-Ost mit knapp über 50 % weit unter dem Durchschnitt. Ursächlich hierfür dürfte eine schwächere Bevölkerungsentwicklung sein. Diese Region leidet am stärksten unter den Strukturdefiziten. Der Bausektor insgesamt hat dort den mit Abstand größten Anteil am Bruttoinlandsprodukt; insbesondere der öffentliche Bau trägt zur Stabilisierung der Wirtschaft bei. Auch das Bauhauptgewerbe spielt dort eine größere Rolle. Die in Mitte-Ost ansässigen Baubetriebe erbringen allerdings aufgrund der Strukturschwäche in dieser Region überproportional viele Bauleistungen in anderen Regionen.

Regionale Bauvolumenberechnung konkret

Regionale Baumärkte weisen wesentliche strukturelle Unterschiede auf. Kriterien für die regionale Gliederung der Bauvolumenrechnung waren die Datenverfügbarkeit, die Datenvalidität und die regionale Verflechtung der Bauproduzenten. Dadurch ergeben sich sechs Großregionen, in denen jeweils mehrere Länder zusammengefasst sind:

Großregion	Länder
Nord-West	Schleswig-Holstein, Hamburg, Bremen und Niedersachsen
NRW	Nordrhein-Westfalen
Mitte-West	Saarland, Rheinland-Pfalz, Hessen
Süd	Baden-Württemberg, Bayern
Nord-Ost	Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg, Berlin
Mitte-Ost	Sachsen-Anhalt, Thüringen, Sachsen

Tabelle 2
Regionale Struktur des Bauvolumens 2019

Nachfragebereiche	Nord-West	Nord-Ost	NRW	Mitte-Ost	Mitte-West	Süd	Deutschland
Bauvolumen in Mrd. €							
Wohnungsbau	38,91	23,82	44,27	22,23	31,14	82,91	243,28
Wirtschaftsbau	18,80	9,94	22,81	14,19	15,31	43,22	124,27
öffentlicher Bau	8,95	4,59	9,78	7,87	8,30	20,29	59,78
insgesamt	66,66	38,35	76,86	44,29	54,75	146,42	427,33
Anteil der Segmente in den Regionen in %							
Wohnungsbau	58,4	62,1	57,6	50,2	56,6	56,6	56,9
Wirtschaftsbau	28,2	25,9	29,7	32,0	28,0	29,5	29,1
öffentlicher Bau	13,4	12,0	12,7	17,8	15,4	13,9	14,0
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Anmerkung: Volumenwerte in jeweiligen Preisen (nicht inflationsbereinigt). Die regionale Zuordnung richtet sich nach der Entstehungsseite. Maßgeblich ist der Standort des Betriebes.

Quelle: DIW Berlin

Bauwirtschaft könnte von möglicher weiterer Wohnungsnachfrage profitieren

Die bisherigen Prognosen gingen noch Anfang 2020 davon aus, dass der Wohnungsbau mit hohen realen Zuwachsraten von nahezu 9 % rechnen kann. Diese Prognosen sind angesichts der weltweiten Rezession, die durch die Corona-Krise ausgelöst wird, zu korrigieren. Verschiedene Experten gehen allerdings davon aus, dass die Bauwirtschaft vergleichsweise glimpflich durch die Krise kommen könnte. Die Wohnungsmarktsituation in wachsenden Regionen und absehbare weitere Binnen- und Außenwanderungsgewinne lassen eine weiterhin starke Wohnungsbaunachfrage für

die Zukunft erwarten. Zusätzliche Impulse kommen vom Baukindergeld und den Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsbau. Auch die Maßnahmen an bestehenden Wohngebäuden werden gemäß Prognose des DIW Berlin weiter stark zulegen. Gebäudeeigentümer haben zukünftig Planungssicherheit nach der Verabschiedung der steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen. Hiervon dürfte ein erheblicher Impuls ausgehen. Prognosen des DIW Berlin gehen für die Jahre 2020/2021 von einem nominalen Wachstum im Wohnungsbau von jeweils über 4 % aus. Unter Berücksichtigung einer sich abschwächenden Baupreisentwicklung verbleiben jeweils reale Zuwächse von rund 1,5 % pro Jahr.

Schlüsseldokumente

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2018: Regionale Entwicklungstendenzen in Zeiten einer regen Baukonjunktur. BBSR-Analysen KOMPAKT 02/2018. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020g: Bestandsinvestitionen 2018 – Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation 07/2020. Bonn.

Datengrundlagen

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe.
-

2.3 Wohnungsbestände

Die Gebäude- und Wohnungsbestände sind in den Regionen Deutschlands sehr unterschiedlich strukturiert. Die Herausforderungen im Zuge der Anpassung an die Klimaschutzziele sowie einer veränderten Wohnungsnachfrage erfordern umfassende Baumaßnahmen in den Wohnungsbeständen

Kurz gefasst

- Im Jahr 2019 gab es in Deutschland 42,5 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit einer Wohnfläche von knapp 3,9 Mrd. m².
 - Gegenüber 2010 erhöhte sich der Wohnungsbestand um 2 Mio. Wohnungen (+5 %).
 - Jährlich werden ca. 1 % der Gebäudebestände energetisch saniert.
 - 2011 standen mit 1,83 Mio. Wohnungen 4,5 % aller Wohnungen leer.
 - Die Zahl leerstehender Wohnungen ist nach Schätzungen des BBSR seit dem Zensus 2011 bis 2018 leicht auf ca. 1,7 Mio. Wohnungen gesunken; jedoch mit zwischenzeitig wieder steigender Tendenz, vor allem in peripheren und strukturschwachen Regionen.
-

Wohnungsbestand und Wohnungsgrößen nehmen zu

Ende 2019 gab es in Deutschland 42,5 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Wohnungsbestand erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,7 % oder 277.400 Wohnungen. Im Vergleich zum Jahr 2010 vergrößerte sich der Wohnungsbestand um 5 % bzw. 2 Mio. Wohnungen. Somit kamen Ende 2019 auf 1.000 Einwohner 511 Wohnungen, das waren 16 Wohnungen mehr als neun Jahre zuvor.

Die gesamte Wohnfläche der Wohnungsbestände lag 2019 bei knapp 3,9 Mrd. m². Sie vergrößerte sich gegenüber dem Jahr 2010 um 6,2 %. Die Wohnungen waren 2019 durchschnittlich 91,9 m² groß und damit 1 m² größer als zehn Jahre zuvor. Im Jahr 2018 betrug die Pro-Kopf-Wohnfläche in bewohnten Wohnungen 45,1 m² (vgl. Kap. 2.4 Wohnsituation).

In allen Bundesländern dominieren Wohnungen mit drei und vier Räumen: Sie machen mit 9,2 bzw. 10,7 Mio. Einheiten insgesamt 25 % des Bestandes aus. Einraumwohnungen sind erwartungsgemäß in den Bundesländern mit einem höheren Anteil an Städten stärker vertreten. Die ungleiche Struktur der Wohngebäudetypologie ist in Ost- und Westdeutschland aufgrund der historisch unterschiedlichen Stadtentwicklungsprozesse in der Nachkriegsperiode bis zur Wiedervereinigung auch 30 Jahre nach dem Mauerfall immer noch erkennbar. Nachholeffekte in den östlichen Bundesländern führten aber durchaus zu Strukturveränderungen, insbesondere durch einen verstärkten Neubau von Einfamilienhäusern und einer Wohnflächenzunahme im Geschosswohnungsbau seit der Wende. Bundesweit hat der Anteil der Geschosswohnungen an den Neubauinvestitionen aufgrund einer Konzentration der Neubauproduktionen auf städtischen Märkten in den letzten zehn Jahren kontinuierlich zugenommen (vgl. Kap. 2.1 Bautätigkeit).

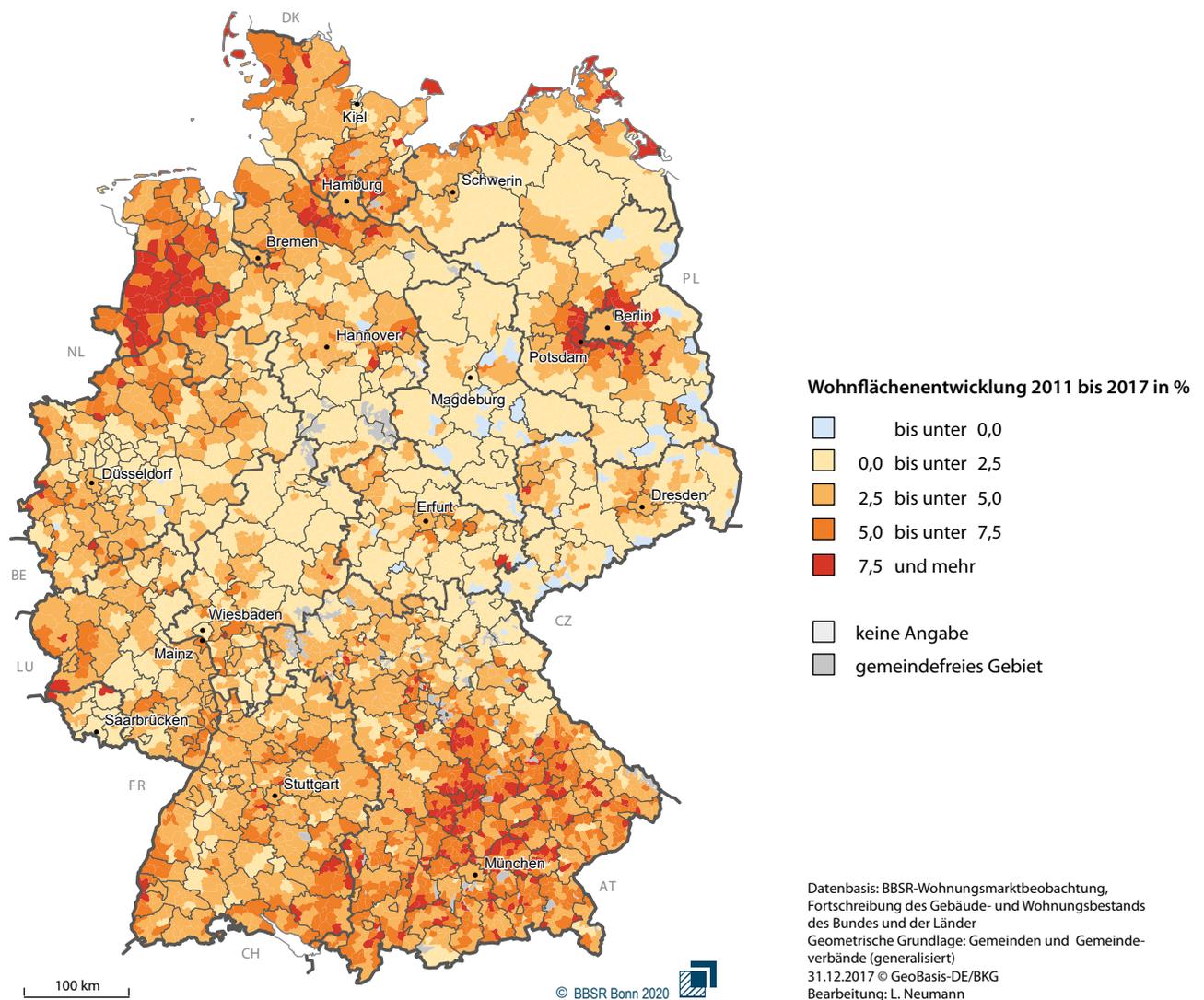
Hohe energetische Einsparpotenziale im Gebäudebestand

Die Baumaßnahmen im Bestand haben sich in Anbetracht der angespannten Märkte seit 2009 verdoppelt. Dabei sind bei 77 % der genehmigungspflichtigen Maßnahmen auch neue Wohnungen entstanden. Jenseits von Nachverdichtungsprozessen zugunsten neuen Wohnraums bestehen die größten Investitionsbedarfe im Gebäudebestand darin, die energetische Qualität zu verbessern.

Die im Energiekonzept der Bundesregierung aus dem Jahr 2010 postulierte Sanierungsrate von 2 % erreicht seit Jahren trotz

Karte 6

Wohnflächenentwicklung 2011 bis 2017



umfangreicher Förderoptionen von Bund, Ländern und Kommunen gerade einmal 1 %. Der Wohngebäudebestand verantwortet mit der Erzeugung von Heizwärme und Warmwasser 15 % des deutschen CO₂-Ausstoßes. Zwei Drittel der heutigen Wohnungen wurde vor dem Inkrafttreten der ersten Wärmeschutzverordnung 1978 errichtet.

Im Wohngebäudesegment wurden bislang

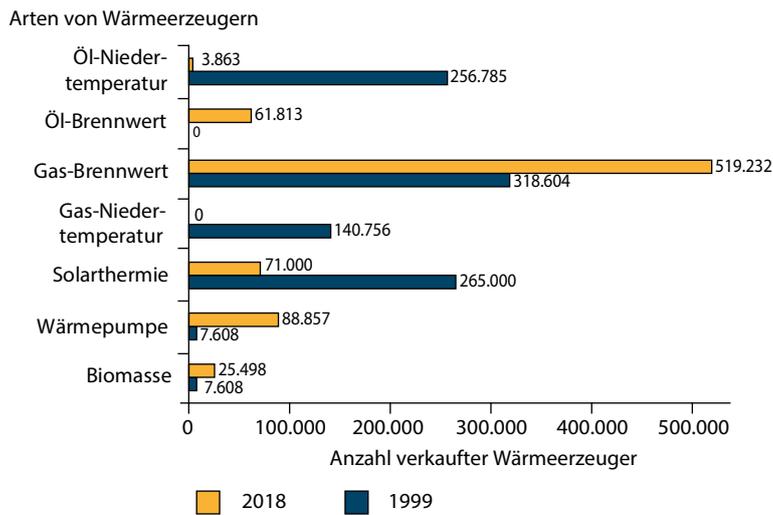
- 62 % der Dachflächen,
 - 28 % der Außenflächen und
 - 20 % an Kellerdecken
- nachträglich mit Wärmedämmung versehen.

Die vorhandenen Einsparpotenziale im Wohngebäudebestand sind also nach wie vor enorm. Seit 1999 ist der jährliche Absatz von Wärmeerzeugern in Wohngebäuden von 1,2 Mio. auf 843.667 Anlagen im Jahr 2018 gesunken (vgl. Abbildung 18). Von den insgesamt in diesem Zeitraum installierten 20,7 Mio. Wärmeerzeugern nutzen nur 19 % erneuerbare Energien.

Aufgrund des baulichen Verhältnisses von Außenhülle und Volumen (A/V-Verhältnis) emittieren die 15,6 Mio. Ein- und Zweifamilienhäuser etwa doppelt so viel CO₂ wie die 3,4 Mio. Mehrfamilienhäuser

Abbildung 18

Verkaufszahlen von Wärmeerzeugern 1999 und 2018



Datenbasis: BDH 2019, BSW Solar 2019

© BBSR Bonn 2020

(IWU 2018: 57). Hinzu kommt, dass Ein- und Zweifamilienhäuser zusammen mit über 78 % den größten Anteil am Wohngebäudebestand in Deutschland bilden.

Gerade die privaten Kleinvermieter und Selbstnutzer dieses Gebäudesegments sind oft schwer für energetische Sanierungsmaßnahmen zu aktivieren. Die Gründe hierfür sind so vielfältig wie die Eigentümer selbst. Bei einem durchschnittlichen Eigentumsbildungsalter von ca. 38 Jahren mangelt es in Anbetracht hoher Kaufpreise in den prosperierenden Agglomerationsräumen nach dem Erwerb unter anderem an Kapital, Know-how und Zeit, sich über die vielfältigen und komplexen Einzelheiten einer energetischen Sanierung zu informieren sowie an Anreizen, hierbei langfristig zu kalkulieren. In weniger attraktiven oder gar schrumpfenden Märkten können energetische Maßnahmen insbesondere bei älteren Immobilieneigentümern auch aufgrund unklarer Nutzungsperspektiven und Eigentumsübergänge an Wirtschaftlichkeitsaspekten scheitern. Hinzu kommt, dass 20 % des Wohnungsbestandes aus über 9 Mio.

Eigentumswohnungen Teil von Wohneigentümergeinschaften in Mehrfamilienhäusern sind. In diesen Konstellationen ergibt sich häufig die Problematik, dass diese Eigentümer sowohl Selbstnutzer als auch Vermieter sein können, entsprechend unterschiedliche Interessen verfolgen und damit besonders schwer zu mobilisieren sind. Auch kann bei konsensuellem Investitionsbedarf für energetische Sanierungsmaßnahmen die finanzielle Situation einzelner Eigentümer innerhalb von Wohneigentümergeinschaften umsetzungshemmend sein.

Anpassung der Gebäudebestände erfordert vielfältige Strategien

Jenseits der energetischen Maßnahmen bestehen weitere Herausforderungen in vielen gleichzeitig notwendigen Anpassungsprozessen im Gebäudebestand. Eng verbunden mit dem Ziel, maximale Einsparpotenziale zu generieren, ist die technisch mögliche Erschließung erneuerbarer Energiepotenziale, die über den Gebäudebedarf hinaus dezentral netzdienlich CO₂-freie Energie erzeugen können. Damit kann einerseits gebäudeübergreifend Bedarfsmanagement betrieben werden und andererseits zur Dekarbonisierung von ÖPNV und Individualverkehr beigetragen werden.

Auch die Anpassung an Klimafolgen ist mit den bereits jetzt erkennbaren klimatischen Veränderungen und zunehmenden Wetterextremen ebenfalls von existenzieller Bedeutung, um die Gebäudesubstanz, ihre Versorgungsinfrastruktur und natürlich auch die Bewohnerinnen und Bewohner abzusichern. Quartiersansätze tragen hier dazu bei, richtige Handlungsebenen jenseits des Einzelgebäudes zu bündeln. Digitalisierungsstrategien schaffen beispielsweise in der Entwicklung von Smart-City-Ansätzen neue infrastrukturelle Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Bestandsentwicklung.

Auch die schon vor der Corona-Pandemie zunehmende Digitalisierung der Arbeitswelt wird in Deutschland zu neuen Ansprüchen an Wohnnutzungskonzepte führen. Die Kombination von Wohnen und Arbeiten sowie die Verbindung von familienfreundlichem und generationenübergreifendem Wohnen sind wichtige Themen, die im Bestand ebenso wie im Neubau nachgefragt werden.

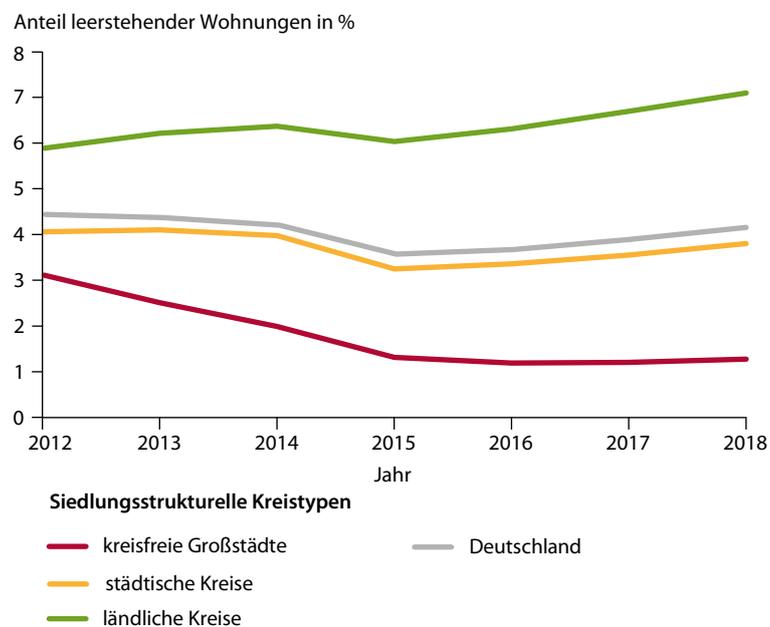
Strukturschwache und ländliche Räume sind von Leerständen betroffen

Mit der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 wurden 1,83 Mio. Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum als leerstehend erfasst (4,5 %), davon 1,2 Mio. in Westdeutschland (3,8 %) und 0,63 Mio. in Ostdeutschland (7,1 %). Für den Zehnjahreszeitraum zwischen zwei Zensuserhebungen gibt es keine Datenquelle, die bundesweit, kleinräumig und repräsentativ die Entwicklung des Leerstands abbilden kann. Durch eine buchhalterische Abschätzung versucht das BBSR die Leerstandszahlen des Zensus über die Jahre fortzuschreiben (vgl. Kap. 7.1 Daten- und Informationsgrundlagen).

Nach der Neuberechnung dieser Abschätzung sind die Leerstandszahlen in Deutschland seit 2011 leicht rückläufig, was im Wesentlichen auf die hohen Zuwanderungszahlen der Jahre 2015 und 2016 zurückzuführen ist. Den Rückgängen der Leerstände in den wachsenden Großstädten stehen Zunahmen in vielen städtischen und ländlichen Kreisen gegenüber (vgl. Abbildung 19). Aufgrund der hohen Zuwanderung sind zwar bis 2015 die Anteile leerstehender Wohnungen insgesamt zurückgegangen. Seit 2016 nehmen sie aber wieder zu, vor allem in ländlichen Räumen mit Bevölkerungsverlusten. Bundesweit standen 2018 demnach schätzungsweise mit ca. 1,7 Mio. Wohnungen 4,2 % aller Wohnungen leer. Kaum noch leerstehende Wohnungen gibt es in den kreisfreien Großstädten

mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 1,3 %. Hier ist der notwendige Fluktuationsleerstand viel zu gering und erschwert die Mobilität und Umzugsvorgänge von Haushalten. In den städtischen Kreisen wird der Leerstand 2018 auf ca. 3,9 % geschätzt, was etwas unterhalb der Zensusergebnisse von 2011 liegt. Die ländlichen Kreise weisen mit 7,2 % geschätztem Leerstand die höchsten Quoten auf. Einige periphere Regionen zeigen sogar zweistellige Leerstandsquoten. Die Bestände der beim GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.) organisierten Wohnungsunternehmen zeigen für Ostdeutschland ebenfalls seit 2018 und für Westdeutschland seit 2019 wieder zunehmende Leerstandszahlen, mit zu erwartenden steigenden Tendenzen (GdW 2020: 9 f.)

Abbildung 19
Abschätzung der Wohnungsleerstände nach Kreistypen 2012 bis 2018



Anmerkung: Neuberechnung 31.1.2020

Datenbasis: BBSR Abschätzung Wohnungsleerstände, basierend auf Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude und Wohnungszählung

© BBSR Bonn 2020

Wohnungsleerstände werden weiter zunehmen

Besonders in Schrumpfungsräumen im Westen wie im Osten Deutschlands wird die Zahl leerstehender Wohnungen zunehmen. Deutschlandweit wird sich laut einer vom

BBSR und BMI beauftragten Studie die Zahl leerstehender Wohnungen bis 2030 möglicherweise mit ungefähr 1,5 Mio. zusätzlichen Wohnungen gegenüber 2015 fast verdoppeln – eine große Herausforderung für die Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik (BBSR 2020e: 70).

Schlüsseldokumente

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020e: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen. Bonn.
- dena – Deutsche Energie-Agentur, 2019: dena-GEBÄUDEREPORT KOMPAKT 2019. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Berlin.
- IWU – Institut Wohnen und Umwelt, 2018: Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016. Datenerhebung zu den energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deutschen und hessischen Wohngebäudebestand. Darmstadt.

Datengrundlagen

- Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen
 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Fortschreibung des Wohngebäude- und Wohnungsbestandes, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder
 - BBSR-Abschätzung von Wohnungsleerständen
 - GdW-Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft 2019
-

2.4 Wohnsituation

Die Wohnsituation der Haushalte hängt sowohl von den ökonomischen Perspektiven als auch von den Präferenzen der Haushalte sowie den Möglichkeiten des Wohnungsangebotes ab. Das Verhältnis von Eigentümer- zu Mieterhaushalten ist je nach Siedlungsstruktur sehr unterschiedlich.

Wohneigentum und Wohnen zur Miete korrelieren mit bestimmten Gebäudetypen

Die Wohnsituation der Haushalte ist Ausdruck der individuellen finanziellen Möglichkeiten, der Lebenssituation, der Wohnpräferenzen und der Verfügbarkeit entsprechender Wohnungen. Da nicht alle Wohnungs- und Gebäudetypen gleichmäßig über den Raum verteilt sind, versuchen die Haushalte ihre Wohnsituation durch ihr Wohnstandortverhalten zu optimieren. Daraus ergeben sich bestimmte räumliche Muster der Wohnsituation der Haushalte. Das Wohnen im eigenen Haus mit Garten ist häufig außerhalb der Großstädte anzutreffen, zentrales Wohnen in einer kleinen Eigentumswohnung dagegen häufig in innerstädtischen Lagen. Berlin und andere Großstädte sind typische Mieterstädte, während das Umland oder die ländlichen Räume häufig durch selbstnutzende Eigentümerhaushalte geprägt sind.

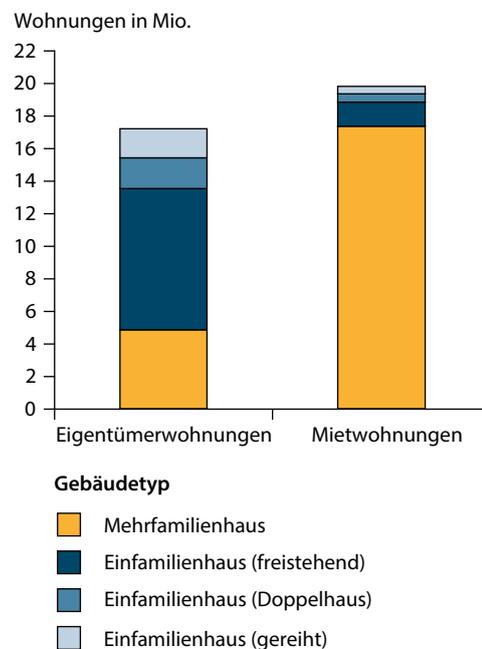
In Deutschland gab es 2018 ca. 19,8 Mio. bewohnte Mietwohnungen, was einem Anteil von knapp 54% an allen bewohnten Wohnungen entspricht. 88 % dieser Mietwohnungen befinden sich in einem Mehrfamilienhaus mit drei und mehr Wohnungen (vgl. Abbildung 20).

Nur knapp 7,5 % der freistehenden Einfamilienhäuser sind vermietet. Noch seltener werden Wohnungen in Reihenhäusern oder in Doppelhaushälften vermietet. Bei den selbstgenutzten Eigentümerwohnungen befindet sich ein größerer Teil (knapp 72 %) in einem Einfamilienhaus, wobei das freistehende Haus gegenüber

Kurz gefasst

- Das Wohnungsangebot und die Wohnungsnachfrage sind sehr heterogen.
- In der Belegung der Wohnungen mit Haushalten zeigt sich kein homogenes Bild.
- Die Wohnsituation hängt entscheidend vom Status Eigentümer/Mieter und vom Gebäudetyp Einfamilienhaus/Mehrfamilienhaus ab.
- Innerhalb dieser Segmente sind die regionalen Unterschiede relativ gering.

Abbildung 20
Eigentümer- und Mietwohneinheiten nach Gebäudetypen 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 - Zusatzprogramm Wohnen © BBSR Bonn 2020

der Doppelhaushälfte oder dem Reihenhaus überwiegt. 28,1 % der Eigentümerwohnungen sind in einem Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen). Diese Anteile streuen in Deutschland je nach Gebäudestandort sehr stark. In Berlin beispielsweise sind gut 82 % der Wohnungen Mietwohnungen, von denen über 98 % in Mehrfamilienhäusern liegen. Dagegen spielen Eigentümerwohnungen in der Bundeshauptstadt nur eine untergeordnete Rolle: Etwa knapp die Hälfte liegen in Mehrfamilienhäusern, die andere Hälfte in Einfamilienhäusern.

In den weniger verdichteten Kreistypen nimmt sowohl der Mieteranteil als auch der Anteil der Haushalte, die im Geschoss wohnen, ab.

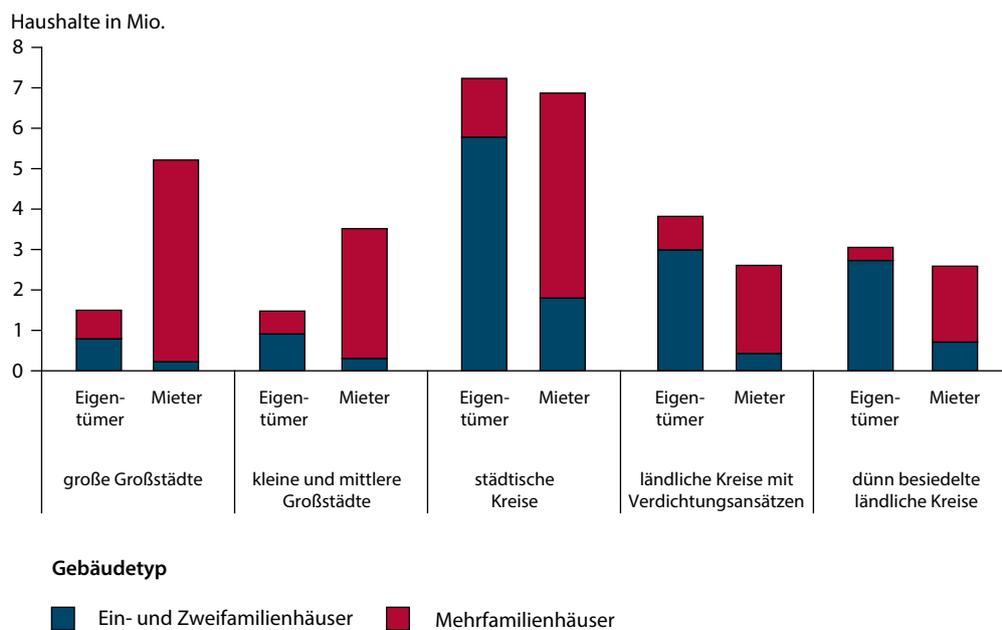
Die zahlenmäßig am stärksten vertretenen Haushalte in den städtischen Kreisen (ca. 37 % aller Haushalte in Deutschland) verteilen sich recht gleichmäßig auf Mieter- bzw. Eigentümerhaushalte. Fast 80 % der Eigentümerhaushalte wohnen im Einfamilienhaus, während 74 % der Mieterhaushalte in Mehrfamilienhäusern wohnen.

Eigentümer- und Mieterhaushalte verteilen sich in Deutschland unterschiedlich

In den großen Großstädten sind knapp 78 % der Haushalte Mieterhaushalte, wobei diese zu fast 96 % in Mehrfamilienhäusern leben. Die Eigentümerhaushalte in den großen Großstädten leben dagegen zu gut 53 % im Eigenheim, zu knapp 47 % in einer Eigentumswohnung (vgl. Abbildung 21).

In den ländlichen Kreisen überwiegen Eigentümerhaushalte, die zu großen Teilen im Einfamilienhaus leben. Allerdings ist der Anteil der Mieterhaushalte in den ländlichen Kreisen mit 43 % recht hoch. Davon leben wiederum 78 % in Mehrfamilienhäusern. Das ist auf die große Zahl an Klein- und Mittelstädten in ländlichen Kreisen zurückzuführen. In dörflich geprägten Kommunen dominieren die Ein- und Zweifamilienhäuser.

Abbildung 21
Eigentümer- und Mieterhaushalte nach Gebäudetypen 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 - Zusatzprogramm Wohnen

Wohnungsgrößen streuen regional, Pro-Kopf-Wohnflächen sind dagegen eher homogen

Haushalte mit einem größeren Flächenbedarf (z. B. große Haushalte mit Kindern) suchen häufig die Wohnstandorte aus, die ihren Präferenzen am ehesten entsprechen. Große Wohnungen findet man in der Regel im Wohneigentum (Durchschnittsgröße: 121 m²) und in Einfamilienhäusern (125 m²). Bei den Geschosswohnungen (75 m²) und Mietwohnungen (72 m²) sind die Wohnflächen häufig deutlich niedriger. Allerdings ist auch die Belegung unterschiedlich, so dass sich die regionalen Unterschiede in den Pro-Kopf-Wohnflächen in Grenzen halten. Die Pro-Kopf-Wohnfläche lag 2018 bei 45,6 m². Dies ist trotz Wohnungsmarkttanspannung in vielen Regionen ein Allzeithoch und zeigt, wie segmentiert und regional unterschiedlich die Wohnungsmärkte sind. Eigentümerhaushalte erreichen über alle Kreistypen hinweg stets Pro-Kopf-Wohnflächen von über 50 m², während Mieterhaushalte knapp unter 40 m² bleiben. Dies gilt für alle Kreistypen, selbst wenn noch zusätzlich nach den Gebäudearten Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus differenziert wird (vgl. Tabelle 3). Insgesamt unterscheiden sich die Pro-Kopf-Wohnflächen in regionaler Hinsicht nicht sehr. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass größere Haushalte stärker im ländlichen oder suburbanen Raum mit höheren

Tabelle 3
Pro-Kopf-Wohnflächen nach Kreistypen 2018

Siedlungsstrukturelle Kreistypen	Haushalte in Einfamilienhäusern		Haushalte in Mehrfamilienhäusern	
	Eigentümer	Mieter	Eigentümer	Mieter
Pro-Kopf-Wohnfläche in m²				
kreisfreie Großstädte	52,0	40,8	46,7	36,5
städtische Kreise	53,5	42,5	47,4	37,9
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	52,7	42,7	47,2	38,5
dünn besiedelte ländliche Kreise	52,9	43,8	50,2	38,3
Deutschland	53,0	42,4	47,4	37,4

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen

Wohnflächen leben, während kleine Haushalte häufig ein adäquates Angebot im Geschoss bzw. zur Miete finden.

Im regionalen Vergleich weisen Eigentümer- bzw. Mieterhaushalte im Einfamilienhaus und in Geschosswohnungen in den verschiedenen Kreistypen kaum unterschiedliche Pro-Kopf-Wohnflächen auf: Eigentümerhaushalte im Einfamilienhaus ca. 53 m², Eigentümerhaushalte in Mehrfamilienhäusern ca. 47 bis 50 m². Mieterhaushalte in Einfamilienhäusern verfügen im Schnitt über ca. 40 bis 43 m², im Geschoss ungefähr 37 bis 38 m², unabhängig davon, ob es sich um eine Großstadt oder z. B. einen dünn besiedelten ländlichen Kreis handelt.

Schlüsseldokumente

- Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.), 2019: Wohnen in Deutschland – Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018. Wiesbaden. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html>, abgerufen am 5.6.2020.

Datengrundlagen

- Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen in Deutschland

2.5 Altersgerechtes Wohnen

Das altersgerechte Wohnen ist nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklungen ein zentrales Handlungsfeld. „Altersgerecht“ ist mehr als das Wohnen für Ältere. Im Mikrozensus 2018 sind erstmals amtliche Daten zum Umfang barrierereduzierter Wohnungen erhoben worden.

Kurz gefasst

- Der altersgerechte Wohnungsbestand entspricht mit unter 2 % aller Wohnungen nicht dem Bedarf, der aktuell und künftig benötigt wird.
- Der barrierefreie Wohnungszugang ist deutlich häufiger erfüllt als die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung.
- Das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ fördert Anpassungsmaßnahmen im Wohnungsbestand, damit ältere Menschen und Menschen mit Behinderung so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrer vertrauten Umgebung leben können.
- Durch Umbaumaßnahmen kann ein Umzug von Pflegebedürftigen ins Heim vermieden oder aufgeschoben werden und somit die Sozial- und Pflegekassen spürbar entlasten.

Barrierereduktion von Wohnungen kann unterschiedliche Formen haben

In Deutschland gibt es auf Grundlage der Hochrechnung des Mikrozensus 2018 etwa 557.000 Wohnungen, die alle Merkmale der Barrierereduktion, wie beispielsweise einen schwellenlosen Zugang zum Gebäude und zur Wohnung oder eine ebenerdige Dusche, erfüllen (vgl. Info-Kasten). Das entspricht rund 1,5 % des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland. Eine gemäßigte Definition, die nur zentrale Merkmale zur Barrierereduktion berücksichtigt (schwellenloser Zugang zur Wohnung, keine Schwellen/Bodenunebenheiten in der Wohnung, alle Räume stufenlos erreichbar und ebenerdiger Einstieg zur Dusche), ergibt rund 709.000 nahezu altersgerechte Wohnungen in Deutschland. Dies entspricht einem Anteil von ungefähr 1,9 %.

Die Anforderungen an den Wohnungszugang sind mit rund 10 % deutlich häufiger erfüllt als die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung (2,4 %). Somit entsprechen rund 3,8 Mio. Wohnungen den barrierereduzierten Merkmalen des Gebäudes. 900.000 Wohnungen weisen in der Wohnung alle Kriterien der Barrierereduktion auf. Am häufigsten verfügen die Wohnungen über ausreichende Tür- und Flurbreiten sowie genügend Platz in der Küche. Defizite sind vor allem der Zugang zum Gebäude und zur Wohnung sowie eine nicht vorhandene ebenerdige Dusche.

Eigentümer- und Mieterwohnungen unterscheiden sich bei den barrierereduzierten Merkmalen: Bewohnte Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern haben tendenziell häufiger einen altersgerechten

Merkmale zur Barrierereduktion im Mikrozensus 2018 konkret

- Im Gebäude: schwellenloser Zugang zur Wohnung (bzw. Hilfssysteme vorhanden), ausreichende Breite der Haustür (mind. 90 cm), ausreichende Breite der Flure (mind. 120 cm)
- In der Wohnung: keine Schwellen/ Bodenunebenheiten (max. 2 cm), stufenlose Erreichbarkeit aller Räume (bzw. Hilfssysteme vorhanden), ausreichende Breite der Wohnungstür (mind. 90 cm), ausreichende Breite der Raamtüren (mind. 90 cm), ausreichende Breite der Flure (mind. 120 cm), genügend Bewegungsfläche entlang der Küchenzeile (auch im Rollstuhl nutzbar), genügend Bewegungsfläche im Bad (auch im Rollstuhl nutzbar), ebenerdiger Einstieg zur Dusche

Die Ergebnisse der Antworten zu den Fragen der Barrierereduktion im Mikrozensus beruhen auf der Einschätzung des (im Regelfall nicht eingeschränkten) befragten Haushalts und stellen damit keine exakte Messung der Baunorm dar.

Gebäudezugang (10,9 %) als Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern (9,9 %), wohingegen Mietwohnungen im Inneren vermehrt barrierefrei ausgestattet sind (2,5 % zu 1,9 %).

Neuere Wohnungen sind häufiger barrierearm

Hinsichtlich der Baualtersklassen sind vor allem jüngere Gebäude barrierearm ausgestattet. Das Spektrum beim Wohnungszugang, bei dem alle Kriterien erfüllt sind, reicht von 5,4 % bei vor 1948 errichteten Gebäuden bis zu 43,9 % bei der jüngsten Baualtersgruppe ab 2011. Auch Barrieren innerhalb der Wohnung sind bei jüngeren Gebäuden weniger anzutreffen. Über vier Fünftel der Gebäude mit einem Baujahr ab 2011 verfügen über ausreichend breite Haustüren und Flure. Von allen Wohnungen in Deutschland haben rund 14,5 % eine ebenerdige Dusche, in den neueren Gebäuden ab 2011 sogar rund 65 %. Insgesamt erfüllen 22 % der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern der neuesten Baualtersklasse alle Merkmale der Barrierereduktion. Bei den gleichaltrigen Ein- und Zweifamilienhäusern liegt der Anteil barrierearmer Wohnungen bei 6 % (IWU 2020: 49 ff.). In der Summe sind die rund 146.000 ab 2011 gebauten barrierearmen Wohnungen mit einem Anteil von 13 % aller neueren Wohnungen deutlich barriereärmer als in älteren Gebäuden. Die höheren Anteile spiegeln die Auswirkungen der geänderten Bauordnungen und die wachsende Bedeutung von Barrierefreiheit in Politik und Gesellschaft wider (IWU 2020: 40 f.).

Betrachtet man die siedlungsstrukturellen Kreistypen, so zeigt sich, dass in den großen kreisfreien Großstädten aufgrund der hohen Neubautätigkeit und der altersgerechteren Ausstattung von Mehrfamilienhäusern die höchsten Anteile an barrierearmer Gebäudezugängen zu verzeichnen sind, in ländlichen Regionen hingegen

Tabelle 4

Anteile barrierearmer Wohnungen nach Kreistypen 2018

Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen	Gebäude mit allen Merkmalen der Barrierereduktion	Wohnungen mit allen Merkmalen der Barrierereduktion
Anteil am Wohnungsbestand in %		
große kreisfreie Großstädte	12,2	2,1
kleine und mittlere kreisfreie Großstädte	10,4	2,5
städtische Kreise	10,5	2,5
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	9,9	2,8
dünn besiedelte ländliche Kreise	10,1	2,9

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen

unterdurchschnittlich viele. Bei der altersgerechten Ausstattung in der Wohnung weisen die ländlichen Kreise einen leicht höheren Anteil auf (vgl. Tabelle 4).

Bund unterstützt altersgerechtes Umbauen

Seit 2009 unterstützt die Bundesregierung mit dem KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ Vermieter, Mieter und selbstnutzende Immobilieneigentümer, altersgerechte Umbaumaßnahmen mit zinsgünstigen Krediten und Zuschüssen zu finanzieren. Diese müssen nicht zwingend eine DIN-gerechte Barrierefreiheit herstellen. Es können auch einzelne Anpassungen vorgenommen werden, die zudem weniger strikte technische Anforderungen insbesondere für den Wohnungsbestand erfüllen müssen. Die Förderung erfolgt unabhängig vom Alter oder einem konkreten gesundheitlichen Bedarf. Somit können auch präventive Maßnahmen umgesetzt werden.

Im Zeitraum von 2009 bis 30. Juni 2020 wurden Zusagen für über 765.000 Wohneinheiten im KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ erteilt. Darunter fallen knapp 315.000 Wohnungen auf die seit 2015 eingeführte Maßnahme zum Einbruchschutz

(KfW-Förderberichte 2009 bis 2019). Gemessen am Gesamtwohnungsbestand wurden zwischen 2009 und 2019 in Baden-Württemberg, Sachsen-Anhalt und Berlin mit über 1,5 % aller Wohnungen die meisten Wohneinheiten mit dem KfW-Förderprogramm altersgerecht umgebaut (vgl. Karte 7). Auch in Sachsen, dem Saarland und

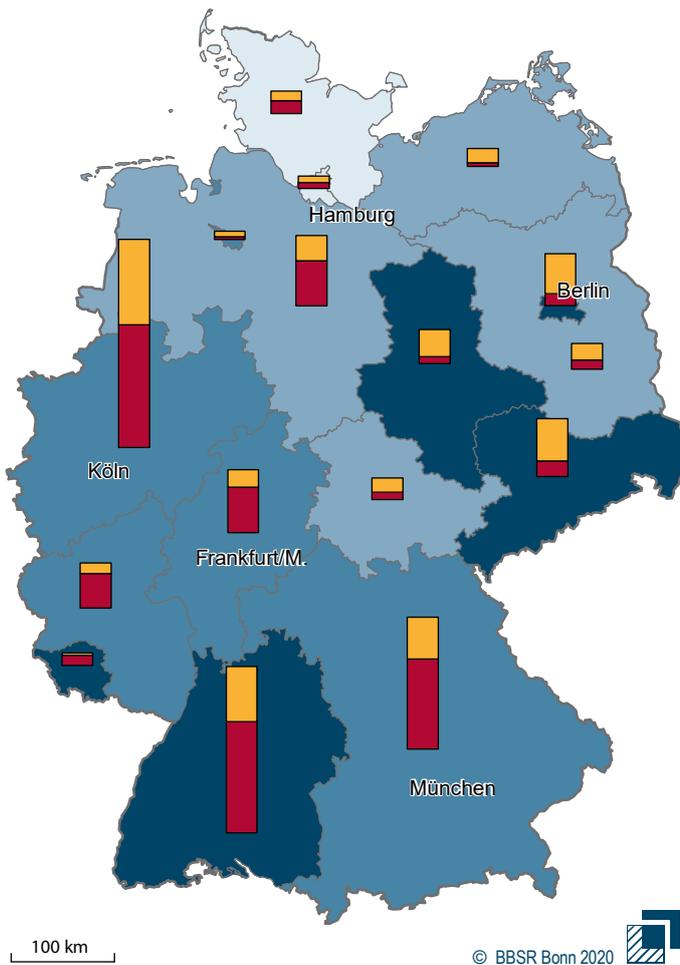
Nordrhein-Westfalen wird im Ländervergleich verhältnismäßig häufig das KfW-Programm in Anspruch genommen.

Von den zugesagten Förderanträgen werden über 80 % umgesetzt. Somit wurde von 2009 bis 30. Juni 2020 in rund 370.000 Wohnungen mindestens eine Maßnahme zur Barrierereduzierung (ohne Einbruchschutz) durchgeführt. Die Analysen aus der KfW-Förderstatistik stellen somit einen Ausschnitt aus dem altersgerechten Umbaugeschehen dar. In den geförderten Wohnungen wurde mindestens eine Maßnahme wie ein Aufzug, eine bodengleiche Dusche oder ein schwellenfreier Zugang zum Balkon umgesetzt. Daher sind die Zahlen im Verhältnis stark überrepräsentiert, da davon auszugehen ist, dass diese Wohnung nach Umbau nicht allen im Mikrozensus abgefragten Merkmalen entspricht.

Im Vergleich zum abgebildeten Fördergeschehen weisen im Mikrozensus auch Niedersachsen und Schleswig-Holstein überdurchschnittlich hohe Anteile an barrierereduzierten Wohnungen auf. Gründe könnten eine strengere Landesbauordnung hinsichtlich der Anforderungen an Barrierefreiheit, das (Um-)Bauen ohne Fördermittel oder die Inanspruchnahme anderer Förderprogramme, z. B. Wohnraumförderung der Länder, sein.

Im Rahmen der BBSR-Kommunalbefragung und der BBSR-Befragung von privatwirtschaftlichen Wohnungseigentümern (vgl. Kapitel 2.6 Anbietergruppen von Mietwohnungen) wurde 2018 ebenfalls die Barrierefreiheit im Wohnungsbestand erhoben. Es werden zwei Kategorien unterschieden: zum einen barrierearme, „altersgerechte“ Wohnungen bzw. Wohnungen, die als weitgehend behindertengerecht angesehen werden und zum anderen barrierefreie Wohnungen (nach § 50 Musterbauordnung (MBO)) und/oder behindertengerechte Wohnungen (DIN 18025; DIN 18040). Der kommunale Wohnungsbestand wird zu 9,6 % barrierearm eingeschätzt. 1,6 %

Karte 7
KfW-geförderte Wohnungen zum altersgerechten Umbau 2009 bis 2019



KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ (ohne Einbruchschutz):

Anteil geförderter Wohnungen 2009 bis 2019 an allen Wohnungen in %

- bis unter 1,0
- 1,0 bis unter 1,2
- 1,2 bis unter 1,4
- 1,4 und mehr

Anzahl geförderter Wohnungen 2009 bis 2019

- Kreditvariante
 - Zuschussvariante
- 100.000
 75.000
 50.000
 25.000
 10.000

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, KfW-Förderberichte, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen
Geometrische Grundlage: Länder, 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: E. Degener

der Wohnungen sind laut den Befragten barrierefrei gemäß MBO bzw. DIN-Norm. Im Gegensatz zu diesen relativ hohen Anteilen bei den kommunalen Unternehmen sind 2,3 % der Wohnungen von privatwirtschaftlichen Eigentümern barrierearm und 0,5 % barrierefrei. Im Vergleich zu den Mikrozensus-Daten sind Wohnungen dieser beiden Eigentümergruppen häufiger barrierearm ausgestattet. Das belegt insbesondere bei den kommunalen Wohnungsunternehmen eine Vorbildfunktion, um wohnungspolitische Zielsetzungen der Städte und Gemeinden zu erreichen.

Bedarf altersgerechter Wohnungen steigt weiter an

Der Bedarf an barriere reduzierten Wohnungen ist neben der Frage des zugrunde gelegten Standards von der Zielgruppendefinition abhängig. Allein am Alter der Bevölkerung lässt sich ein Bedarf nicht ablesen, da eine altersgerechte Ausstattung die Lebensqualität für jeden Menschen erhöhen kann, ob alt oder jung, mit Kindern, mit Mobilitätseinschränkungen etc. Es geht vielmehr um eine bedürfnisorientierte Abgrenzung.

In Deutschland leben aktuell rund 18,1 Mio. ältere Menschen (65 Jahre und älter). Diese Gruppe wird um 28 % auf rund 23,1 Mio. im Jahr 2035 steigen (Statistisches Bundesamt 2020; vgl. Kap. 1.4 Zukünftige Trends von Angebot und Nachfrage). In 15 Jahren werden voraussichtlich knapp 30 % der Deutschen über 65 Jahre alt sein. Entscheidender als die Personenzahl ist für den Wohnungsbedarf allerdings die Anzahl der Haushalte. Derzeit gibt es rund 12 Mio. Haushalte mit 65-Jährigen und älter, das entspricht einem Anteil von 28 %. Dieser Anteil steigt bis 2035 auf 36 % an. Somit gibt es dann voraussichtlich rund 15 Mio. Seniorenhaushalte (IWU 2020: 198).

Nach den Berechnungen des Mikrozensus 2018 leben die rund 12 Mio.

Seniorenhaushalte in Deutschland nur geringfügig häufiger in barriere reduzierten Wohnungen. Nur 15 % dieser Haushalte haben einen schwellenlosen Wohnungszugang. Rund die Hälfte der Seniorenhaushalte sieht ausreichend Bewegungsraum im Bad, aber lediglich 16 % verfügen über eine ebenerdige Dusche.

Ein dringender Bedarf an Barriere reduzierung besteht bei Menschen, die bereits akut körperlich eingeschränkt sind. Im Jahr 2018 gab es 2,98 Mio. Haushalte mit Mobilitätseingeschränkten Mitgliedern. Diese Gruppe nimmt bis 2035 um ca. 25 % auf 3,7 Millionen zu (IWU 2020: 65). Eine weitere Bedarfsgruppe stellen pflegebedürftige Personen dar, die nicht in Wohnheimen leben. Die Fokussierung auf die heute etwa 1,3 Mio. Haushalte mit pflegebedürftigen Mitgliedern würde den Bedarf an altersgerechten Wohnungen jedoch stark unterschätzen.

Auch auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes zeigt sich im Neubau die gewachsene Bedeutung der Altersgerechtigkeit: Durch steigende Anforderungen zur Barrierefreiheit in Landesbauordnungen entwickelt sich der Anteil barrierearmer Wohnungen (zumindest in Mehrfamilienhäusern) positiv. Aus der Vorausberechnung des IWU ergibt sich eine Zahl von

Tabelle 5
Vorausberechnung der barrierefreien Wohnungen und der Versorgungslücke 2018 und 2035

	2018	2035
	Anzahl in 1.000	
Fertigstellung barrierefreier Wohnungen (Neubau)	72	926
Barrierefrei umgebaute Wohnungen	8	223
Vorausschätzung barrierefreie Wohnungen	586	1.732
Haushalte mit mobilitätseingeschränkten Mitgliedern	2.983	3.709
Versorgungslücke	2.398	1.976
	Anteil in %	
Relative Versorgungslücke (in %)	80,4	53,3

Anmerkung: Vorausschätzung barrierefreier Wohnungen für 2018 basierend auf den Ergebnissen des Mikrozensus 2018, berechnet für den Stand 31.12.2018.

Quelle: Darstellung BBSR nach IWU 2020: 71 f.

Datenbasis: KfW-Förderreporte, LBO 2017, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen

1,73 Mio. barriere-reduzierten Wohnungen im Jahr 2035. Davon entfallen 223.000 Wohnungen auf Umbaumaßnahmen und 926.000 Wohnungen auf den Neubau von Gebäuden (vgl. Tabelle 5). Insgesamt entspricht dies einer Quote von 4,3 % altersgerechten Wohnungen im Jahr 2035, verglichen mit einer Quote von 1,5 % im Jahr 2018 (IWU 2020: 70).

Gesamtgesellschaftliche Relevanz des altersgerechten Umbaus ist hoch

Je weiter die Zielgruppe gefasst wird, desto größer ist der quantitative Bedarf. Die Differenz zwischen dem barrierearmen Wohnungsbestand und den ermittelten Bedarfen ergibt eine mehr oder weniger große Versorgungslücke an altersgerechten Wohnungen. Bezogen auf die Haushalte mit Mobilitätseingeschränkten Mitgliedern errechnet sich für 2018 eine Versorgungslücke von 2,4 Mio. Wohnungen. Diese Kluft wird bis 2035 kleiner und beträgt rund 2 Mio. Wohnungen (vgl. Tabelle 5), da die Zahl an barriere-reduzierten Wohnungen stärker steigt als die Zahl der Haushalte. Die tatsächliche Versorgungssituation ist aufgrund von Fehlallokation jedoch prekärer und somit der Bedarf erheblich höher. Denn nicht jede barriere-reduzierte Wohnung wird von einem betroffenen Haushalt bewohnt oder steht im akuten Bedarfsfall zur Verfügung (IWU 2020: 72 ff.). Der Remanenzeffekt verstärkt zusätzlich die Bedeutung erforderlicher Umbaumaßnahmen im Wohnungsbestand (IWU 2020: 67). Fest steht, dass daher in den nächsten Jahren zahlreiche neue altersgerechte Wohneinheiten (um)gebaut werden müssen.

Altersgerechter Umbau ist eine finanzielle Herausforderung für Eigentümer und Mieter

Bei der Frage einer möglichen Finanzierung von Umbaumaßnahmen muss die künftige Einkommenssituation, insbesondere älterer Menschen, berücksichtigt werden. Prognosen gehen davon aus, dass es in Zukunft absolut mehr armutsgefährdete Senioren in Deutschland geben wird, als dies derzeit der Fall ist (BBSR 2015b: 11). Bei Wohnungseigentümern – sowohl Vermieter als auch Selbstnutzer – stellt sich die Frage, ob Investitionskosten eines altersgerechten Umbaus gezahlt werden können. Auch im Mietwohnungssektor kann die barrierearme Anpassung von Bestandswohnungen zu Miethöhen führen, die von einer einkommenschwächeren älteren Mieterschaft kaum zu tragen sind. Insbesondere wenn ein Umzug in eine neue altersgerechte Wohnung ansteht (vgl. Kap. 4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen).

Altersgerechter Umbau ist insgesamt zwar eine enorme finanzielle Herausforderung – es ergeben sich aber auch Einsparpotenziale. Denn wenn durch Umbaumaßnahmen bei nur 15 % pflegebedürftig werdender Personen ein Umzug ins Heim vermieden oder aufgeschoben werden kann, könnte dies die Sozial- und Pflegekassen um etwa 66 Mio. € jährlich entlasten. Die betroffenen Privathaushalte sparen insgesamt 44 Mio. € pro Jahr (IWU 2020: 116).

Inwieweit der Bedarf an altersgerechten Wohnungen gedeckt werden kann, hängt von vielen Faktoren ab. Die Umbaukosten und damit die Bezahlbarkeit des Wohnens nimmt eine Schlüsselrolle ein, insbesondere in angespannten Wohnungsmärkten.

Schlüsseldokumente

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015b: Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte. Bonn.
- IWU – Institut Wohnen und Umwelt, 2020: Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“ – Eine Untersuchung im Auftrag der KfW. Darmstadt.

Datengrundlagen

- BBSR-Raumordnungsprognose 2035
 - BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030
 - KfW-Bankengruppe: Förderreporte 2009 bis 2019
 - Statistisches Bundesamt: 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung 2020 (Basis: 31.12.2018)
 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018
-

2.6 Anbietergruppen von Mietwohnungen

Das BBSR untersucht regelmäßig die Akteure auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt. Bei verschiedenen Anbietergruppen führt das BBSR Befragungen durch. Vor dem Hintergrund des wachsenden Wohnungsbedarfs und steigender Mieten standen in den jüngsten Befragungen zu den kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsbeständen die Mietengestaltung und die Bestandsausweitung im Mittelpunkt.

Kurz gefasst

- Der deutsche Mietwohnungsmarkt weist eine im internationalen Vergleich hohe Vielfalt von Anbietergruppen auf, wobei Privatpersonen die größte Gruppe stellen.
- Kommunale Wohnungsunternehmen und -bestände stellen für die Kommunen ein wichtiges Instrument zur Lösung der aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen dar.
- Kommunale Wohnungen haben einen hohen Anteil an Sozialbindungen. Die Zahl dieser Wohnungen verringert sich aber durch auslaufende Bindungen weiter.
- Kommunen erhöhen die Zahl ihrer Wohnungsbestände vor allem durch Umsetzung von Neubauprojekten.
- Die erstmalig durchgeführte Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen zeigt die große Vielfalt dieser Anbietergruppe.

Mehr als die Hälfte des deutschen Wohnungsbestandes wird vermietet

Der deutsche Wohnungsmarkt wird von Mietwohnungen geprägt. Die im Rahmen des Zensus 2011 durchgeführte Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) zeigt, dass rund 54 % des deutschen Wohnungsbestandes vermietet ist. Hinzu kamen 2011 die leerstehenden Wohnungen von Privatpersonen und Wohnungseigentümergemeinschaften, die ca. 3 % der 40,55 Mio. Wohnungen ausmachten, sodass der Mietwohnungsmarkt etwa 57 % des gesamten Wohnungsbestandes in Deutschland umfasste. Dieser Wert ist im internationalen Vergleich hoch, Deutschland wird daher oft als Mieternation bezeichnet.

Charakteristisch für den deutschen Mietwohnungsmarkt ist die Vielfalt der Wohnungsanbieter. Privatpersonen stellen hierbei mit einem Wohnungsanteil von rund zwei Dritteln die mit Abstand größte Vermietergruppe dar. In der Regel vermieten diese lediglich eine kleine Anzahl an Wohneinheiten und weisen einen niedrigeren Professionalisierungsgrad auf als wohnungswirtschaftliche Unternehmen. Daneben existieren verschiedene Gruppen an professionellen Wohnungsanbietern, die in verschiedenen Gesellschaftsformen und mit unterschiedlichen Zielen am Markt aktiv sind (BBSR 2016: 68 ff.).

Das BBSR untersucht regelmäßig einzelne Anbietergruppen und erfasst systematisch Informationen durch Befragungen. Im Jahr 2018 wurden Kommunen und privatwirtschaftliche Unternehmen zu ihren Wohnungsbeständen befragt, einige zentrale Ergebnisse werden im Folgenden beispielhaft dargestellt. Während die bundesweiten Kommunalbefragungen im regelmäßigen Turnus von drei Jahren stattfinden und somit eine Betrachtung von Entwicklungen über die Zeit ermöglichen, wurden die privatwirtschaftlichen Unternehmen im Jahr 2018 erstmalig befragt.

Kommunen messen ihren Wohnungsbeständen eine hohe Bedeutung bei

In Deutschland befinden sich laut Zensus 2011 rund 2,3 Mio. Wohnungen in kommunaler Hand. Die BBSR-Befragungen erfassen

aufgrund einer hohen Rücklaufquote einen Großteil des kommunalen Wohnungsbestandes. Die Analysen der jüngsten Befragung erfolgten auf der Grundlage von 918 Kommunen mit insgesamt 1,65 Mio. kommunalen Wohnungen.

Aus Sicht der Kommunen sind derzeit die größten Herausforderungen die Versorgung der Bevölkerung mit preiswertem Wohnraum sowie Engpässe bei der Verfügbarkeit von Baugrundstücken. Die Kommunen messen ihren Wohnungsbeständen insbesondere für die Versorgung von einkommenschwächeren Bevölkerungsgruppen und von besonderen Zielgruppen wie kinderreichen Familien, Älteren, Personen mit Vermittlungsschwierigkeiten sowie anerkannten Asylbewerbern und Bleibeberechtigten

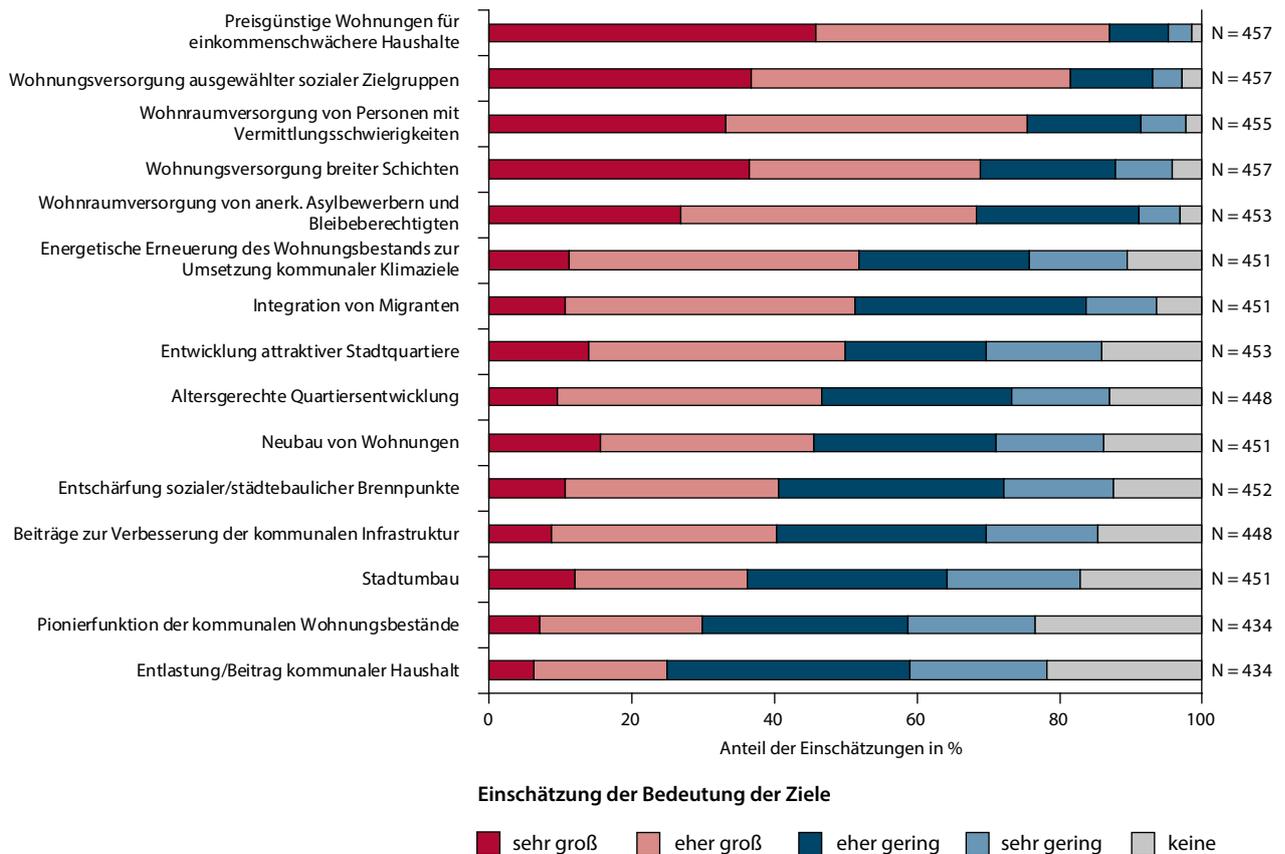
mit preiswertem Wohnraum eine zunehmende Bedeutung als Instrument zur Lösung der aktuellen wohnungspolitischen Probleme bei (vgl. Abbildung 22).

Kommunale Wohnungen bieten einen hohen Anteil an Sozialbindungen

Aufgrund der vormaligen Gemeinnützigkeit kommunaler Wohnungsunternehmen weist der Wohnungsbestand der Städte, Gemeinden und Landkreise auch heute noch einen recht hohen Anteil an Mietpreisbindungen und/oder Belegungsrechten auf, die allerdings mehr und mehr auslaufen. Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen sind jedoch ein wichtiges Instrument der Kommunen, um

Abbildung 22

Bedeutung kommunaler Wohnungsbestände und Wohnungsunternehmen für die Erfüllung kommunaler Aufgaben 2017



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2018

© BBSR Bonn 2020

einkommensschwache Haushalte mit angemessenem Wohnraum zu versorgen (vgl. Kap. 6.2 Soziale Wohnraumförderung). Knapp ein Viertel der mit der Befragung 2018 erfassten kommunalen Wohnungen sind sozial gebunden. Davon sind rund zwei Drittel auf rechtlicher Grundlage gefördert, für ein Drittel besteht eine vertraglich vereinbarte Mietpreisbindung. Von Anfang 2015 bis Ende 2017 ist der Bestand an gebundenen Wohnungen mit einer Abnahme von 86.400 Einheiten deutlich gesunken. Im Zeitraum 2018 bis 2020 liefen für weitere 15 % der Wohnungen die Bindungen aus.

2018 im Median bei 6,30 € je m². Mieterhöhungen sind auch beim kommunalen Wohnungsbestand recht weit verbreitet, fallen aber moderat aus. Die kommunalen Anbieter haben im Zeitraum von Anfang 2015 bis Ende 2017 beim überwiegenden Anteil ihres freifinanzierten Wohnungsbestandes (63,2 %) die Miete erhöht. Vor allem in großen Städten sowie in wachsenden und stark wachsenden Kommunen werden Mieterhöhungen durchgesetzt. Der zeitliche Vergleich zwischen 2015 und 2018 zeigt insgesamt Mietensteigerungen von 5,9 % für freien Wohnraum und 3,6 % für gebundene Wohnungen.

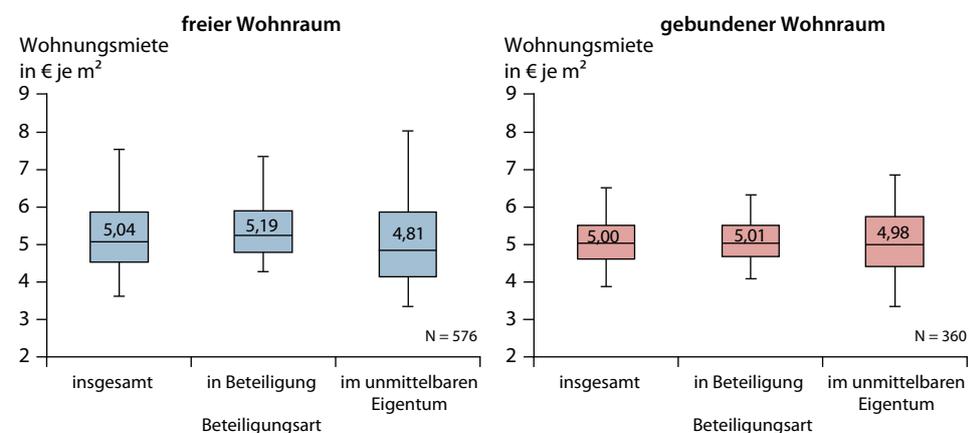
Kommunale Wohnungen weisen unterdurchschnittliche Mieten auf

Kommunale Wohnungen entfalten auch über die mietpreisgebundenen Wohnungen hinaus häufig eine mietpreissenkende Wirkung. Die Nettokaltmiete dieser Anbietergruppe betrug Ende 2017 für freien Wohnraum im Median 5,04 € je m² und für gebundene Wohnungen 5,00 € je m², wobei die Preisspanne für freien Wohnraum deutlich größer ist als für gebundenen (vgl. Abbildung 23). Im Vergleich dazu lag die Nettokaltmiete im Bundesdurchschnitt laut einer Sonderauswertung des Mikrozensus

Zahlreiche Kommunen weiten ihren Wohnungsbestand aus

Die Kommunen weiten ihren Wohnungsbestand auf unterschiedliche Weise aus. Viele Kommunen setzen hierbei auf den Neubau kommunaler Wohnungen. Insgesamt haben 208 kommunale Akteure angegeben, im Dreijahreszeitraum von Anfang 2015 bis Ende 2017 in 885 Wohnprojekten insgesamt knapp 23.000 Wohnungen neu errichtet zu haben. Selbst durchgeführte Neubauprojekte dominieren, während der Erwerb von Projektentwicklungen eine

Abbildung 23
Mietenniveaus für freie und gebundene kommunale Wohnungsbestände 2017



Anmerkung: Im Boxplot-Diagramm sind der Median als Querstrich (mit Wert), das 25%- und das 75%-Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5%- und das 95%-Perzentil als Spannweite der Antennen dargestellt.

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2018

© BBSR Bonn 2020

eher untergeordnete Rolle spielt. Im Durchschnitt wurden pro Neubauprojekt 26 Mietwohnungen errichtet, wobei die Vorhaben zur Errichtung kommunaler Mietwohnungen sehr unterschiedlich groß sind. 82 % der Neubauprojekte und 69 % der Wohnungen wurden in Westdeutschland realisiert. Die Investitionssumme für den Neubau von Wohnungen betrug im Mittel pro Anbieter und Jahr 7,9 Mio. €. Die neuen Wohneinheiten sind zu 50,4 % freifinanziert und zu 49,6 % sozial gebunden. Im zeitlichen Vergleich hat der Anteil kommunaler Anbieter, die Neubauprojekte umsetzen, deutlich von 23 % auf 36 % zugenommen. Auch die Zahlen realisierter Neubauprojekte und neu errichteter Wohnungen steigen – sowohl absolut als auch pro Anbieter. Eine deutlich geringere Bedeutung kommt dem Erwerb kommunaler Bestandswohnungen zu. Im Saldo von Ver- und Zukäufen haben die Kommunen und ihre Unternehmen im gleichem Zeitraum 6.117 Wohnungen erworben.

In Zeiten wachsenden Wohnungsbedarfes und steigender Mieten sowie zugleich sinkender Belegungsrechte an Sozialwohnungen stellen kommunale Wohnungen und Wohnungsunternehmen ein wichtiges noch verbleibendes Steuerungsinstrument auf den lokalen Wohnungsmärkten dar. Das Forschungsvorhaben „Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes als wohnungspolitische Strategie“ gelangt allerdings zu dem Ergebnis, dass der kommunale Versorgungsauftrag nicht allein mit Hilfe des kommunalen Wohnungsunternehmens erfüllt werden kann. Diesem kommt hierbei aber eine Schlüsselrolle zu. Eine Entspannung auf dem lokalen Wohnungsmarkt kann jedoch nur dann gelingen, wenn möglichst viele Akteure mitwirken: Dazu gehören neben der Kommune und ihrem kommunalen Wohnungsunternehmen auch weitere Akteure wie Privatpersonen, privatwirtschaftliche Unternehmen und Genossenschaften, die in der Regel für den größeren Teil des Marktes stehen. Viele kommunale Konzepte und

lokale Bündnisse für den Wohnungsmarkt setzen daher auf den Beitrag verschiedener Marktakteure.

BBSR-Befragung bietet erste Aussagen zu privatwirtschaftlichen Unternehmen und ihren Beständen

Mit der Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen zu ihren Wohnungsbeständen hat das BBSR erstmalig den Versuch unternommen, die privatwirtschaftlichen Eigentümer zu ihren insgesamt 3,15 Mio. Wohnungen zu befragen. Mithilfe einer privaten Unternehmensdatenbank wurden bundesweit 3.888 potenzielle privatwirtschaftliche Unternehmen mit Mietwohnungsbeständen ermittelt, denen ein Fragebogen zugeschickt wurde. Insgesamt konnten auf diesem Wege Informationen zu 173 Unternehmen mit fast 700.000 Wohnungen erfasst werden. Bezogen auf die Grundgesamtheit deckt die Befragung rund 22 % des Wohnungsbestandes dieser Eigentümergruppe ab. Die Ergebnisse der Befragung können daher erste Tendenzen und grundlegende Entwicklungen für die Anbietergruppe der privatwirtschaftlichen Unternehmen aufzeigen.

Privatwirtschaftliche Wohnungsanbieter sind sehr vielfältig

Prägendes Unterscheidungsmerkmal der teilnehmenden Unternehmen ist die Größe nach der Zahl der Wohnungen. So existieren hoch professionalisierte Wohnungsunternehmen mit über 100.000 eigenen Wohnungen im Bestand genauso wie Unternehmen, die vorrangig in anderen Geschäftsfeldern aktiv sind und lediglich über eine geringe Anzahl an Mietwohnungen verfügen. Nur etwa 10 % der antwortenden Unternehmen besitzen mehr als 1.000 Wohneinheiten, mit 54 % haben die meisten Unternehmen einen Bestand von 20 bis unter 1.000 Wohneinheiten. Die Anbietergruppe ist äußerst heterogen, was sich auch

in den Unternehmensgrößen, Betriebsformen und Unternehmenszielen äußert.

Ein großer Teil der Unternehmen ist neben der Vermietung von Wohnungen auch in anderen Geschäftsbereichen aktiv, manche sogar in mehreren Geschäftsfeldern. Insbesondere die Projektentwicklung sowie die Vermietung und der Verkauf von Gewerbeeinheiten spielen hierbei eine übergeordnete Rolle. Abhängig von der Unternehmensgröße lassen sich auch Unterschiede im räumlichen Tätigkeitsbereich feststellen. Während die großen Unternehmen in der Regel bundesweit oder zumindest überregional tätig sind, agieren Unternehmen kleiner und mittlerer Größe vornehmlich lokal, einige auch regional.

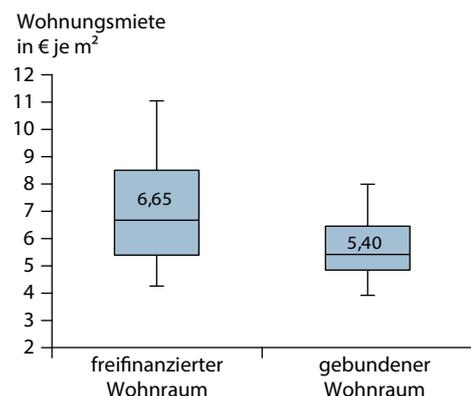
Privatwirtschaftliche Unternehmen verfügen auch über Wohnungen mit Sozialbindungen

Insgesamt weisen etwas mehr als 15 % des erfassten privatwirtschaftlichen Wohnungsbestandes eine Mietpreisbindung und/oder Belegungsbindung auf. Von den Unternehmen, die sich zu ihrem gebundenen Wohnungsbestand geäußert haben, verfügen mit knapp 43 % etwas weniger als die Hälfte über Wohnungen mit Bindungen, der größere Teil hat keine gebundenen Wohnungen im Eigentum. Auch hier wird die Bandbreite der privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter deutlich: So verfügt neben dem großen Anteil an Unternehmen ganz ohne Wohnraum mit Bindungen ein Fünftel der Unternehmen über einen Bestand, der mindestens zur Hälfte aus gebundenen Wohnungen besteht. Auch die privatwirtschaftlichen Anbieter leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Versorgung von Bevölkerungsgruppen, die ihren Bedarf auf dem freien Mietwohnungsmarkt nicht decken können. Bindungen auf rechtlicher Grundlage sind dabei mit 95 % wesentlich bedeutender als Wohnungen mit einer vertraglich vereinbarten Mietpreisbindung.

Große Mietenspannen bei privatwirtschaftlichen Wohnungsanbietern

Die Miethöhe im freifinanzierten Wohnraum liegt bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen im Median bei 6,65 € je m² nettokalt (vgl. Abbildung 24). Die Preisspanne vom Minimal- zum Maximalwert besitzt mit über 7 € je m² eine äußerst große Streuung. Besonders im hochpreisigen Segment existiert ein breites Spektrum bis zu 11 € je m², was die privatwirtschaftlichen Unternehmen von anderen Anbietergruppen wie beispielsweise den kommunalen Wohnungsunternehmen unterscheidet. Das Mietniveau ist bei denjenigen privatwirtschaftlichen Unternehmen besonders hoch, die nach eigener Einschätzung im hochpreisigen Segment anbieten: Hier liegt es im Median bei 8 € je m² nettokalt. Beim gebundenen Wohnraum lässt sich ein niedrigeres Mietniveau, im Mittel 5,40 € je m², sowie eine geringere Streuung beobachten.

Abbildung 24
Mietenniveaus für den freifinanzierten und gebundenen Wohnungsbestand der antwortenden privatwirtschaftlichen Unternehmen 2017



Anmerkung: Im Boxplot-Diagramm sind der Median als Querstrich (mit Wert), das 25%- und das 75%-Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5%- und das 95%-Perzentil als Spannweite der Antennen dargestellt.

N (frei) = 151 Unternehmen
N (geb.) = 37 Unternehmen

Datenbasis: BBSR-Befragung
privatwirtschaftlicher Unternehmen 2018

© BBSR Bonn 2020

Rund zwei Drittel der antwortenden privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter haben zwischen 2015 und 2017 Mieterhöhungen durchgeführt. Dabei wurde in rund 60 % der Wohnungen die Miete erhöht. Die häufigste Mieterhöhung wird auf Grundlage des § 558 BGB, der Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, getätigt. Mieterhöhungen im Wege einer Modernisierungsumlage (§ 559 BGB) werden ebenfalls häufiger vorgenommen, während

Mieterhöhungen nach Vereinbarung sowie vertraglich vereinbarte Erhöhungen in Form von Staffel- oder Indexmietverträgen (§ 557 BGB) lediglich eine untergeordnete Rolle spielen. Als Informationsquellen zur Findung der Miethöhen setzen die privatwirtschaftlichen Unternehmen auf unterschiedliche Instrumente, wobei der Mietpiegel (vgl. Kap. 4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen) und die eigenen Erfahrungswerte entscheidend sind.

Schlüsseldokumente

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015b: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2012 vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen. Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 11. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2018b: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020h: Kommunale Wohnungsbestände: Mietgestaltung – Ausweitung – Investitionen. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020n: Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland. Bonn.

Datengrundlagen

- BBSR-Kommunalbefragung 2018
 - BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2018
 - Statistisches Bundesamt: Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung
-

2.7 Volkswirtschaftliche Bedeutung von Immobilien

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine tragende Säule für die deutsche Wirtschaft. Immobilien machen einen großen Teil des volkswirtschaftlichen Vermögens und der Bruttoanlageinvestitionen aus. Durch den Bau und die Verwaltung von Immobilien gehen wichtige Impulse für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt aus.

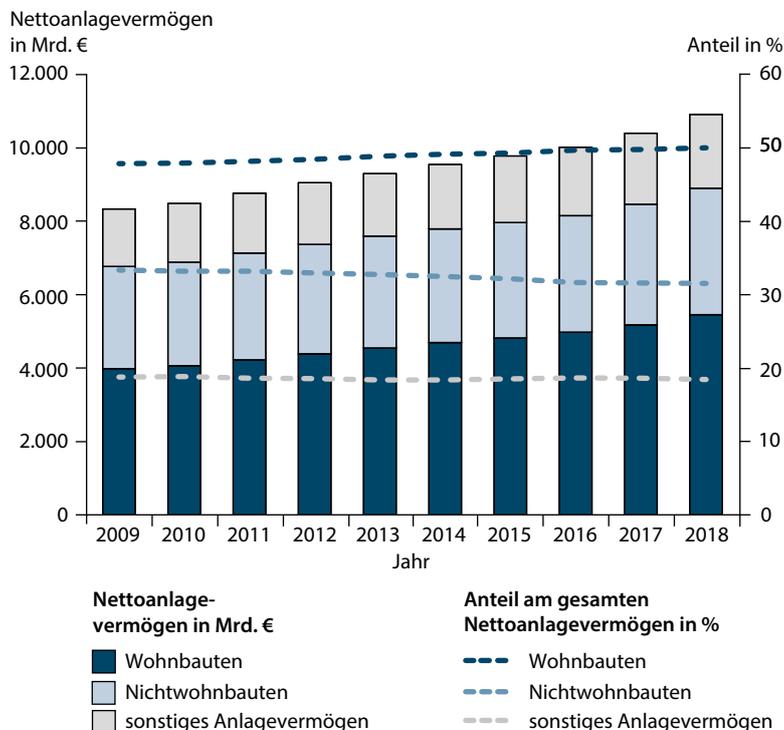
Kurz gefasst

- 81,6 % des gesamten Nettoanlagevermögens ist in Immobilien gebunden.
- Gut 50 % der Bruttoanlageinvestitionen flossen 2019 in Immobilien.
- Das Baugewerbe und das Grundstücks- und Wohnungswesen tragen aktuell 16 % zur Bruttowertschöpfung bei.
- Knapp 7 % aller Erwerbstätigen arbeiteten 2019 in der Immobilienwirtschaft.

Immobilien machen die Mehrheit des Nettoanlagevermögens aus

Die Wohnungswirtschaft und die Immobilienwirtschaft haben eine zentrale Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft. Im Jahr 2018 belief sich das Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen auf 10.912 Mrd. €, darunter 8.899 Mrd. € in Bauten, was einem Anteil von 81,6 % am gesamten Nettoanlagevermögen entspricht. Auf Wohnbauten entfielen 5.458 Mrd. € bzw. 50 % des gesamten Nettoanlagevermögens und auf Nichtwohnbauten 3.442 Mrd. € (31,5 %). Aufgrund der langen Lebensdauer von Immobilien ist dieser Anteil im Zeitverlauf relativ konstant, wobei das Wohnimmobilienvermögen etwas schneller wächst als bei Nichtwohnbauten und sonstigen Anlagevermögen (vgl. Abbildung 25).

Abbildung 25
Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 2009 bis 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung 2018

© BBSR Bonn 2020

Berücksichtigt man zusätzlich noch den Wert der bebauten Grundstücke, welcher nach der gesamtwirtschaftlichen Vermögensbilanz im Jahr 2018 bei knapp 4.364 Mrd. € lag (vgl. Statistisches Bundesamt 2019, Vermögensbilanzen), wird der enorme und sehr stabile Wert der Immobilien für die Volkswirtschaft noch unterstrichen.

Bedeutung von Wohnbauten nimmt bei Bruttoanlageinvestitionen noch weiter zu

In Deutschland wurden 2019 Bruttoanlageinvestitionen in Höhe von 747 Mrd. € getätigt. Auf Wohnbauten entfielen dabei 228 Mrd. €, was einem Anteil von 30 % entspricht. Nichtwohnbauten machten 146 Mrd. € aus und hatten damit einen

Anteil von 19,5 %. Somit geht die Hälfte der Bruttoanlageinvestitionen in Immobilien (vgl. Abbildung 26). In den letzten zehn Jahren sind die Bruttoanlageinvestitionen stetig gestiegen, wobei insbesondere die Wohnbauten aufgrund von Nachfragezuwächsen in zahlreichen Regionen Deutschlands mit 93 Mrd. € (+70 %) von 2010 bis 2019 den höchsten Zuwachs aufwiesen und damit auch den Anteil an den gesamten Bruttoanlageinvestitionen kontinuierlich steigern konnten.

Bruttowertschöpfung des Baugewerbes legt noch weiter zu

Die Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche lag im Jahr 2019 bei 3.093 Mrd. €. Auf das Grundstücks- und Wohnungswesen entfielen 326 Mrd. €, was einem Anteil von gut 10 % entspricht. Das Baugewerbe, der zweite für die Immobilienwirtschaft relevante Bereich, erreichte 2019 eine Bruttowertschöpfung von 172 Mrd. € (5,6 %) (vgl. Abbildung 27). Während das Grundstücks- und Wohnungswesen in den letzten 20 Jahren einen stabilen Anteil von 10 bis 11 % an der gesamten Bruttowertschöpfung gehalten hat, zeigt das Baugewerbe seit 15 Jahren eine deutliche Wachstumsdynamik. Korrespondierend mit den steigenden Baufertigstellungen (vgl. Kap. 2.1 Bautätigkeit und Kap. 2.2 Bauvolumen und Bauwirtschaft) wuchs die Bruttowertschöpfung des Baugewerbes von knapp 4 % im Jahr 2006 auf aktuell fast 6 %.

Der Erwerb bestehender Immobilien wird nicht in der Bruttowertschöpfung der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung erfasst, da diese Umsätze keine Wertschöpfung darstellen. Sie bilden aber einen relevanten Anteil der Ausgaben von Privathaushalten und Unternehmen. Im Jahr 2018 wurden deutschlandweit ca. 990.000 Verkäufe von Immobilien im Wert von insgesamt 269 Mrd. € getätigt. Auf den Bereich bestehender Wohnimmobilien entfielen knapp 626.000 Transaktionen mit einem Volumen

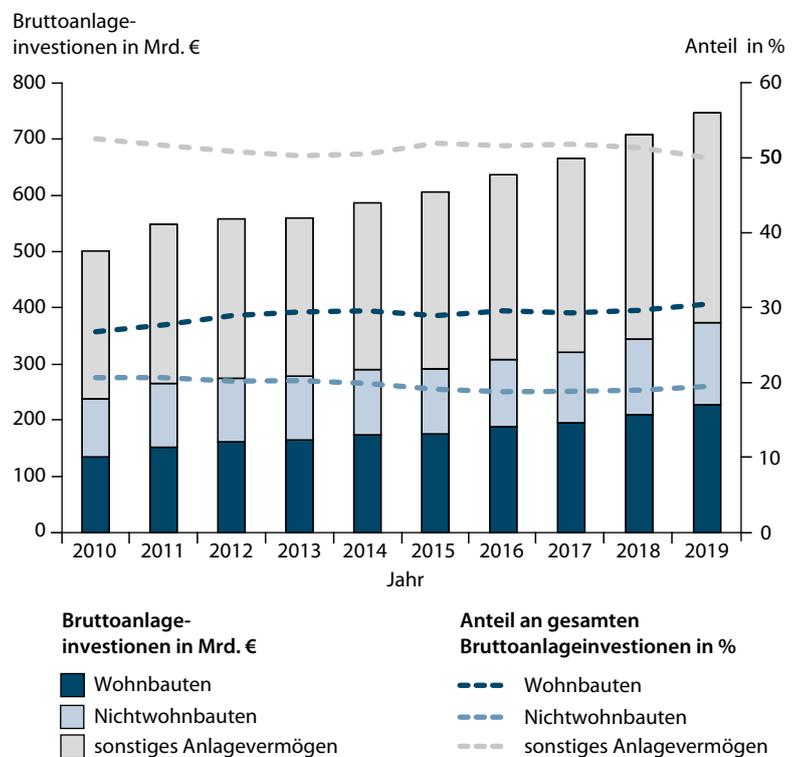
Definition Immobilienwirtschaft konkret

In diesem Kapitel werden die Wirtschaftszweige „Grundstücks- und Wohnungswesen“ und „Baugewerbe“ stellvertretend für die Immobilienwirtschaft betrachtet. Laut Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes gehören zum „Grundstücks- und Wohnungswesen“ der Kauf und Verkauf, die Vermietung und sonstige Dienstleistungen im Zusammenhang mit eigenen oder gemieteten Grundstücken, Gebäuden und Wohnungen (z. B. Schätzungen, Tätigkeit als Treuhänder) und Hausverwaltungen gefasst werden. Dieser Wirtschaftszweig umfasst auch die Errichtung von Bauwerken, wenn der Errichter Eigentümer der Gebäude bleibt und sie vermietet.

Zudem wird der Wirtschaftszweig „Baugewerbe“ betrachtet, zu dem allgemeine und spezialisierte Hoch- und Tiefbautätigkeiten gehören. Dazu zählen Neubau, Instandsetzung, An- und Umbau, die Errichtung von vorgefertigten Gebäuden oder Bauwerken auf dem Baugelände sowie provisorischer Bauten.

Quelle: Statistisches Bundesamt: Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, 2008.

Abbildung 26
Bruttoanlageinvestitionen 2010 bis 2019



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung 2019

© BBSR Bonn 2020

von 160 Mrd. €. (vgl. AK OGA 2019: 20 ff. und Kap. 5.1 Transaktionen bebauter und unbebauter Grundstücke)

Immobilienwirtschaft als wichtiger Arbeitgeber

Knapp 7 % aller Erwerbstätigen arbeiteten 2019 in der Immobilienwirtschaft – gut 1 % bzw. 482.000 Erwerbstätige im Grundstücks- und Wohnungswesen und knapp 6 % bzw. 2,5 Mio. im Baugewerbe. In den

letzten zehn Jahren war die Zahl der Beschäftigten im Grundstücks- und Wohnungswesen konstant, am aktuellen Rand steigt sie moderat an. Seit 2007 wächst auch im Baugewerbe die Zahl der Erwerbstätigen leicht, nachdem sie zuvor mit dem Rückgang der Bauinvestitionen gesunken war (vgl. Abbildung 28). Aufgrund der vollen Auftragsbücher ist die Nachfrage nach Fach- und Hilfskräften größer als das Angebot – ein weiteres Hemmnis bei der Ausweitung des Wohnungsbaus.

Abbildung 27

Bruttowertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens und des Baugewerbes 2000 bis 2019

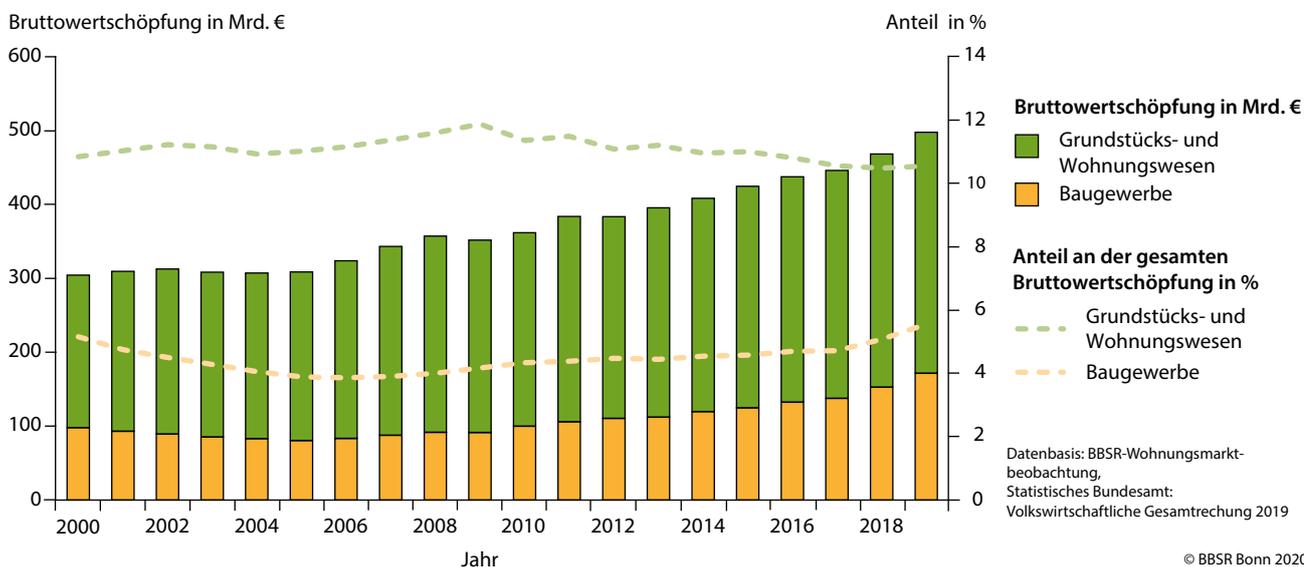
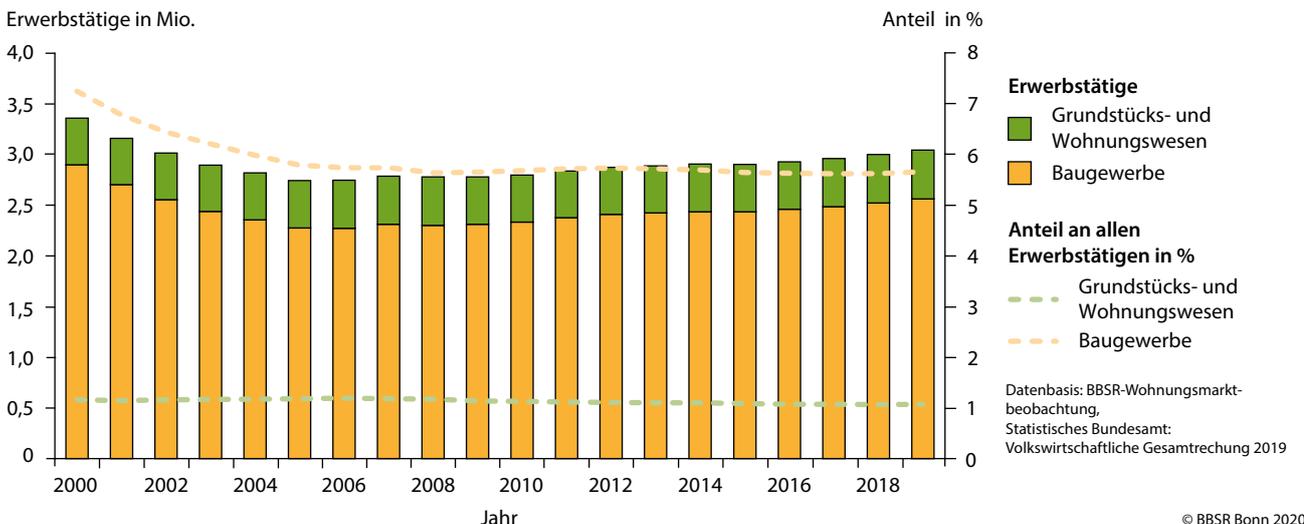


Abbildung 28

Erwerbstätige im Grundstücks- und Wohnungswesen und im Baugewerbe 2000 bis 2019



Nettoanlagevermögen

Das Anlagevermögen umfasst alle produzierten Vermögensgüter, die länger als ein Jahr wiederholt oder dauerhaft in der Produktion eingesetzt werden. Es gliedert sich in Ausrüstungen einschließlich militärischer Waffensysteme (Maschinen, Geräte, Fahrzeuge), sonstige Anlagen (geistiges Eigentum [z. B. Forschung und Entwicklung, Software, Urheberrechte], Nutztiere und Nutzpflanzungen) und Bauten (Wohnbauten und Nichtwohngebäude, sonstige Bauten wie Straßen, Brücken, Tunnel, Flugplätze, Kanäle und Ähnliches; einbezogen sind auch mit Bauten fest verbundene Einrichtungen wie Aufzüge, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage). Beim Nettoanlagevermögen sind die seit dem Investitionszeitpunkt aufgelaufenen Abschreibungen vom Bruttoanlagevermögen abgezogen.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020a

Bruttoanlageinvestitionen

Die Bruttoanlageinvestitionen umfassen den Erwerb von dauerhaften und reproduzierbaren Produktionsmitteln sowie selbst erstellte Anlagen und größere Wert steigernde Reparaturen. Als dauerhaft gelten diejenigen produzierten Güter, die länger als ein Jahr in der Produktion eingesetzt werden. Die Bruttoanlageinvestitionen setzen sich aus dem Erwerb neuer Anlagen und dem Saldo aus Käufen und Verkäufen von gebrauchten Anlagen zusammen.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020a

Bruttowertschöpfung

Die Bruttowertschöpfung wird durch Abzug der Vorleistungen von den Produktionswerten errechnet; sie umfasst also nur den im Produktionsprozess geschaffenen Mehrwert. Die Bruttowertschöpfung ist bewertet zu Herstellungspreisen, das heißt ohne die auf die Güter zu zahlenden Steuern (Gütersteuern), aber einschließlich der empfangenen Gütersubventionen.

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2020b

Schlüsseldokumente

- Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse AK OGA (Hrsg.), 2019: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019. Oldenburg.
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.; Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. (Hrsg.), 2017: Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017. Berlin.

Datengrundlagen

- Statistisches Bundesamt: Klassifikation der Wirtschaftszweige mit Erläuterungen, 2008
- Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung, Anlagevermögen nach Sektoren, Arbeitsgrundlage 2018
- Statistisches Bundesamt: Vermögensbilanzen, sektorale und gesamtwirtschaftliche Vermögensbilanzen 1999-2018, 2019
- Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung 2019, Lange Reihen ab 1970 – Fachserie 18, Reihe 1.5
- Statistisches Bundesamt: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen, Inlandsproduktberechnung, detaillierte Jahresergebnisse 2019 – Fachserie 18, Reihe 1.4





3 |

Wohnungsnachfrage

3.1 Bevölkerung und Haushalte

Die Bevölkerungsentwicklung hat sich in den letzten Jahren deutlich verändert. Internationale Wanderungsgewinne, verstärkt durch hohe Flüchtlingszuwanderung, sorgen in Teilräumen für mehr Wohnungsnachfrage. Regionale Binnenwanderungsmuster mit unterschiedlichen Schwerpunkten von Zu- und Abwanderungen bewirken Wohnungsentgässe in Wachstumsräumen und Angebotsüberhänge in Schrumpfungsräumen.

Kurz gefasst

- Die Bevölkerungszahl hat 2018 erstmals die 83 Mio. überschritten. Im Vergleich zu 2010 leben 2,7 Mio. mehr Menschen in Deutschland, das entspricht einer Zunahme von über 3 %.
- Der Bevölkerungsanstieg resultiert aus den hohen Außenwanderungsgewinnen. Im Jahr 2018 betrug der Saldo aus Zu- und Abwanderung knapp 400.000.
- Die kreisfreien Großstädte sind zwischen 2010 und 2018 um über 7 % gewachsen. Die Zuwanderung aus dem Ausland und auch erhebliche Teile der Binnenwanderung gehen in die Großstädte.
- Im Jahr 2018 gab es 41,4 Mio. private Haushalte in Deutschland. Somit kommen durchschnittlich genau zwei Personen auf einen Haushalt. Durch die abnehmende durchschnittliche Haushaltsgröße nimmt die Haushaltszahl deutlich stärker zu als die Bevölkerungszahl.

aus den Ländern der EU-Osterweiterung) und in der Mitte des Jahrzehnts die außergewöhnliche Flüchtlingszuwanderung im Zuge der Flüchtlingskrise. Die jährlichen Steigerungsraten lagen seit 2013 zwischen 0,2 % und 0,5 %, mit Ausnahme des Jahres 2015, als die Bevölkerungszahl durch die hohen Flüchtlingswanderungen um 1,2 % stieg. In den letzten beiden Jahren 2017 und 2018 erhöhte sich die Bevölkerungszahl jeweils um ca. 0,3 % im Vergleich zum Vorjahr, was ein Plus von jährlich ca. 250.000 Einwohnern bedeutet.

Hohe Außenwanderungsgewinne sind ursächlich für Bevölkerungsanstieg

Die natürliche Bevölkerungsbewegung in Deutschland ist schon seit fast 50 Jahren negativ, d. h. die Sterbefälle überwiegen die Geburtenzahlen. 2018 betrug dieses Geburtendefizit mit knapp 790.000 Geburten und etwas mehr als 950.000 Sterbefällen fast 170.000 Personen. Das entspricht ungefähr dem Durchschnitt des Geburtendefizits des letzten Jahrzehnts (2010 bis 2018) mit jährlich ungefähr 173.000 Menschen.

Der Bevölkerungsanstieg in Deutschland resultiert somit ausschließlich aus den hohen Außenwanderungsgewinnen. Im Folgenden wird dieser als Außenwanderungssaldo bezeichnete Abgleich zwischen Zuwanderung aus dem Ausland und

Bevölkerungswachstum trotz sich abschwächender Zuwanderung

Während die Bevölkerung in Deutschland in den 2000er-Jahren zurückging, hat sich die Entwicklung in den 2010er-Jahren deutlich gewandelt. In den Jahren von 2010 bis 2018 wuchs Deutschland um 2,7 Mio. Einwohner und damit um 3,4 %. Die Bevölkerungszahl hat 2018 erstmals die 83 Mio. überschritten. Ursache für die Bevölkerungszunahme war zunächst eine wachsende Zuwanderung aus dem EU-Ausland (insbesondere

Abwanderung ins Ausland verwendet. Bemerkenswert ist auch das absolute Ausmaß der Zu- und Abwanderung mit durchschnittlich ca. 1,3 Mio. Personen, die pro Jahr zuwandern und 930.000 Menschen, die jährlich ins Ausland abwandern (jährlicher Durchschnitt 2010 bis 2018, ohne das Ausnahmejahr 2015; vgl. Abbildung 29).

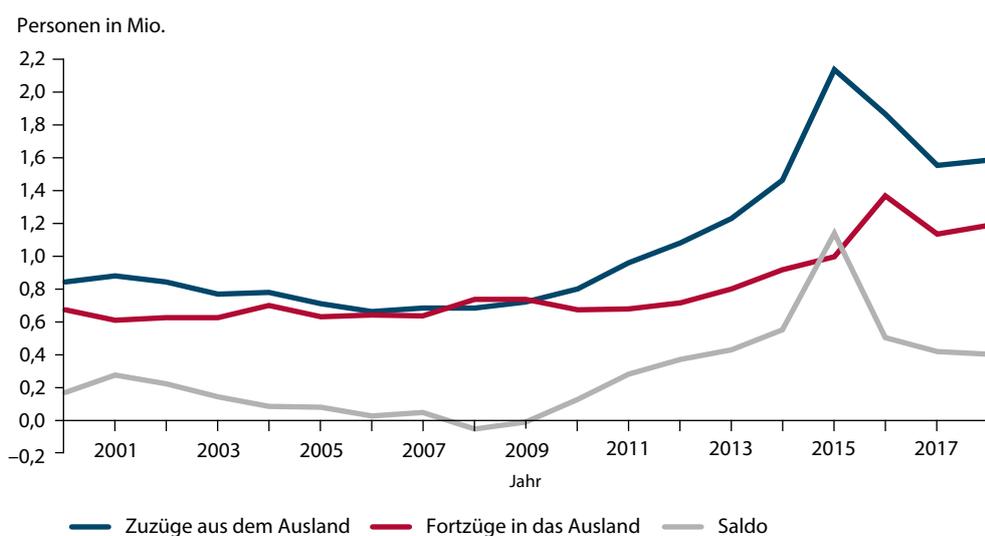
Im Jahr 2018 betrug der Außenwanderungssaldo knapp 400.000 Personen und war damit nur geringfügig niedriger als ein Jahr zuvor. Für das Jahr 2019 ermittelte das Statistische Bundesamt einen Wanderungssaldo von 327.000 Personen, womit Deutschland mit 83,2 Mio. Einwohnern den bisher höchsten Einwohnerstand der Geschichte erreicht (Statistisches Bundesamt 2020a). Angesichts des extrem hohen Saldos im Jahr 2015 (+1,2 Mio.) ist ein rückläufiger Trend zu beobachten, wobei das Niveau immer noch über dem Durchschnitt der Jahre seit 2010 liegt (+380.000 p. a.), wenn das Ausnahmejahr 2015 ausgeklammert wird. Unter Einbeziehung des Jahres 2015 kamen von 2010 bis 2018 jedes Jahr fast 470.000 Personen mehr aus dem Ausland nach Deutschland als in das Ausland

weggezogen sind. Dies ist fundamental anders als im Jahrzehnt zuvor: Zwischen 2000 und 2009 kamen pro Jahr im Saldo knapp 100.000 Personen mehr nach Deutschland als weggezogen.

Bei dem seit 2011 zunehmenden Zuzug aus dem Ausland handelte es sich vor der Flüchtlingskrise in erster Linie um eine Änderung aus dem EU-Raum (vgl. BBSR 2015a). Die Flüchtlingszuwanderung Mitte der 2010er-Jahre war insbesondere durch Personen aus Syrien, Afghanistan und dem Iran bestimmt. Mit dem Abebben der Flüchtlingswelle nahm die Wanderung aus dem europäischen Raum wieder an Bedeutung zu. 2018 erfolgte zwei Drittel der Zuwanderung nach Deutschland aus europäischen Staaten und gut die Hälfte aus EU-Staaten. Die Hauptherkunftsländer waren Rumänien, Polen und Bulgarien, gefolgt von Italien, Kroatien und der Türkei. Der Fortzug in die osteuropäischen Länder waren ebenfalls hoch (BAMF 2020: 6).

Die Erwerbsmigration hat sich seit 2009 mehr als verdoppelt: von 26.000 Zuwandernden auf gut 61.000 im Jahr 2018 (BAMF

Abbildung 29
Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland 2000 bis 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Wanderungen des Bundes und der Länder

© BBSR Bonn 2020

2020: 7). Der internationale Austausch aus Nicht-EU-Ländern wird durch das Fachkräfteeinwanderungsgesetz, welches seit 1. März 2020 gültig ist, weiter gefördert mit dem Ziel, dem hohen Bedarf von qualifiziertem Personal in den verschiedensten Branchen gerecht zu werden.

Außenzuwanderungen zielen besonders auf die Arbeitsmarktzentren

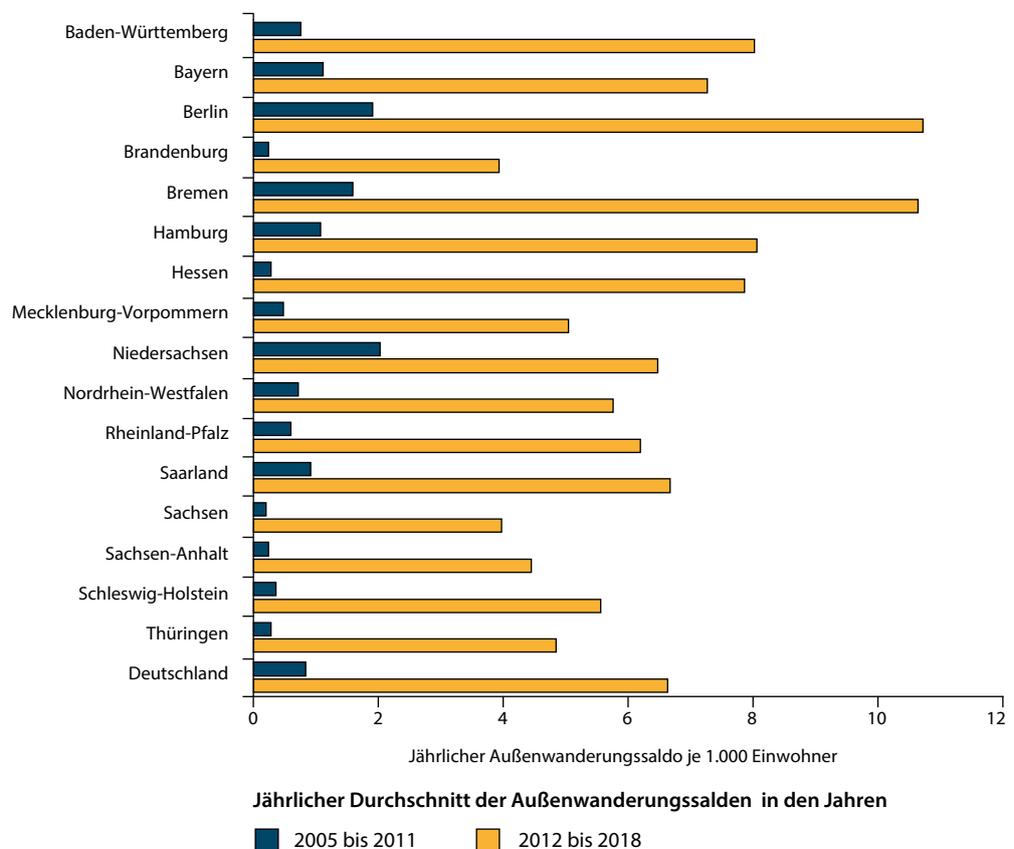
Die Zuwanderer aus dem Ausland zieht es aufgrund der ökonomischen Aspekte häufig in die wirtschaftsstarke Regionen und Städte. Bei den Bundesländern sind es vor allem die großen Bundesländer, die am meisten Zuwanderung aus dem Ausland erfahren – Bayern, Nordrhein-Westfalen

und Baden-Württemberg. Da dies jedoch unmittelbar mit der Bevölkerungszahl zusammenhängt, wird hier auf die einwohnerbezogene Zuwanderung aus dem Ausland abgestellt. Die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg weisen überdurchschnittliche Quoten auf (Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner). Die wirtschaftsstarke Bundesländer Baden-Württemberg und Hessen haben jedoch kaum niedrigere einwohnerbezogene Wanderungszahlen, gefolgt von Bayern (vgl. Abbildung 30).

Die ostdeutschen Flächenländer liegen bei den einwohnerbezogenen Zahlen zur Zuwanderung aus dem Ausland unter dem Durchschnitt, ebenso Nordrhein-Westfalen. Allerdings sind die Unterschiede zwischen den Bundesländern in der letzten

Abbildung 30

Durchschnittliche Wanderungssalden mit dem Ausland nach Bundesländern im Zeitvergleich zwischen 2005 bis 2011 und 2012 bis 2018

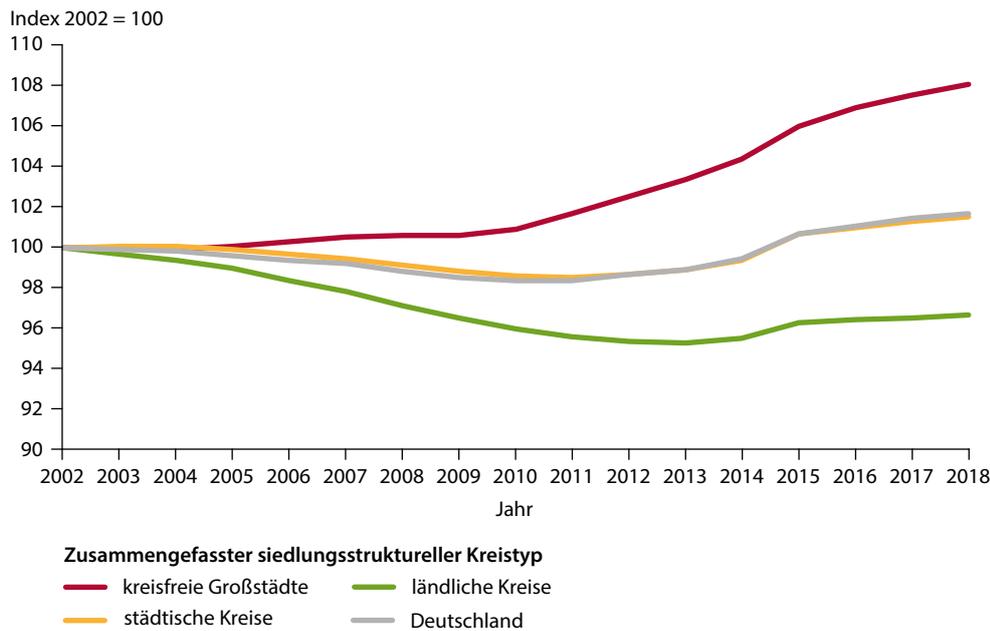


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Wanderungen des Bundes und der Länder

© BBSR Bonn 2020

Abbildung 31

Bevölkerungsentwicklung nach Kreistypen 2002 bis 2018



Datenbasis: Laufende Raumbewachung des BBSR, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder (Umschätzungen nach Zensuskorrektur bis 2010 durch das BBSR)

© BBSR Bonn 2020

Betrachtungsphase (2012 bis 2018) etwas geringer als in der davor (2005 bis 2011), auch wenn die absoluten Zahlen insgesamt sehr viel höher liegen. So sind die einwohnerbezogenen Zuwanderungszahlen aus dem Ausland in den östlichen Bundesländern stärker gestiegen als im Durchschnitt für Deutschland insgesamt, während sie in Niedersachsen oder auch in Bayern unterdurchschnittlich gestiegen sind, ebenso die Stadtstaaten. Letztendlich sorgte die Zuweisung der Flüchtlinge mithilfe des Königsteiner Schlüssels auf die Bundesländer für eine gleichmäßigere Verteilung der Außenwanderung in die Regionen Deutschlands.

Vor allem Großstädte wachsen

Die Zuwanderung aus dem Ausland und auch die Binnenwanderung innerhalb Deutschlands verteilen sich nicht gleichmäßig im Raum, sondern wirken stark selektiv. Die wachsende Attraktivität der Groß- und Universitätsstädte und deren umliegenden

Regionen ist spätestens seit 2006 durch deutliche Bevölkerungsgewinne und den gleichzeitig erfolgten Bevölkerungsverlusten der anderen Siedlungsräume feststellbar (vgl. Abbildung 31).

Die Zuwanderung aus dem Ausland geht verstärkt in die großen Städte, in denen Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten bestehen bzw. Studieren möglich ist. So wurden für das Jahr 2018 knapp 110.000 Erstsemesterstudierende als Bildungsausländerinnen und Bildungsausländer in Deutschland registriert. Im Vergleich zum Jahr 2005 hat sich die Studierendenzahl von Bildungsausländerinnen und Bildungsausländern verdoppelt (BAMF 2020: 261).

Bei der Binnenwanderung hat sich der Trend in die Großstädte zum Teil gedreht. Nunmehr verlieren etliche Groß- und Universitätsstädte aufgrund von Wohnungsentpässen und damit verbundenen stark steigenden Immobilienpreisen und Mieten vor allem Familienhaushalte an ihr Umland,

wobei die Wanderungsgewinne in die prosperierenden Städte noch überwiegen (vgl. Kap. 1.1 Städte).

Während die Bevölkerung in Deutschland zwischen 2010 und 2018 um 3,1 % gestiegen ist, beträgt das Wachstum in den kreisfreien Großstädten 7,1 %. Die Bevölkerungszahl der städtischen Kreise hat im gleichen Zeitraum um 3 %, die der ländlichen Kreise nur um 0,6 % zugenommen. Im Einzelfall können Kreise und Städte von ihrem Typ abweichen. Allerdings ist zwischen 2014 und 2018 in keiner kreisfreien Großstadt die Einwohnerzahl gesunken. Auch in den städtischen Kreisen überwiegt bei weitem das Wachstum: nur drei Kreise haben seit 2014 rückläufige Einwohnerzahlen. Bei den ländlichen Kreisen gibt es nur 35 Kreise, deren Einwohnerzahl zwischen 2014 und 2018 rückläufig war.

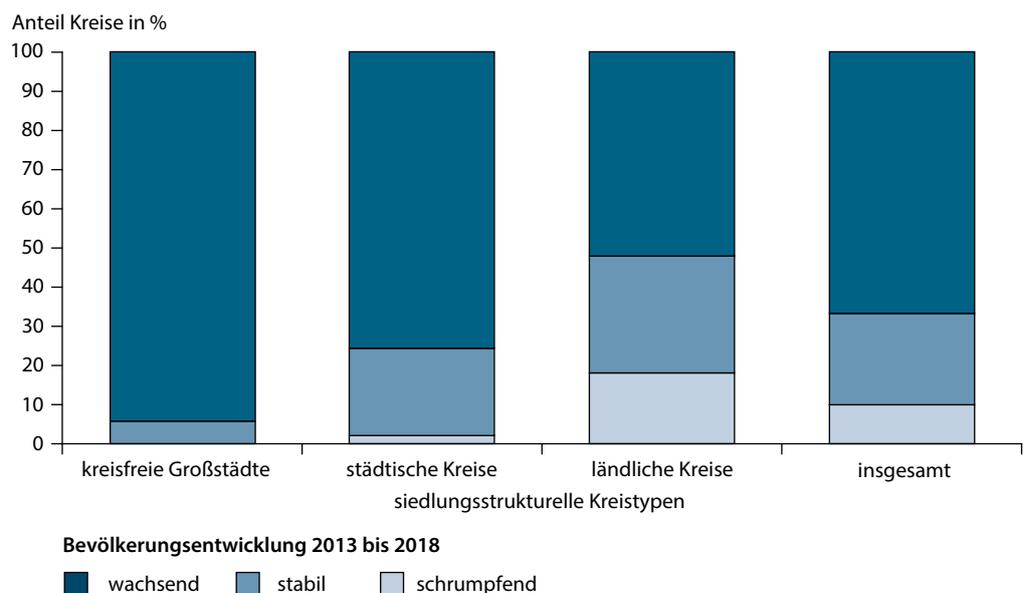
Selektive Wanderungen verstärken Unterschiede zwischen den Regionen

Vor allem junge Menschen aus dem In- und Ausland sind in den letzten Jahren vermehrt

in die Städte gezogen. Dies ist zum einen der Bildungsexpansion geschuldet, denn immer mehr Schulabgänger nehmen ein Studium auf. Daher sind Universitätsstädte wie Freiburg, Heidelberg, Jena oder Münster von einer hohen Wohnungsnachfrage betroffen. Insgesamt jedoch nimmt die Zahl junger Menschen in Deutschland langfristig voraussichtlich ab. Viele Marktbeobachter sehen daher den Trend zu einer stärkeren Konzentration junger Menschen in Städten mit vielfältigen Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten.

Durch Wanderungsprozesse sortiert sich die Bevölkerung neu: in Schrumpfsregionen altert die Bevölkerung stärker, in Wachstumsregionen verjüngt sie sich. Die Altersstruktur der Großstädte ist durch einen erhöhten Anteil jüngerer Menschen geprägt, während Menschen im Erwerbsalter häufiger in den städtischen Kreisen leben. Der Anteil der 65-Jährigen und Älteren ist in den ländlichen Kreisen dagegen höher als in den Großstädten und den städtischen Kreisen. Der Anteil der jüngsten Altersklasse (bis unter 18 Jahren) ist in den Großstädten jedoch deutlich niedriger als im

Abbildung 32
Verteilung der Bevölkerungsentwicklung nach Kreistypen 2013 bis 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder

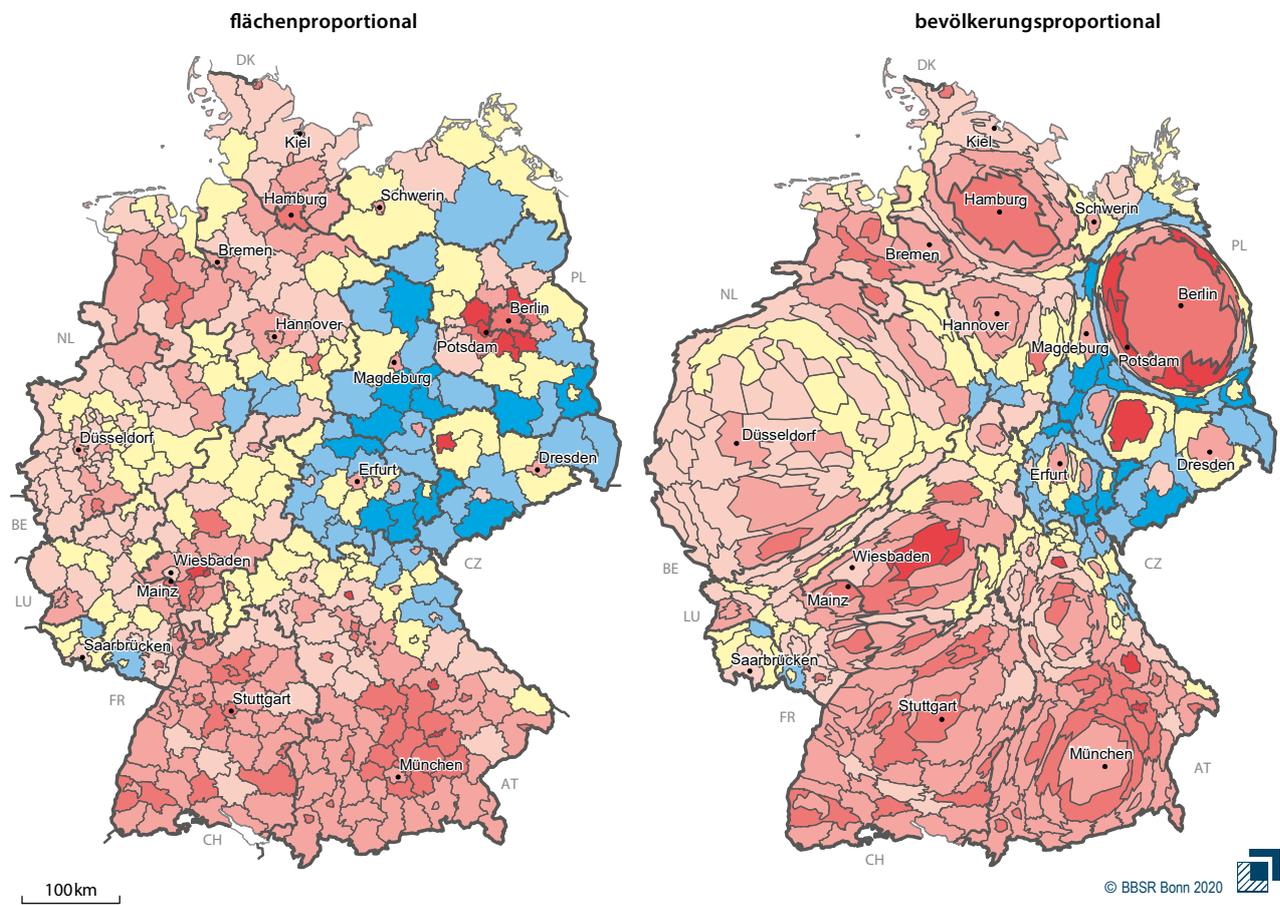
© BBSR Bonn 2020

bundesdeutschen Durchschnitt. Als Standorte von Familien mit Kindern werden aufgrund von Wohnwünschen der Haushalte, der Bezahlbarkeit des Wohnens und der Verfügbarkeit von Bauland und Häusern insbesondere die städtischen aber auch die ländlichen Kreise zunehmend relevant (vgl. Kap. 3.2 Wohneigentumsbildung).

Anzahl wachsender Regionen hat weiter zugenommen

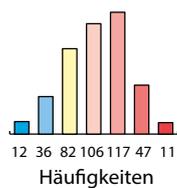
Durch die starke Zuwanderung aus dem Ausland und ausgeprägte Binnenwanderungen hat sich die Zahl der Kreise mit positiver Bevölkerungsentwicklung entgegen dem langjährigen Trend des letzten Jahrzehnts

Karte 8
Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2018



Entwicklung der Bevölkerung 2013 bis 2018 in %

- bis unter -3
- -3 bis unter -1
- -1 bis unter 1
- 1 bis unter 3
- 3 bis unter 5
- 5 bis unter 7
- 7 und mehr



Die Größe der Kreise im bevölkerungsproportionalen Kartogramm (rechts) verhält sich proportional zu ihrer Einwohnerzahl. Methode: Gastner-Newman Diffusion

Anmerkungen:
In Brandenburg innere Differenzierung der Kreise nach engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum. Regionalkreis Hannover und Städteregion Aachen differenziert nach Stadt und ehemaligem Umlandkreis.

Datenbasis:
BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: WIM-Kreise basierend auf Gemeinden (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen

weiter deutlich erhöht. Zwischen 2013 und 2018 stieg die Bevölkerungszahl in 268 der 401 Kreise (67 %) wieder an (vgl. Karte 8). Dagegen stagnierte die Bevölkerungszahl im gleichen Zeitabschnitt in 93 Kreisen (23 %) und in 40 Kreisen sank die Bevölkerungszahl (10 %) (vgl. Abbildung 32).

Entwicklung der Haushaltszahlen

Im Jahr 2018 gab es nach Mikrozensus 2018 41,4 Mio. private Haushalte in Deutschland. Bei einer Bevölkerungszahl von 83 Mio. kommen somit durchschnittlich genau zwei Personen auf einen Haushalt. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ist in den letzten Jahrzehnten ständig gesunken: Sie ging zwischen 1991 und 2018 von 2,27 Personen auf 2,0 Personen zurück. Einpersonenhaushalte haben mit 42 % den größten Anteil an allen Haushalten. Damit leben rund

17,3 Mio. Menschen oder etwa jede fünfte Person in Deutschland in einem Einpersonenhaushalt. In 58 % der Haushalte (24 Mio. Menschen) leben zwei oder mehr Personen. Unter den Mehrpersonenhaushalten haben Zweipersonenhaushalte mit 34 % aller Haushalte den größten Anteil, Dreipersonenhaushalte machen 12 % und Vierpersonenhaushalte 9 % aus. Nur in 3 % der Haushalte leben fünf oder mehr Personen.

Im Jahr 2000 gab es 38,1 Mio. Haushalte. Bis 2018 sind also 3,25 Mio. Haushalte dazugekommen – eine Steigerung von 8,5 %. Zum Vergleich: Die Bevölkerungszahl Deutschlands erhöhte sich im gleichen Zeitraum nur um 1,9 % (+1,5 Mio. Einwohner). Der Trend zu kleineren Haushalten bedingt durch Individualisierung, geringe Kinderzahl und Alterung der Bevölkerung hat sich somit weiter fortgesetzt und stellt die Wohnungspolitik vor große Herausforderungen.

Schlüsseldokumente

- Bundesamt für Migration und Flüchtlinge BAMF (Hrsg.) 2020: Migrationsbericht 2018. Nürnberg.
- Statistisches Bundesamt 2020a: Migration 2019: 327.000 Personen mehr zu- als abwandert. Pressemitteilung Nr. 237 vom 29. Juni 2020. Wiesbaden. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/06/PD20_237_12411.html, abgerufen am 29.6.2020.

Datengrundlagen

- Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes; Wanderungsstatistik
 - Statistisches Bundesamt: Zensus 2011
 - Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2018
-

3.2 Wohneigentumsbildung

Seit vielen Jahren steigen die Immobilienpreise in Deutschland, insbesondere in vielen Metropolregionen, Groß- und Universitätsstädten. Wohnraum ist knapp und teuer. Das wirkt sich auch auf das selbstgenutzte Wohneigentum aus. Trotz dieser Entwicklung genießt Wohneigentum einen hohen Stellenwert insbesondere für die Vermögensbildung und die Alterssicherung.

Die Wohneigentumsbildung ist ein wichtiger Baustein für die Wohnungsversorgung und die strategische Stadtentwicklung. Gleichzeitig genießt Wohneigentum in Deutschland einen hohen Stellenwert für die Vermögensbildung und die Alterssicherung. Wie eine vom BBSR beauftragte Studie zur Wohneigentumsbildung (s. a. Kap. 7.1 Daten- und Informationsgrundlagen) zeigt, haben in Deutschland zwischen 2012 und 2017 jährlich etwa 412.000 Haushalte selbstgenutztes Wohneigentum gebildet. Etwa die Hälfte des Privatvermögens ist in Deutschland in Immobilien angelegt. Dabei ist selbstgenutztes Wohneigentum die wichtigste Anlageform und quantitativ die bedeutendste Vermögensform. Verschiedene Studien zeigen, dass Wohneigentümer ein höheres Vermögen als Mieterhaushalte ansparen und Wohneigentum im Alter eine wirkungsvolle finanzielle Absicherung darstellt. Mit Wohneigentum ersparen sich Haushalte im Alter die Miete bzw. schaffen sich durch einen Verkauf ausreichend Liquidität.

Trend zur Wohneigentumsbildung in Bestandsimmobilien verstärkt sich weiter

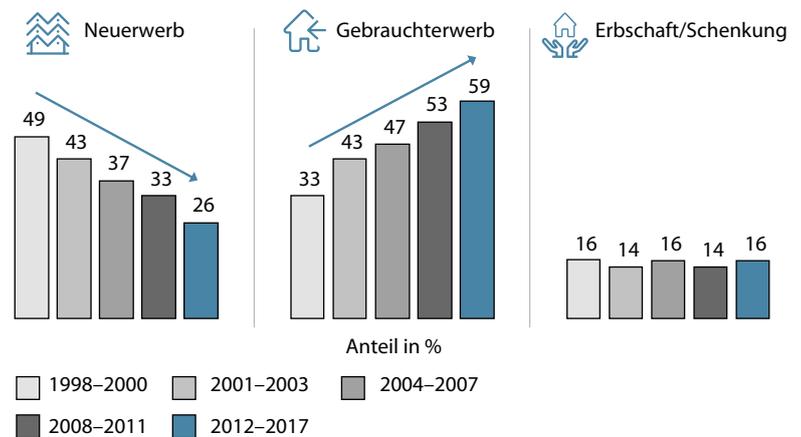
Den Eigentumserwerbern bieten sich trotz der gestiegenen Immobilienpreise weiterhin Möglichkeiten, ihren Traum von Wohneigentum wahr werden zu lassen. Eigentumsbildner konzentrieren sich verstärkt auf gebrauchte Immobilien, die in der Regel weniger kosten. Der seit etwa 20 Jahren bestehende Trend, Wohneigentum im Bestand zu bilden, hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Während zu

Kurz gefasst

- Der Trend zur Wohneigentumsbildung im Bestand verstärkt sich weiter.
- Eigentumsbildende Haushalte ziehen nach Jahren einer starken Zentrumsorientierung wieder vermehrt aus den Kernstädten in Umlandgemeinden.
- Die Eigentumsbildner haben im Hinblick auf die steigenden Immobilienpreise Ausweichstrategien in Richtung Umland und Gebrauchtimmobilen entwickelt.

Beginn des Jahrtausends etwa ein Drittel der Eigentumskäufe auf gebrauchte Immobilien entfiel, waren es zuletzt knapp 60 %. Dazu kommen 15 %, die in diesem Segment durch Erbschaft oder Schenkung selbstgenutztes Wohneigentum bilden (vgl. Abbildung 33).

Abbildung 33
Verteilung der Erwerbsarten von Wohneigentum 1998 bis 2017



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: verschiedene Studien zur Wohneigentumsbildung in Deutschland, 1998–2000, 2001–2003, 2004–2007, 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

Die Eigentumsbildung im Neubau ging hingegen zurück: Nur etwa ein Viertel der Haushalte finden im Neubau ihr neues Zuhause. Dieser Anteil lag zwischen 1998 und 2000 bei knapp 50 % und hat sich damit fast halbiert.

Die Eigentumsbildung im Neubau hat nicht nur, aber besonders in ländlichen Regionen abgenommen. Fand hier Anfang des Jahrtausends noch mehr als die Hälfte der Eigentumsbildung in neugebauten Immobilien statt, hat sich dieser Anteil auf dem Land mittlerweile auf 23 % reduziert. Der Neubau spielt im hochverdichteten Umland mit fast 28 % eine stärkere Rolle als in den anderen Regionen (vgl. Kap. 2.1 Bautätigkeit).

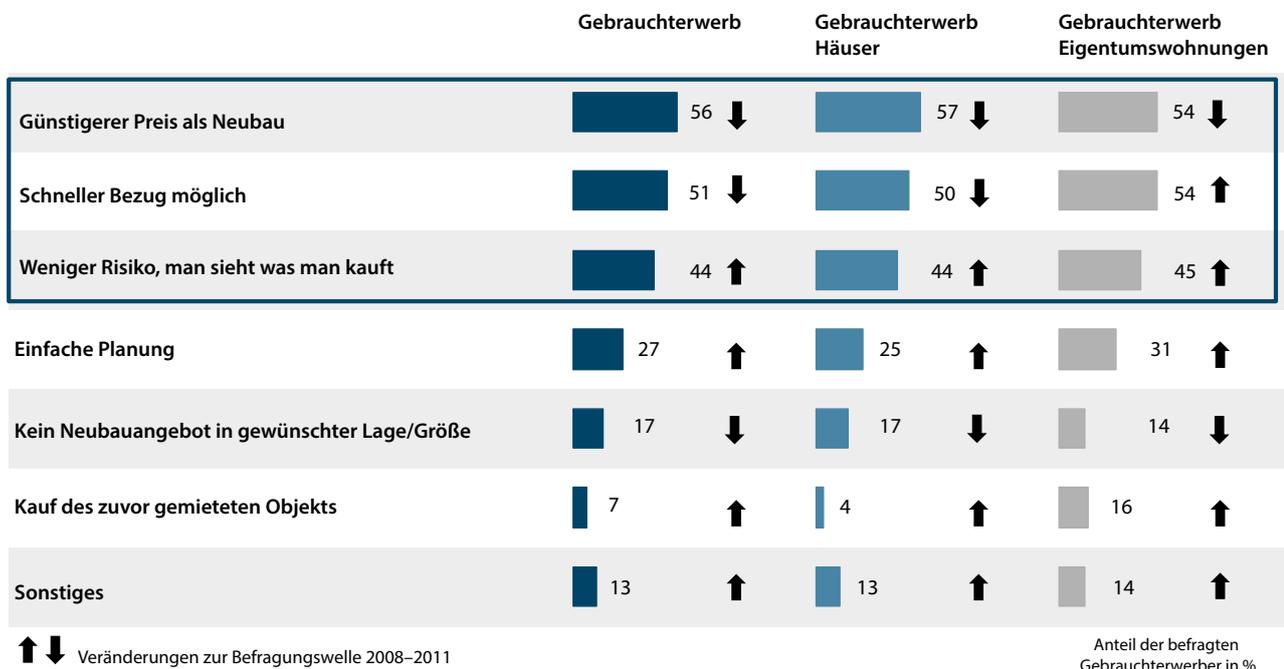
Als Bestandsobjekte werden vor allem Eigentumswohnungen (70 %) und Reihenhäuser (65 %) erworben. Bei Doppelhaushälften und freistehenden Einfamilienhäusern erwerben ebenfalls mehr als die Hälfte der

Haushalte gebrauchte Immobilien. Erbschaften und Schenkungen erfolgen vorrangig im Segment der Doppelhaushälften und Zweifamilienhäuser.

Viele Gründe sprechen für Wohneigentum im Bestand

Die hohe Nachfrage nach Immobilien im Bestand hat verschiedene Gründe. Ein zentraler Vorteil sind die niedrigeren Preise (vgl. Abbildung 34). Dies spielt besonders bei denjenigen Haushalten eine wichtige Rolle, die Häuser erwerben. Das Angebot an gebrauchten Immobilien ist zudem viel höher als an Neubauten (vgl. Kap. 5.1 Transaktionen bebauter und unbebauter Grundstücke). Hier macht sich auch bemerkbar, dass die Anzahl der Baufertigstellungen vor allem bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sinkt.

Abbildung 34
Gründe für den Gebraucherwerb 2012 bis 2017



Anmerkungen: Erwerber von gebrauchtem Wohneigentum (ohne Erbschaften/Schenkungen). Mehrfachantworten waren möglich.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

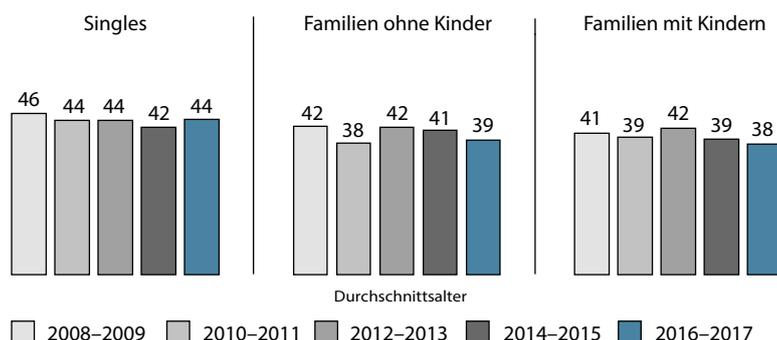
Der schnellere Bezug und die Möglichkeit der Vorab-Begutachtung sind ebenfalls wichtig. Gerade für Käufer von Eigentumswohnungen ist der schnelle Bezug ähnlich relevant wie der günstigere Preis. Auch wenn das Kriterium der Lage der Immobilie etwas an Bedeutung verloren hat, sind zentrale und dadurch auch attraktive Lagen weiterhin ein größeres Kaufargument als bei Neubauten. Außerdem können Käufer bei bestehenden Immobilien viel einfacher planen. Gebrauchtkäufer sind zudem sowohl mit der Finanzierungs- und der Planungsphase als auch mit der Immobilie an sich zufriedener als Käufer von Neubauten. Während 21 % der Erwerber von Neubau im Rückblick im Kaufprozess etwas verändern würden, liegt der Anteil bei Erwerb von Bestandsimmobilien nur bei 15 %.

Haushalte kommen jünger ins Wohneigentum – insbesondere Familien mit Kindern

Der Hauptverdiener war in den Jahren 2016/2017 bei ersterwerbenden Familien mit Kindern 38 Jahre alt (vgl. Abbildung 35). Damit realisieren sich diese Haushalte früher den Wunsch nach Wohneigentum als noch vor wenigen Jahren. Eine ähnliche Entwicklung ist bei Familien ohne Kinder zu beobachten. Auch diese konnten innerhalb der letzten sechs Jahre im jüngeren Alter Wohneigentum erwerben. Für Singlehaushalte sind keine eindeutigen Trends zu erkennen.

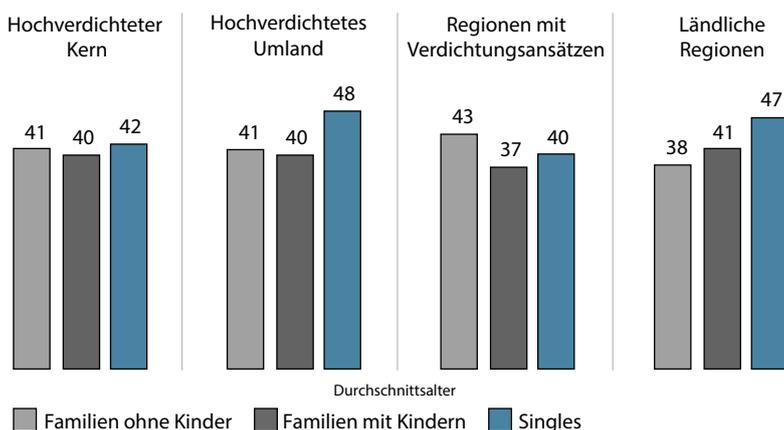
Regionale Analysen zeigen ebenfalls, dass Familien mit Kindern bei der Eigentumsbildung in den Kernregionen, im Umland, aber auch in den Regionen mit Verdichtungsansätzen jünger sind als andere eigentumsbildende Haushaltstypen. Im Durchschnitt werden Familien mit Kindern in Regionen mit Verdichtungsansätzen im Alter von 37 Jahren Wohneigentümer (vgl. Abbildung 36). Eine Ausnahme ist der ländliche Raum: Hier bilden Familien ohne Kinder mit 38 Jahren die jüngste Gruppe.

Abbildung 35
Durchschnittliches Alter der Ersterwerber 2008 bis 2017



Anmerkung: Ersterwerber von Wohneigentum (ohne Erbschaft/Schenkung)
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: verschiedene Studien zur Wohneigentumsbildung in Deutschland, 1998–2000, 2001–2003, 2004–2007, 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

Abbildung 36
Durchschnittliches Alter der Ersterwerber nach Regionstypen 2012 bis 2017



Anmerkung: Ersterwerber von Wohneigentum (ohne Erbschaft/Schenkung)
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017

Stadt-Umland-Wanderungen nehmen zu

Auch wenn 80 % der befragten Haushalte ihrem Regionstyp für den Eigentumserwerb treu bleiben, haben die Stadt-Umland-Wanderungen zwischen 2012 und 2017 wieder zugenommen. Ein Fünftel zieht demnach in einen anderen Regionstyp. Dabei haben Umzüge in das Umland leicht zugenommen, da die Immobilienpreise hier in der Regel niedriger sind als in den Städten.

Diese Entwicklung lässt sich insbesondere in den hochverdichteten Kernstädten beobachten. Hier hat etwa ein Viertel der Wohneigentumsbildner die ursprüngliche Region verlassen. Dies sind 6 Prozentpunkte mehr als in früheren Befragungen.

Wohneigentumsbildung und Immobilienfinanzierung sind weiter zu beobachten

Die Käufer entwickeln Anpassungsstrategien, um ihr Wohneigentum zu realisieren. Bisher halfen diese Strategien dabei, die finanzielle Belastung in einem akzeptablen Rahmen zu halten. Ob und wann sie

angesichts der steigenden Preise, die inzwischen auch die ländlichen Regionen erreichen, ausgereizt sind, muss das BBSR zeitnah in seiner Wohnungsmarktbeobachtung weiter analysieren. Ein besonderes Augenmerk wird dabei sein, ob und inwieweit der aufzubringende Eigenkapitalanteil die Bildung selbstgenutzten Wohneigentums erschwert (vgl. Kap. 5.3 Immobilienfinanzierung). In den Jahren 2018 und 2019 haben zudem bereits etwa 185.000 Haushalte Baukindergeld beantragt. Die Förderung wurde 2018 von der Bundesregierung eingeführt. Die Einflüsse der Förderung auf die Wohneigentumsbildung werden zukünftig zu untersuchen sein.

Schlüsseldokumente

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2019: Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019. Bonn.
- Deutsche Bundesbank (Hrsg.), 2019: Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2017. In: Monatsbericht 4/2019, S. 13–32. Zugriff: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/794130/d523cb34074622e1b4cfa729f12a1276/mL/2019-04-vermoegensbefragung-data.pdf>, abgerufen am 5.6.2020.
- Zimmermann, Daniel, 2018: Wohnen. In: Statistisches Bundesamt/Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (Hrsg.): Datenreport 2018, S. 217–230. Bonn.

Datengrundlagen

- Deutsche Bundesbank 2020: Indikatorensystem zum Wohnimmobilienmarkt. Zugriff: <https://www.bundesbank.de/de/statistiken/indikatorensaetze/indikatorensystem-wohnmobilienmarkt/indikatorensystem-zum-wohnmobilienmarkt-775496>, abgerufen am 5.6.2020.
 - Kantar TNS: Bildung von Wohneigentum in Deutschland. mehrere Befragungswellen 1994–2011 im Auftrag des BMVBS/BBSR und verschiedener Finanzierungsinstitute.
 - Kantar, 2019: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017.
 - Statistisches Bundesamt, 2019: Wohnen in Deutschland. Ergebnisse aus dem Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018. Wiesbaden.
-





4|

Immobilienpreise und Wohnungsmieten

4.1 Baulandpreise

Die Preise für Wohnbauland beeinflussen in hohem Maße die Investitionen in neue Immobilien sowie die Wohneigentumsbildung. Baulandpreise sind ein zentraler Faktor, wenn es darum geht, neuen Wohnraum zu schaffen. Sehr unterschiedliche regionale Preisniveaus und Preisentwicklungen sind sowohl Ausdruck als auch steuerndes Element der Standortwahl privater Haushalte und institutioneller Investoren.

Kurz gefasst

- Die Baulandpreise für Eigenheime variieren regional sehr stark. In mittleren Lagen reichte die Spanne 2018 von 15 € je m² in Teilen Ostdeutschlands bis 2.000 € je m² in der Landeshauptstadt München.
- Regional ebenso differenziert ist der Baulandmarkt für den Geschosswohnungsbau mit Preisen zwischen 15 und 3.000 € je m² für mittlere Lagen mit gleichzeitig hoher Dynamik in den bereits teureren Regionen.
- Der Umsatzanteil des Baulandmarkts für den Geschosswohnungsbau hat mit ca. 10 % aller Wohnbauflächen leicht zugelegt.
- Die Preisunterschiede zwischen den Regionen werden größer: In den letzten Jahren sind die Preise für Eigenheim- und für Mehrfamiliengrundstücke in Großstädten deutlich stärker gestiegen als in den übrigen Regionen.
- Transaktionsschwerpunkte waren bei Baugrundstücken für Eigenheime vor allem die städtischen sowie die ländlichen Kreise, während die Grundstücke für Mehrfamilienhäuser überproportional stark in Großstädten gehandelt wurden.

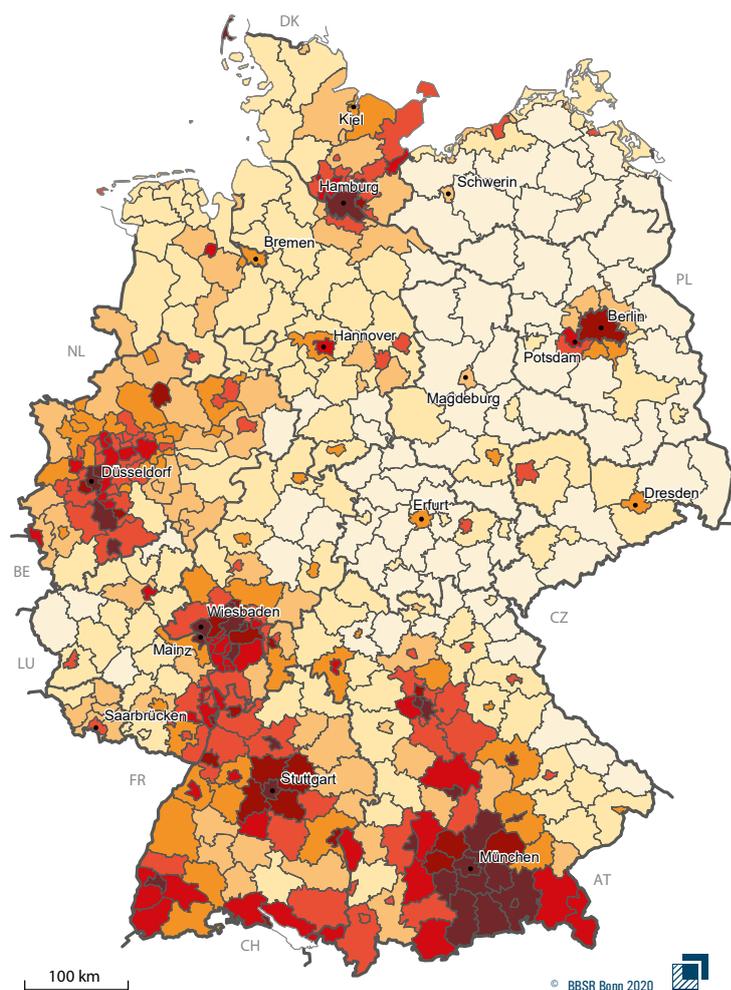
Baulandpreise zeigen erhebliche regionale Unterschiede

Ein Eigenheimbauplatz in mittlerer Lage kostete in Deutschland 2018 im Durchschnitt etwa 135 € je m² (AK OGA 2019: 154). Basis der Zahlen sind die Kaufpreis-

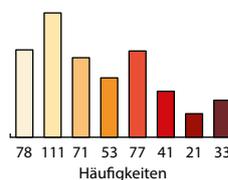
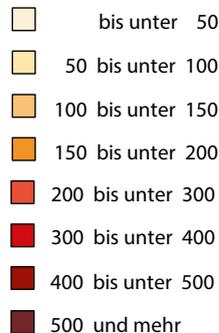
sammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Die großen regionalen Unterschiede zwischen den Baulandpreisen der Kreise und Städte verdeutlicht Karte 9 zu Eigenheimbaugrundstücken. Hohe Baulandpreise ab 300 € je m² finden sich vor allem in den wirtschaftsstarken Metropolräumen. Niedrige Grundstückspreise bis unter 50 € je m² für mittlere Lagen werden hingegen in großen Teilen Ostdeutschlands sowie in Teilen Niedersachsens, Hessens, Rheinland-Pfalz und Nordbayerns gezahlt.

Die Spannweite der Baulandpreise für Eigenheime in mittleren Lagen reicht dabei auf der Ebene der Kreise von etwa 15 bis 20 € je m² in einigen Landkreisen Ostdeutschlands bis über 1.000 € je m² in Düsseldorf und Stuttgart sowie 2.000 € je m² in München. In den 14 kreisfreien Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern liegt das durchschnittliche Preisniveau bei rund 480 € je m², bei den übrigen Großstädten bei rund 300 € je m², in städtischen Kreisen bei etwa 200 € je m² und in ländlichen Kreisen bei 70 € je m² (jeweils Medianwerte, vgl. Abbildung 37). Auch innerhalb der Städte und Regionen gibt es zum Teil erhebliche Unterschiede zwischen einfachen, mittleren und guten Lagen. So sind 2018 z. B. in Düsseldorf für gute Lagen über 1.200 € je m² mehr zu zahlen als für Baugrundstücke in einfachen Lagen.

Baulandpreise für Eigenheime 2018



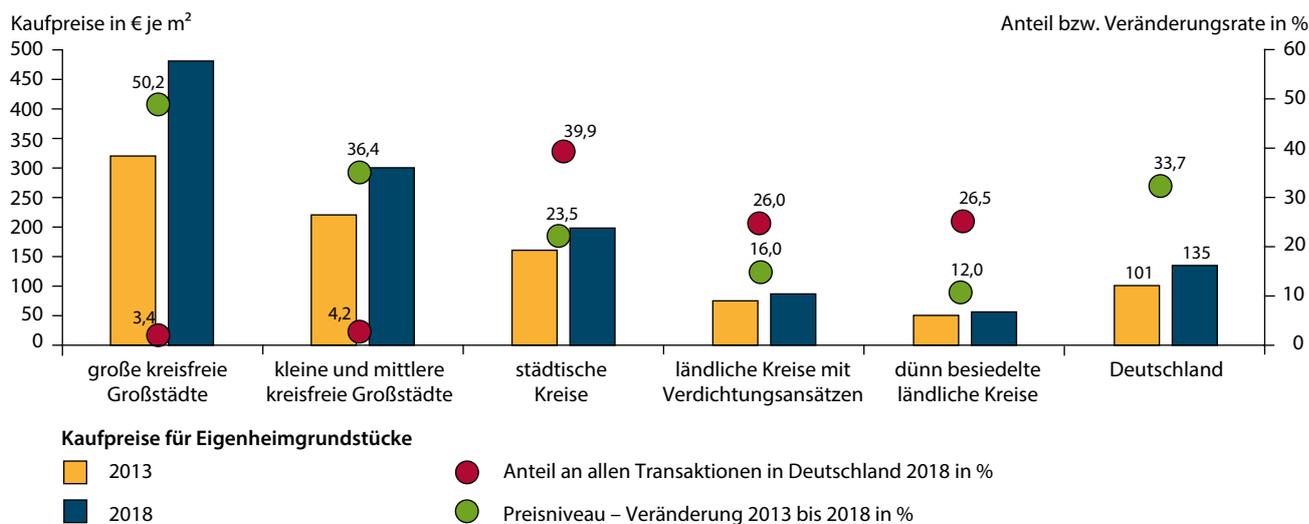
Baulandpreise für Eigenheime in mittlerer Lage 2018 in € je m²



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Gutachterbefragung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)
 Geometrische Grundlage: Kreise und Subkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert), 31.12.2017
 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: C. Zander, J. Nielsen

Abbildung 37

Preisniveau und -entwicklung von Eigenheimgrundstücken nach Kreistypen 2013 und 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

© BBSR Bonn 2020



Kreise und Subkreise konkret

Der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) hat für die Berichterstattung im Immobilienmarktbericht Deutschland die Landkreise mit besonders heterogenen Marktstrukturen zu analytischen Zwecken in jeweils zwei bis drei sogenannte Subkreise aufgeteilt. Diese Aufteilung erfolgte beispielsweise im Umland großer Städte, in den Metropolräumen Rhein-Ruhr und Rhein-Main, in den Großkreisen Mecklenburg-Vorpommerns sowie entlang der Nord- und Ostseeküste (AK OGA 2019: 222, vgl. Karte 9).

Baulandpreise für Eigenheimgrundstücke steigen bei gleichbleibendem Niveau der Transaktionszahlen

Der bundesweite Preistrend für Eigenheimbaugrundstücke in mittlerer Lage verläuft in den letzten Jahren ansteigend. So erhöhten sich die Baulandpreise im Durchschnitt (Median der Kreise und Subkreise) von rund 101 € je m² 2013 um über 30 % auf 135 € je m² im Jahr 2018 (vgl. Abbildung 37). Gleichzeitig hat sich das Transaktionsgeschehen der Baulandmärkte für Eigenheime zwischen 2013 und 2018 – nach dem Rückgang in Folge der Finanzmarktkrise in den Jahren 2008 und 2009 – auf ein vergleichbares Mengenniveau eingependelt. Ausgehend von rund 91.100 Fällen 2013 gab es einen Anstieg bis 2015 auf 104.200 Transaktionen, um dann wieder bis 2018 auf knapp 95.700 leicht abzusinken (vgl. AK OGA 2019 und Kap. 5.1 Transaktionen bebauter und unbebauter Grundstücke).

2018 wurden insgesamt rund 8.700 ha Baulandfläche für Eigenheime umgesetzt. Der Umfang der gehandelten Flächen ist im Vergleich zu 2013 etwas angestiegen

und zeigt insgesamt eine mit den Transaktionszahlen weitgehend proportionale Entwicklung. Nach siedlungsstrukturellen Kreistypen differenziert zeigt sich, dass in den Großstädten 2018 trotz ihres Anteils an der Gesamtbevölkerung von 30 % lediglich knapp 8 % der Transaktionen stattfanden, während die städtischen Kreise rund 40 % und die ländlichen Kreise über 50 % des Transaktionsgeschehens von Eigenheimgrundstücken auf sich ziehen.

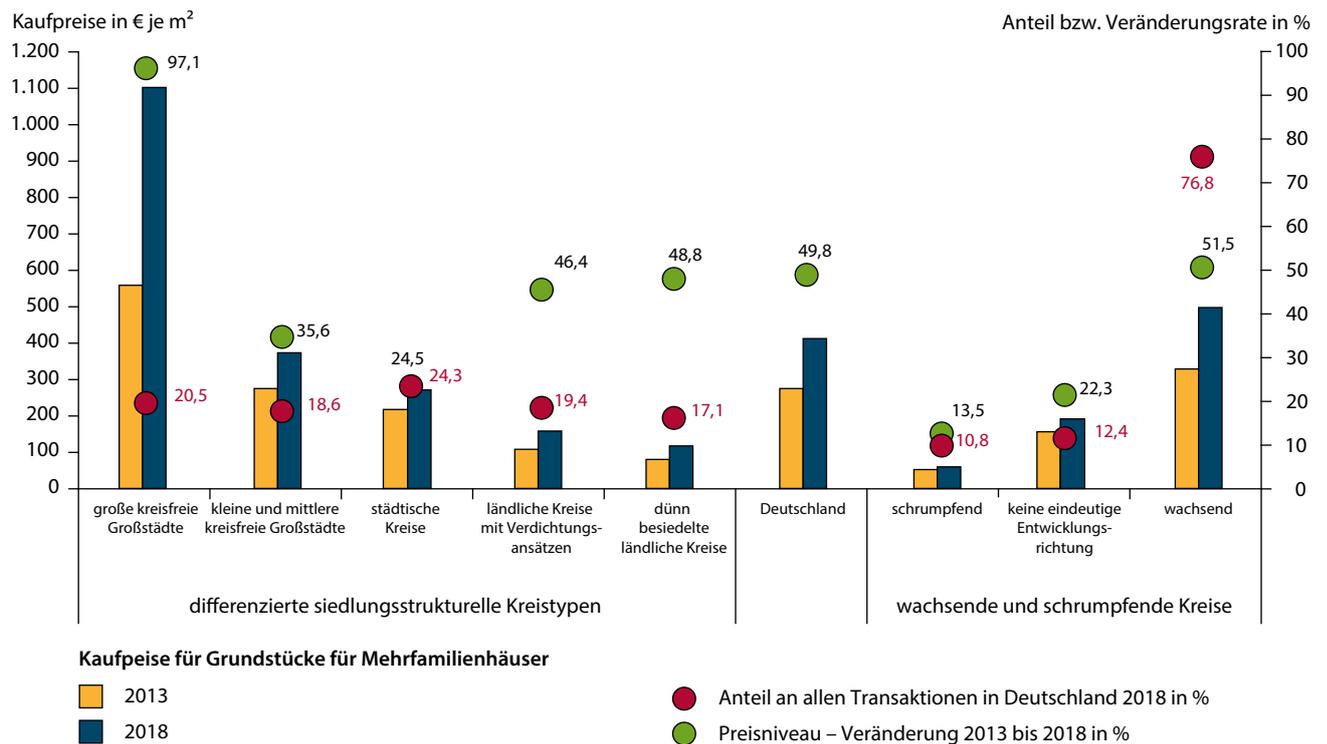
Die Analyse der Preissteigerungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen verdeutlicht die differenzierte Situation der Entwicklungen in Deutschland. Aus der Knappheit von Eigenheimgrundstücken in den Großstädten über 500.000 Einwohner resultieren überdurchschnittliche Preissteigerungen von 50 % im Fünfjahreszeitraum zwischen 2013 und 2018 (vgl. Abbildung 37). Leicht überdurchschnittlich sind die Zuwächse in den kleinen und mittleren Großstädten (+36 %), während sich die Zuwächse in den städtischen Kreisen (mit rund 40 % aller Umsätze) und der ländlichen Kreistypen (zusammen über 50 % der Transaktionen) unter dem bundesweiten Durchschnitt von rund 34 % bewegen.

Hohe und stark ansteigende Preise für Baugrundstücke im Geschosswohnungsbau in Großstädten

Das Geschehen an den Wohnbaulandmärkten in Deutschland wird durch die Transaktionen von Eigenheimbauplätzen geprägt. Grundstücke für den Geschosswohnungsbau hatten dagegen im Jahr 2018 einen Flächenanteil von nur etwas mehr als 10 % aller Wohnbauflächen (rund 884 ha). Allerdings entstehen bei ihrer Bebauung durch höhere realisierte Bebauungsdichten und Geschosszahlen mehr Wohnungen je Flächeneinheit. Die Bedeutung des Baulands für Geschosswohnungen ist gerade in den aktuell nachgefragten großen Städten besonders hoch (vgl. Kap. 5.1 Transaktionen bebauter und unbebauter Grundstücke).

Abbildung 38

Preisniveau und -entwicklung von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser nach Kreistypen 2013 und 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

© BBSR Bonn 2020

Im Bundesdurchschnitt (Median der Kreise und Subkreise) lag der Preis für Geschosswohnungsgrundstücke in mittleren Lagen im Jahr 2018 bei 155 € je m² und damit um ca. 25 % höher als fünf Jahre zuvor. Die Preisspanne zwischen den Regionen ist durch sehr hohe und stark steigende Werte in den großen und wachsenden Städten wie Hamburg, Nürnberg, Frankfurt am Main, Berlin, Stuttgart und Düsseldorf mit Werten zwischen 1.100 und 1.400 € je m² sowie München (Landkreis 1.260 € je m², Stadt München 3.000 € je m²) auf der einen und sehr niedrigen und seit Jahren weitgehend stagnierenden Werten in den ländlichen Regionen auf der anderen Seite geprägt. Dort werden in mittleren Lagen zum Teil nur 30 € je m² erzielt (IMB 2019: 168, günstigste 5 % der Fälle [Perzentil 5]).

Die in den letzten Jahren stark divergierende Entwicklung beim Bauland für

Mehrfamilienhäuser zeigt sich bei der Analyse der nach Grundstücksflächenumsatz gewichteten Preisdurchschnitte im Vergleich zwischen 2013 und 2018. Die Gewichtung bildet die aktuellen Preisentwicklungen durch die stärkere Einbeziehung der Schwerpunkte des Transaktionsgeschehens besonders gut ab. Zwischen 2013 und 2018 sind die so gewichteten Durchschnittswerte deutschlandweit um rund 50 % gestiegen. Mit fast 100 % besonders stark war der Anstieg aufgrund der stark gewachsenen Nachfrage nach Bauland in den Großstädten über 500.000 Einwohner (vgl. Abbildung 38). Dort sind die Baulandpreise von durchschnittlich 560 € je m² auf 1.100 € je m² gestiegen. Demgegenüber war der Preisanstieg vor allem in den städtischen Kreisen mit knapp 25 % in diesem Zeitraum weniger ausgeprägt. Auch die Zahl der Transaktionen war dort – bezogen auf die Einwohnerzahl – unterdurchschnittlich.

In den städtischen Kreisen besteht hingegen ein größerer Markt für Eigenheimbaugrundstücke (40 % aller Transaktionen bei Eigenheimgrundstücken, vgl. Abbildung 37) bei noch erschwinglichen Preisen und somit ein geringerer Nachfrage- und Preisdruck auf entsprechenden Baugrund für den Geschosswohnungsbau.

Im Gesamtbild zeigt sich, dass aufgrund des Angebots und resultierenden Preisgefüges

Mehrfamilienhäuser nach wie vor mehrheitlich in Städten gebaut werden, während neue Eigenheime vor allem in suburbanen und ländlichen Räumen verwirklicht werden (vgl. Kap. 2.1 Bautätigkeit). Städtische und insbesondere zentrale Lagen weisen im Mittel deutlich höhere Grundstückspreise als ländliche Regionen auf. Gleichzeitig werden in den Städten im Rahmen des Baurechts höhere Bebauungsdichten realisiert.

Schlüsseldokumente

- AK OGA – Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.), 2019: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019. Oldenburg.

Datengrundlagen

- Gutachterbefragung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) 2013 bis 2018.
-

4.2 Haus- und Wohnungspreise

Das Preisniveau von Wohnimmobilien und dessen Entwicklung ist angesichts der herausragenden Bedeutung von Wohnraum sowohl als Anlagegut als auch für die Wohnraumversorgung der Bevölkerung ein wichtiger Indikator. Die deutlichen Preisunterschiede in regionaler Hinsicht und zwischen den Teilmärkten charakterisieren spezifische Entwicklungen volkswirtschaftlicher und demografischer Rahmenbedingungen.

Spürbarer Preisauftrieb bei Wohnimmobilien seit 2010

Nachdem in der ersten Dekade der 2000er-Jahre die Haus- und Wohnungspreise weitgehend stagnierten, sind seit ca. 2010 die Preise im Durchschnitt anhaltend und deutlich gestiegen. Diese Entwicklung ist eng mit der weltweiten Finanzmarktkrise ab 2007 verknüpft. Zur Bekämpfung ihrer Folgen haben die Zentralbanken die Zinsen gesenkt. Im Gegensatz zu vielen anderen Ländern, die im Vorfeld blasenähnliche Preisentwicklungen aufwiesen – die Immobilienpreisblase in den USA gilt als bedeutender Faktor für die Finanzmarktkrise – trafen in Deutschland zunehmend günstige Finanzierungsbedingungen auf einen preisstabilen Wohnimmobilienmarkt und weitgehend fehlende Anlagealternativen. Das auf Sicherheiten ausgerichtete Immobilienfinanzierungssystem in Deutschland hat bis heute eine stabilisierende und marktbelebende Wirkung entfaltet.

Mithilfe von Immobilienpreisindizes verschiedener Marktbeobachtungsakteure können bundesweite Entwicklungen für verschiedene Marktsegmente abgebildet werden (vgl. BBSR 2010 sowie Abbildung 39). Der Häuserpreisindex des Statistischen Bundesamtes spiegelt den seit 2010 ansteigenden Preistrend für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen mit einer Zunahme von gut 53 % zwischen 2010 und 2019 wider. Die Indizes zeigen für neu gebaute Wohnimmobilien sogar bereits seit 2007 einen Aufwärtstrend der Preise, dem ab 2010 auch die Preise für Wohnimmobilien im Bestand folgen. Gleichzeitig wird

Kurz gefasst

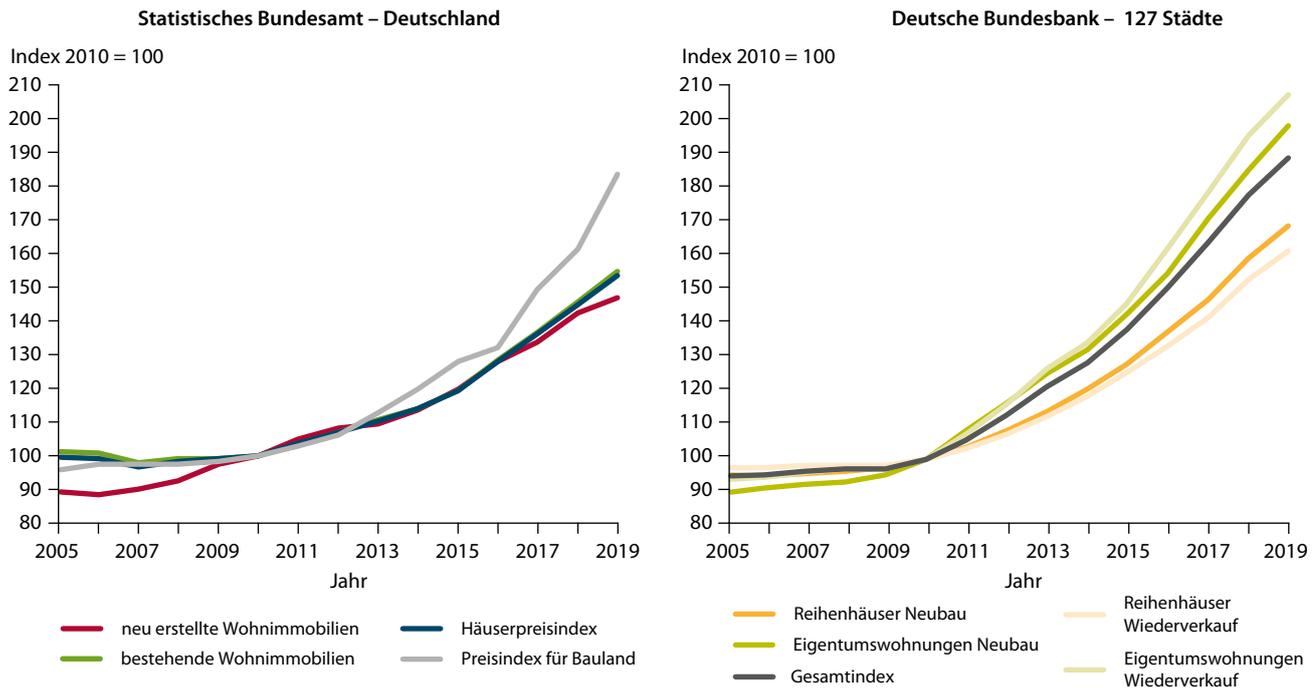
- Die Haus- und Wohnungspreise ziehen in Deutschland nach längerer Stagnation seit 2010 in allen Segmenten deutlich an.
 - Die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien spiegelt ihre hohe Attraktivität als Kapitalanlage und als selbstgenutztes Wohneigentum wider und äußert sich in Preissteigerungen.
 - Neben dem großräumigen Preisgefälle von Süden über Westen und Norden nach Osten kennzeichnen insbesondere die hohen Preisniveaus in den Metropolkernen die regionalen Preisunterschiede.
 - In den Großstädten zeigen sich dabei die höchsten Preiszuwächse. Insgesamt öffnet sich die Preisschere zwischen teuren und günstigen Regionen weiter.
-

deutlich, dass die anhaltende Dynamik der Wohnimmobilienindizes durch den Anstieg des Index für Baulandpreise noch übertroffen wird (vgl. Kapitel 4.1 Baulandpreise).

Die nach sachlichen Teilmärkten weiter differenzierten Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank bestätigen wie auch die Indizes anderer Institutionen die deutlich steigenden Preise der letzten Jahre: Reihenhäuser im Bestand sowie im Neubau erfuhren zwischen 2010 und 2019 einen starken Preisanstieg von 61 bzw. 69 %. Die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen stellt sich in diesem Index noch dynamischer dar. Neubauobjekte verteuerten sich im betrachteten Zeitraum um 98 %, die Preise gebrauchter Eigentumswohnungen haben sich sogar mit 107 % mehr als verdoppelt.

Abbildung 39

Verläufe ausgewählter Immobilienpreisindizes 2005 bis 2019



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Häuserpreisindex und Baulandpreisindex des Statistischen Bundesamts, Immobilienpreisindex der Deutschen Bundesbank

© BBSR Bonn 2020

Häufig hohe Immobilienpreise in den Metropolen und Großstädten

Die Immobilienpreise und deren Entwicklungen sind ebenso wie die Entwicklung der Baulandpreise (vgl. Kap. 4.1 Baulandpreise) regional viel differenzierter. Die unterschiedlichen Marktconstellations in den Regionen äußern sich in sehr großen Preisspannen. Grundlage für die nachfolgenden Auswertungen sind die Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Diese erstellen und führen Kaufpreissammlungen, indem sie alle notariellen Kaufverträge bebauter und unbebauter Grundstücke auswerten. Sie bilden damit flächendeckend die bei Immobilientransaktionen erzielten Kaufpreise ab und sind somit eine zuverlässige Quelle für regionale Immobilienpreisdaten von bebauten und unbebauten Grundstücken (vgl. Kap. 7.1 Daten- und Informationsgrundlagen).

Für Ein- und Zweifamilienhäuser richten sich die Kaufpreise überwiegend nach den Gebäude- und Grundstücksmerkmalen sowie der klein- und großräumigen Lage. So wurden 2018 für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in den kreisfreien Großstädten im Mittel rund 407.000 € gezahlt, während das Preisniveau in den städtischen Kreisen mit gut 290.000 € und in den ländlichen Kreisen mit 195.000 € deutlich niedriger war (vgl. Tabelle 6). Neben den Preisunterschieden zwischen den siedlungsstrukturellen Kreistypen besteht zusätzlich ein großräumiges Preisgefälle vom Süden über den Westen und Norden nach Osten. Besonders hohe durchschnittliche Objektpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser von über 600.000 € werden in prosperierenden Metropolkernen wie München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf und Hamburg erzielt. Sehr niedrig liegen die mittleren Preise für Ein- und

Zweifamilienhäuser mit etwa 100.000 € in peripheren ländlichen Räumen wie zum Beispiel in Teilen von Brandenburg, Thüringen und Sachsen-Anhalt.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind für viele Käufer attraktive und kostensparende Varianten des Eigenheims. Vor allem in den Großstädten liegt das Preisniveau deutlich unter dem Durchschnittspreis gebrauchter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser (vgl. Tabelle 6). Einschränkungen bei der Grundstücks- und Wohnfläche werden dafür in Kauf genommen: Im Bundesdurchschnitt sind die Grundstücksflächen von Reihenhäusern und Doppelhaushälften weniger als halb so groß wie die von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Wohnflächen sind im Schnitt 30 m² geringer. In den städtischen und ländlichen Kreisen liegen die flächenbezogenen Kaufpreise hingegen dicht beisammen.

Bei Eigentumswohnungen hat das Grundstück aufgrund der regelmäßig dichteren Bebauung einen wesentlich geringeren Anteil an den Kosten der Immobilie. Sie können daher auch in Regionen und Lagen

mit höheren Grundstückskosten eine erschwingliche Alternative zum Eigenheim darstellen. Eine weiterverkaufte Eigentumswohnung (45 bis 120 m² Wohnfläche) kostete 2018 im Mittel rund 1.550 € je m². Die höchsten Kaufpreise werden, wie bei den Eigenheimen, in den wachsenden und wirtschaftsstarke Metropolen und Regionen erzielt (vgl. Karte 10). In den Großstädten kostete eine Eigentumswohnung im Weiterverkauf etwa 1.960 € je m², in den städtischen Kreisen rund 1.690 € je m². Im ländlichen Raum wurden im Mittel etwa 1.350 € je m² bezahlt. Die Kartendarstellung verdeutlicht gleichzeitig, dass die Preispannen zwischen den Regionen groß sind. In 34 Kreisen bzw. Subkreisen (vgl. Kasten „Kreise und Subkreise konkret“ im Kap. 4.1 Baulandmärkte) lag der Wert in der obersten Klasse (mehr als 3.200 € je m²), während in 41 Regionen in Deutschland für gebrauchte Eigentumswohnungen weniger als 800 € je m² aufzubringen war. Die Karten zeigen ebenfalls das Preisgefälle von Süd nach Nord und von West nach Ost, welches jeweils nur von einzelnen großstädtischen Kreisen durchbrochen wird.

Tabelle 6

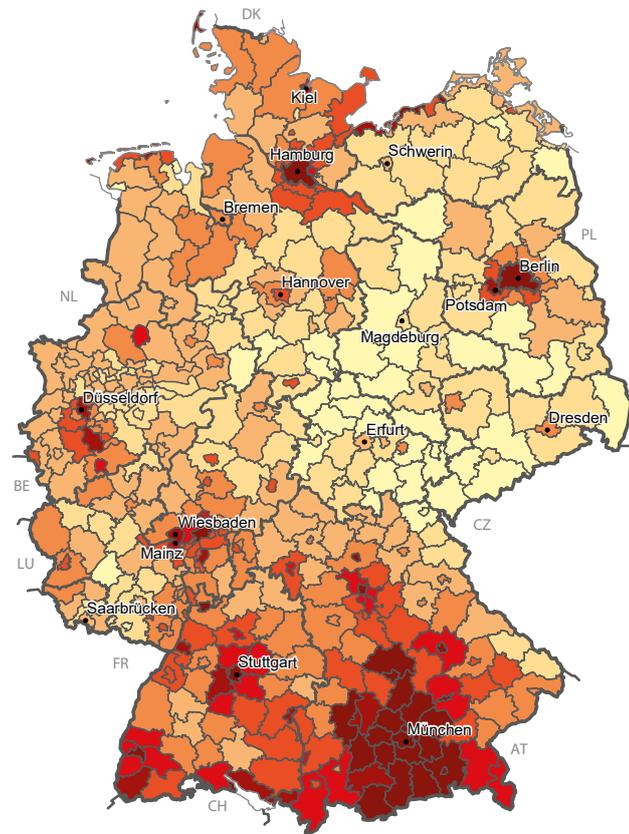
Preis- und Flächenkennziffern für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften/Reihenhäuser nach Kreistypen 2018

	Kaufpreis in €	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Wohnflächenpreis in € je m ²
kreisfreie Großstädte				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	407.000	700	155	2.490
Doppelhaushälften/Reihenhäuser	294.000	325	125	2.330
städtische Kreise				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	291.000	735	160	1.850
Doppelhaushälften/Reihenhäuser	243.000	350	130	1.930
ländliche Kreise				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	195.000	845	145	1.350
Doppelhaushälften/Reihenhäuser	162.000	400	120	1.340
Deutschland				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	264.000	785	150	1.740
Doppelhaushälften/Reihenhäuser	207.000	375	120	1.740

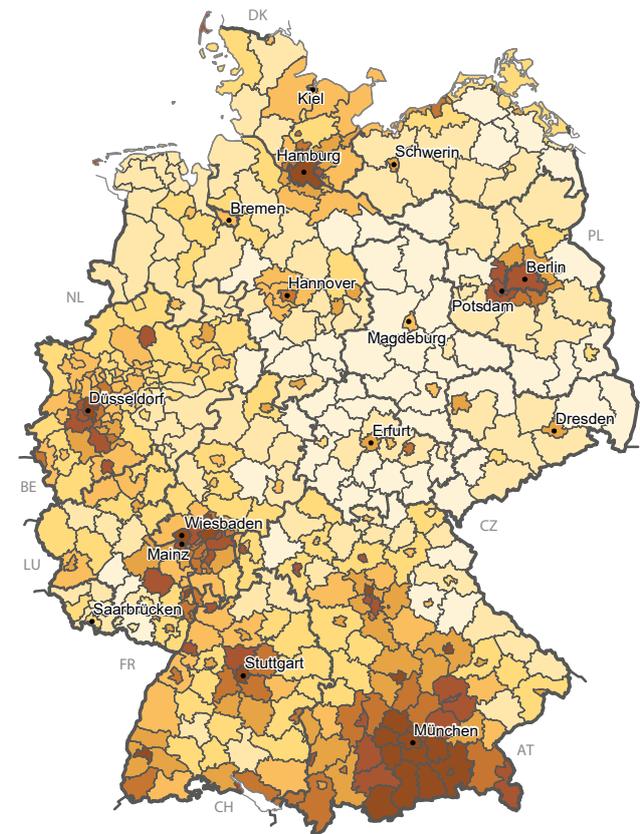
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, AK OGA – Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2018

Eigentumswohnungen



freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

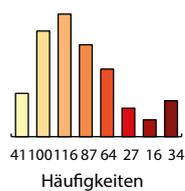


100 km

© BBSR Bonn 2020

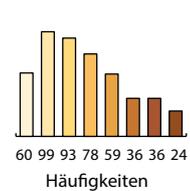
Durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen in mittlerer Lage 2018 in € je m² Wohnfläche

- bis unter 800
- 800 bis unter 1.200
- 1.200 bis unter 1.600
- 1.600 bis unter 2.000
- 2.000 bis unter 2.400
- 2.400 bis unter 2.800
- 2.800 bis unter 3.200
- 3.200 und mehr



Durchschnittliche Kaufpreise für gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in mittlerer Lage 2018 in € je m² Wohnfläche

- bis unter 1.000
- 1.000 bis unter 1.400
- 1.400 bis unter 1.800
- 1.800 bis unter 2.200
- 2.200 bis unter 2.600
- 2.600 bis unter 3.000
- 3.000 bis unter 4.000
- 4.000 und mehr



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Gutachterbefragung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)
 Geometrische Grundlage: Kreise und Subkreise basierend auf Gemeinden (generalisiert), 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: C. Zander, J. Nielsen

Weiter steigende Haus- und Wohnungspreise – besonders in den Großstädten mit hohem Preisniveau

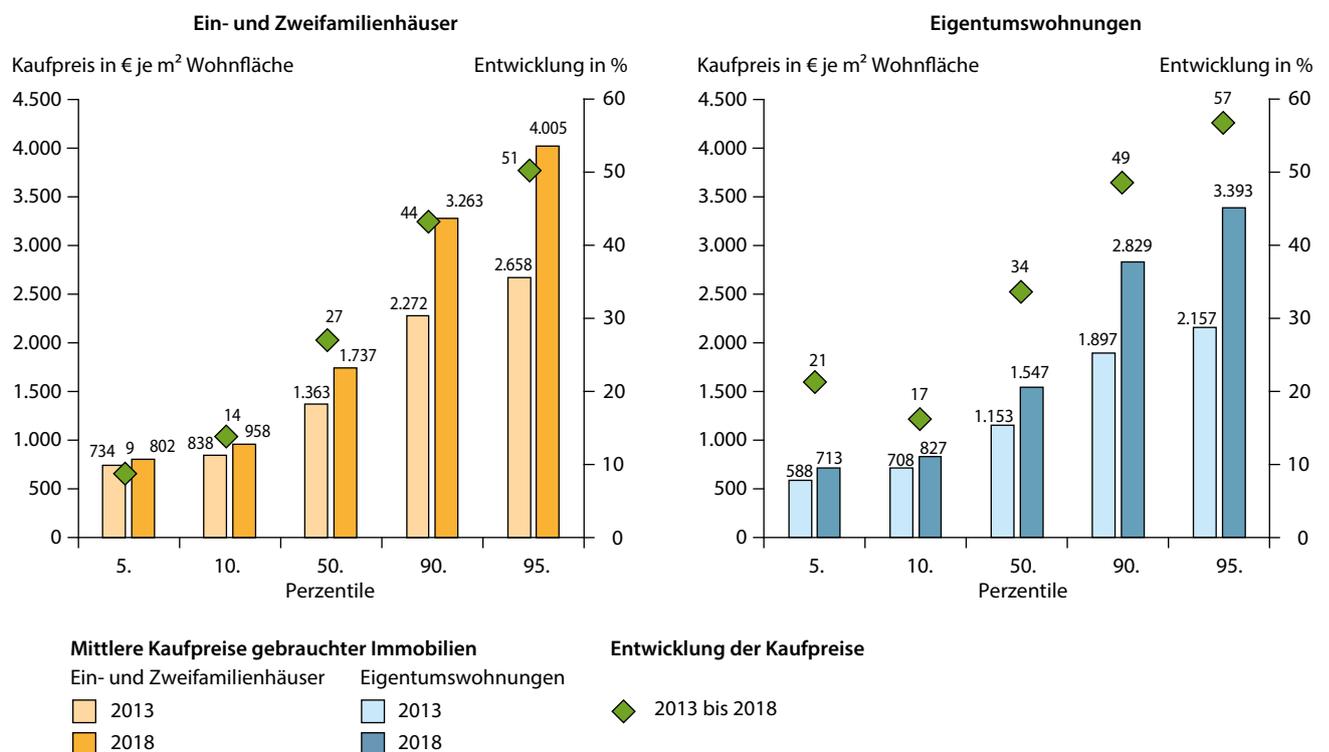
Die Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Deutschland zeigen – ähnlich wie beim Bauland (vgl. Kap 4.1 Baulandpreise) und den oben dargestellten Indizes – seit spätestens 2010 spürbar steigende Preise für alle Wohnimmobilienarten. Insgesamt ist der Quadratmeterpreis gebrauchter Ein- und Zweifamilienhäuser im Fünfjahreszeitraum zwischen 2013 und 2018 um gut 27 % gestiegen. Bei den gebrauchten Eigentumswohnungen sind durchschnittlich sogar Steigerungen von über 34 % zu beobachten, bei den im Mittel etwa doppelt so teuren neuen Eigentumswohnungen sind es im Durchschnitt 31 % Preiszuwachs. Größere Mehrfamilienhäuser mit mehr als

sieben Wohnungen haben sogar Steigerungen von rund 45 % im betrachteten Fünfjahreszeitraum erfahren. Verglichen wurden dabei die Mediane 2013 und 2018 der von den lokalen Gutachterausschüssen ermittelten Durchschnittswerte aller Kreise bzw. Subkreise in Deutschland.

Auch die regionale Differenzierung der Haus- und Wohnungspreise bestätigt das für die Baulandpreise gezeichnete Bild. Die Verteilung der Kreise und Subkreise in Perzentile verdeutlicht, dass die Preise pro m² Wohnfläche am unteren Rand des Preisniveaus (hier 5. und 10. Perzentil) deutlich weniger gestiegen sind als bei den höherpreisigen Kreisen (hier vertreten durch 90. und 95. Perzentil; vgl. Abbildung 40). Eigenheime wie Eigentumswohnungen zeigen am oberen Rand stark überdurchschnittliche

Abbildung 40

Verteilung der Kaufpreise und deren Entwicklungen von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen 2013 und 2018



Anmerkung: Beim 50. Perzentil liegt die Hälfte der Kreise und Subkreise unter, die andere Hälfte über den durchschnittlichen Kaufpreisen (= Median).

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

© BBSR Bonn 2020

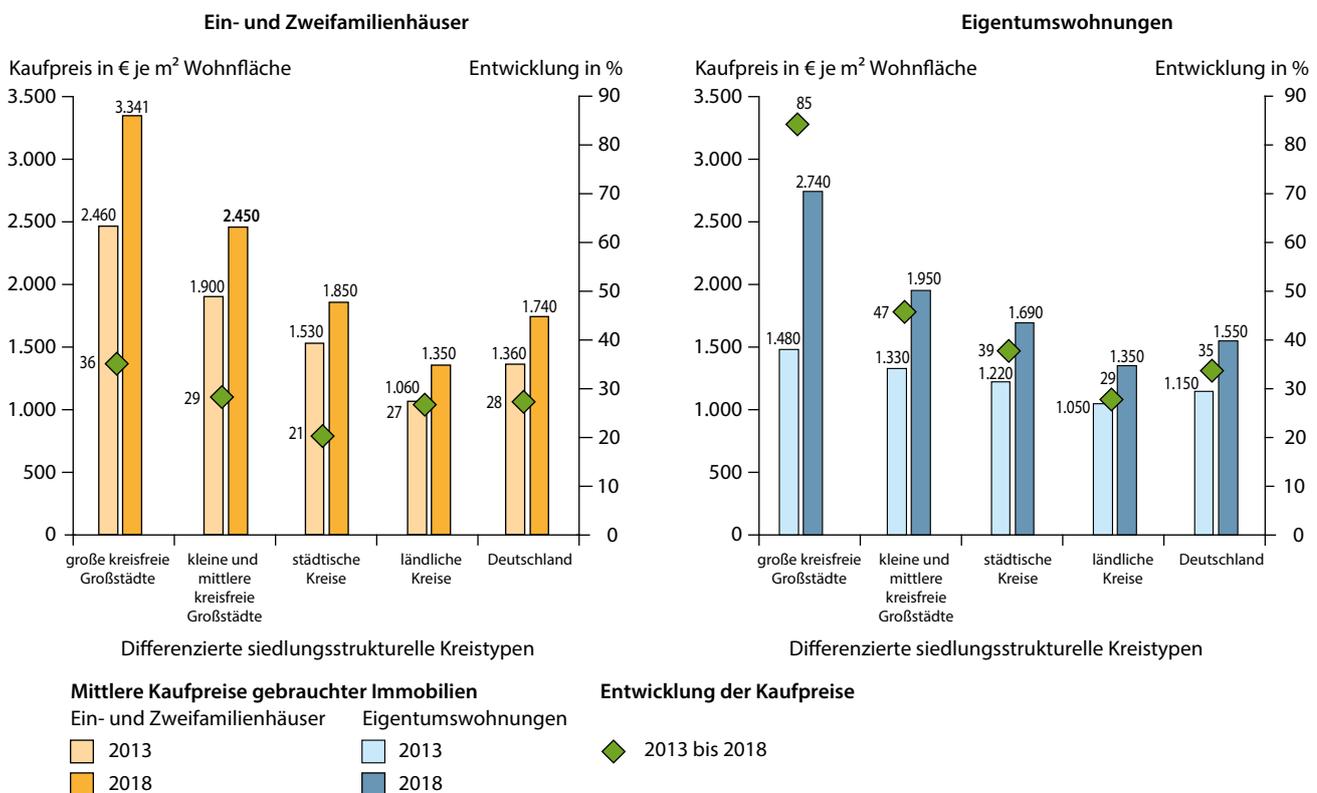
Steigerungsraten (50,7 bzw. 57,3 %), das heißt die Preisschere zwischen den Regionen in Deutschland öffnet sich weiter.

Bezogen auf die siedlungsstrukturellen Kreistypen lassen sich entsprechende Unterschiede bei den Preisentwicklungen feststellen. Bei den gebrauchten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist die höchste Steigerung bei den großen kreisfreien Großstädten mit +36 % zu verzeichnen, wo entsprechend der Knappheiten nachgefragter Immobilien auch die Preise am höchsten sind (vgl. Abbildung 41). Die Preissteigerungen für die übrigen kreisfreien Großstädte sind im betrachteten Fünfjahreszeitraum etwa so groß wie in den ländlichen Kreisen. Gleichzeitig ist zu beachten, dass die Transaktionsschwerpunkte

dieser Immobilienklasse 2018 sehr deutlich in den ländlichen (knapp 49 %) und städtischen Kreisen (gut 43 %) lagen. Die kreisfreien Großstädte zusammen sind hingegen nur mit gut 8 % der Transaktionen vertreten. Anders sieht es bei den gebrauchten Eigentumswohnungen aus, wo immerhin etwa 40 % der Käufe in den kreisfreien Großstädten erfolgten (vgl. Kap. 5.1 Transaktionen bebauter und unbebauter Grundstücke). Dort sind auch die Preissteigerungsraten mit 47 % in den kleinen und mittleren kreisfreien Großstädten und sogar 85 % in den großen kreisfreien Großstädten am höchsten, während die ländlichen Kreise 2018 zwar immerhin noch gut 28 % höhere Preise als 2013 aufweisen, hiermit aber unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von 34 % liegen.

Abbildung 41

Kaufpreise und deren Entwicklungen von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen nach Kreistypen 2013 und 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbearbeitung, Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

© BBSR Bonn 2020

Größte deutsche Städte erfahren sehr hohe Steigerungen bei Immobilienpreisen

Ein Blick auf die Preisentwicklungen von selbst genutztem Wohneigentum der letzten zehn Jahre in den sieben größten Städten zeigt die Dimension der Marktanspannungen in den Wachstumsstädten vor Ort. Nach dem vdp Immobilienpreisindex Regional liegen die Preissteigerungen dieser Städte im Zeitraum 2010 bis 2019 zwischen 64 und 116 % (vgl. Abbildung 42). Spitzenreiter sind hier Berlin mit 116 %, ausgehend von einem für eine Metropole sehr niedrigen Preisniveau, und München mit einer Verdopplung des Preisniveaus – bei bereits sehr hohen Immobilienpreisen zu Beginn des Betrachtungszeitraumes.

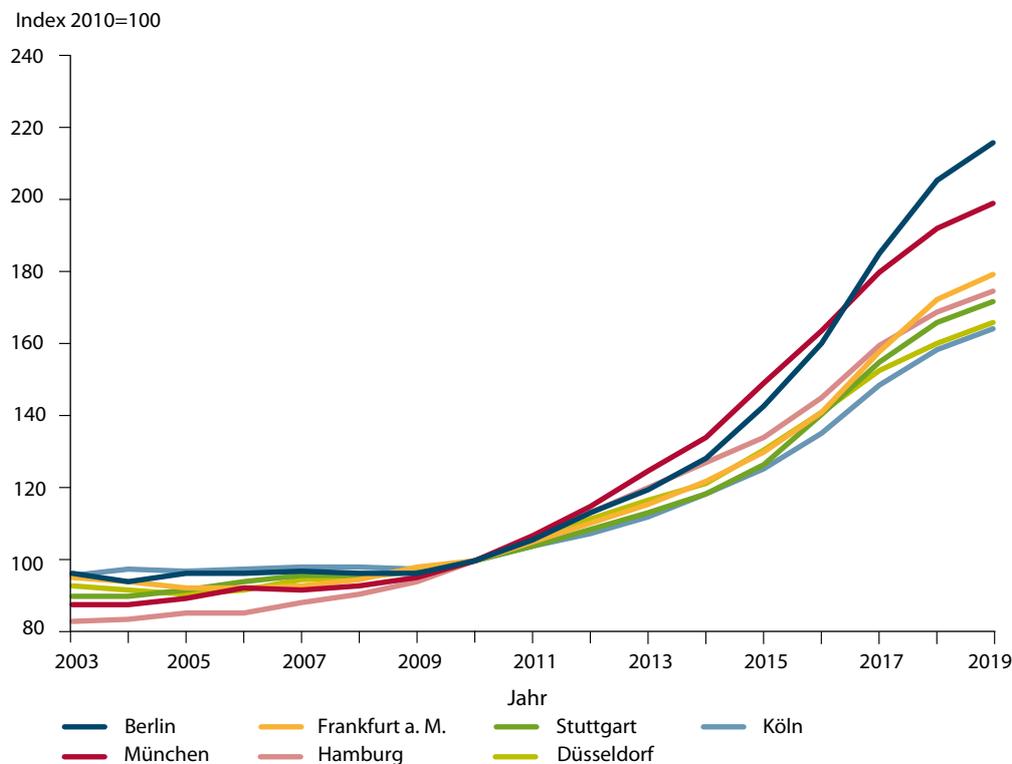
Finanzierungsbedingungen und demografische Entwicklungen lassen regional weitere Preissteigerungen erwarten

Die seit mittlerweile ca. zehn Jahren zum Teil deutlich steigenden Haus- und Wohnungspreise haben eine längere Phase stagnierender Preise und Mieten seit Mitte der 1990er-Jahre abgelöst, in der die Veränderungsraten lange Zeit unterhalb des Verbraucherpreisindex lagen. Die Gründe hierfür sind vielfältig und untereinander interdependent verbunden.

Die Zinsen und damit auch die Kosten für die Immobilienfinanzierung sind seit der Finanzkrise gesunken und weiterhin auf historisch niedrigem Niveau (vgl. Kap. 5.3

Abbildung 42

Entwicklungen der Immobilienpreise für selbstgenutztes Wohneigentum in den sieben größten Städten 2003 bis 2019



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, vdp Immobilienpreisindex Regional

© BBSR Bonn 2020

Immobilienfinanzierung), verbunden mit einem Mangel an Anlagealternativen und dem Wunsch vieler Investoren und Privater nach Sicherheit in Form von Immobilien-eigentum. Reale Einkommenszuwächse u. a. durch weiter steigende Beschäftigungszahlen, eine steigende Nachfrage nach Wohnraum durch Bevölkerungszuwächse und höhere Flächeninanspruchnahmen nicht nur in den prosperierenden Großstädten (vgl. Kap. 2.4 Wohnsituation und Kap. 3.1 Bevölkerung und Haushalte) haben regional zu Nachfrageüberhängen geführt. Der deutliche und differenzierte Anstieg der Haus- und Wohnungspreise kann als Reaktion hierauf verstanden werden.

Aktuell deutet wenig darauf hin, dass sich an diesen Rahmenbedingungen etwas ändern wird, so dass weitere Preissteigerungen wahrscheinlich sind (vgl. BBSR 2020i: 80). Ausweichreaktionen sind in Bezug auf die Preise von Häusern bisher in Form einer Reduktion der durchschnittlichen Grundstücksgrößen im Vergleich zum Jahr 2014 erkennbar. Bei den verkauften Wohnflächen gibt es hingegen wenig Änderungen, so dass der durchschnittliche Gesamtpreis für die Immobilien insgesamt steigt. Aktuelle Zahlen bei den Baufertigstellungen und Baugenehmigungen deuten allerdings auch auf sinkende Wohnflächen bei Mehrfamilienhäusern und Eigentumswohnungen im Neubau hin. Sonderauswertungen des Mikrozensus 2018 zeigen ebenfalls, dass sich die durchschnittlichen Wohnungsgrößen im Neubau besonders in den großen kreisfreien Großstädten nach Jahrzehnten des Zuwachses seit 2011 wieder verringern (vgl. Kap. 1.1 Städte). Weitere Ausweichreaktionen vor allem aus finanziellen Gründen zeigen sich beim Eigentumserwerb in einer stärkeren Orientierung in das Umland und einem Nachfragezuwachs bei gebrauchten Immobilien (vgl. Kap. 3.2 Wohneigentumsbildung).

Bundesweit weiterhin geringes Risiko von Immobilienpreisblasen

Die ausgeprägten Immobilienpreissteigerungen forcieren seit Jahren die Diskussionen über übertriebene Preise und die Gefahr des Platzens von Immobilienpreisblasen. Das Risiko einer Blase kann steigen, wenn sich die Immobilienpreise stärker von den Mieten abkoppeln und Immobilien unter der Annahme weiter steigender Preise erworben werden. Das kann zu erheblichen Verwerfungen auf den Immobilien- und Finanzmärkten bis hin zu starken Rezessionen führen, was sich nachdrücklich Ende der 2000er-Jahre in den USA, Irland und Spanien gezeigt hat.

Bundesweit ist das Risiko von Immobilienpreisblasen weiterhin als gering einzuschätzen. Das bestätigt eine vom BBSR beauftragte Studie zu Immobilienpreisentwicklungen. Sie zeigt erstmals unter Berücksichtigung langer Zeitreihen preisbestimmender Indikatoren, dass die anhaltend niedrigen Zinsen sowie die hohe Nachfrage nach Wohnraum die steigenden Immobilienpreise auch aktuell noch rechtfertigen (vgl. BBSR 2020i: 103).

Lokale Preisübertreibungen werden von verschiedenen Instituten wie der Deutschen Bundesbank (2020: 55), dem Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (Kholodilin, K.; Michelsen, C. 2018, 664 ff.) oder der empirica ag (2020) gesehen. Es bestehen aber auch relevante Gründe, die das Platzen von Immobilienpreisblasen in Deutschland unwahrscheinlich machen. So erfolgt die Kreditvergabe konservativ mit in der Regel hohen Eigenkapitalanforderungen. Dabei werden vielfach lange Laufzeiten und Zinsbindungen vereinbart (vgl. Kap. 5.3 Immobilienfinanzierung). Die niedrigen Darlehenszinsen kompensieren langfristige Preissteigerungen. Und die Nachfrage

nach Wohnraum ist gerade in den Wachstumsräumen anhaltend und perspektivisch hoch (vgl. Kap. 1.4 Zukünftige Trends von Angebot und Nachfrage). Es ist wichtig, die

Entwicklungen kontinuierlich weiter zu beobachten, um rechtzeitig auf Verschärfungen der Marktbedingungen reagieren zu können.

Schlüsseldokumente

- AK OGA – Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.), 2019: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019. Oldenburg.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2010: Synopse Immobilienpreisbeobachtung in Deutschland 2010. BBSR-Online-Publikation 1/2010. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020i: Immobilienpreisentwicklungen – Übertreibungen oder Normalität? BBSR-Online-Publikation 16/2020. Bonn.

Datengrundlagen

- AK OGA – Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland 2011 bis 2019
 - empirica-Blasenindex
 - Deutsche Bundesbank: Immobilienpreisindizes
 - Statistisches Bundesamt: Häuserpreisindizes
 - vdp Immobilienpreisindex Regional
-

4.3 Wohnungsmieten und Mietbelastungen

Mietensteigerungen haben in den letzten Jahren die öffentliche und politische Diskussion stark geprägt. Die Mietenniveaus und deren Entwicklung sind allerdings regional sehr unterschiedlich. Vor allem in wachsenden Städten und Regionen sind hohe Mietenniveaus zu erkennen.

Kurz gefasst

- Mieten bestehender Mietverhältnisse sind im Schnitt günstiger als Neuvertragsmieten. Hauptmieterhaushalte zahlten 2018 durchschnittliche Bestandsmieten von 6,90 € je m². Die Angebotsmieten bewegten sich im selben Jahr bei 8,40 € je m²
- Die Spannen der Wohnungsmieten zwischen Regionen ebenso wie zwischen verschiedenen Objekt- und Haushaltstypen sind groß.
- Bestandsmieten sind in den letzten Jahren nur moderat gestiegen.
- Angebotsmieten haben sich in den Wachstumsregionen stark verteuert. Seit dem zweiten Halbjahr 2019 zeigen sich verlangsamte Mietensteigerungen in den Boomstädten.
- Mietbelastungen sind vor allem in den Wachstumsregionen hoch. Wohnungswechsel sorgen bei den Haushalten in den letzten Jahren vermehrt für höhere Mietbelastungen.
- In den Jahren 2017 und 2018 haben jährlich im Schnitt 8 % der Mieterhaushalte eine andere Mietwohnung bezogen.

Mietwohnungen haben in Deutschland vor allem im internationalen Vergleich eine außergewöhnlich hohe Relevanz und Verbreitung (vgl. Kap. 1.3 Deutschland und seine Grenzregionen zu Nachbarländern). 2018 waren rund 54 % des bewohnten Wohnungsbestands vermietet (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019). Ungefähr 88 % der Mietwohnungen befinden sich in Deutschland in Mehrfamilienhäusern. Gleichzeitig besteht eine ausgeprägte Vielfalt von Wohnungsgebern und Vermietungsstrategien. Private Vermieter dominieren mit ungefähr zwei Dritteln der Mietwohnungen den Markt (vgl. Kap. 2.6 Anbietergruppen von Mietwohnungen).

Bestandsmieten zeigen objekt- und lagebezogen große Unterschiede

Das Mietenniveau von vorwiegend bestehenden Mietverhältnissen lässt sich aktuell über das Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus 2018 darstellen, welches alle vier Jahre erhoben wird. Demnach lagen die durchschnittlichen Wohnungsmieten von Hauptmieterhaushalten im Jahr 2018 bei 6,90 € je m² (Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2019). Die Höhe der Mietenniveaus und deren Entwicklungen sind lokal und regional sehr unterschiedlich. Dies hat einerseits räumliche, siedlungsstrukturelle und marktbedingte Gründe. So prägen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und demografischen Entwicklungen der Regionen und Städte die einzelnen Immobilien. Innerhalb der Städte wirken die kleinräumig sehr differenzierten Wohnlagen stark preisbestimmend. Andererseits entscheiden objektbezogen die Zustände, Zuschnitte und Ausstattungen der Gebäude und Wohnungen über die erzielbare Miete vor Ort. Die räumliche Preisspanne wird bereits bei der Differenzierung nach Kreistypen deutlich. So hatten die süddeutschen großen Großstädte 2018 ein Mietenniveau von durchschnittlich 10,90 € je m², die dünn besiedelten ländlichen Kreise in der Ländergruppe Westen von 4,70 € je m².

Die erfassten Wohnungsmieten der beim Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) organisierten Unternehmen sind ebenfalls zu einem großen Teil Bestandsmieten. Der GdW hat dabei monatlich veranschlagte Sollmieten von bundesweit 5,86 € je m² nettokalt für das Jahr 2019 berechnet. Im Vergleich zum

Vorjahr sind die Sollmieten bei den GdW-Unternehmen moderat um durchschnittlich 2,4 % gestiegen (GdW 2020: 7).

Bestandsmieten steigen bundesweit nur langsam

Der Mietenindex des Statistischen Bundesamts weist bundesweit die Änderungen der Wohnungsmieten vor allem bei bestehenden Mietverträgen aus. In den letzten Jahren stiegen die Mieten jährlich beständig zwischen 1,1 und 1,6 %, zuletzt 1,6 % im Jahr 2018 und 1,4 % im Jahr 2019 (vgl. Tabelle 7). In den sieben größten Städten lagen 2018 im Schnitt die höchsten Steigerungsraten bei 1,8 %, in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen die niedrigsten bei 1,2 % (Statistisches Bundesamt 2019: 17). Die vergleichsweise geringen Mietenanstiege beim Mietenindex lassen sich mit der Dominanz bestehender Mietverhältnisse und der Berücksichtigung aller Teilräume in Deutschland erklären (Statistisches Bundesamt 2019: 18).

Regionale Spreizung der Angebotsmieten nimmt zu

Angebotsmieten können je nach Marktlage deutlich von Mieten aus bestehenden

Tabelle 7
Veränderungsraten des Mietenindex 2012 bis 2019

Jahr	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2012	1,2
2013	1,3
2014	1,5
2015	1,2
2016	1,1
2017	1,4
2018	1,6
2019	1,4

Anmerkung: Bis 2015 Mietenindex auf Basis 2010=100. Ab 2016 nach Revision auf Basis 2015=100.

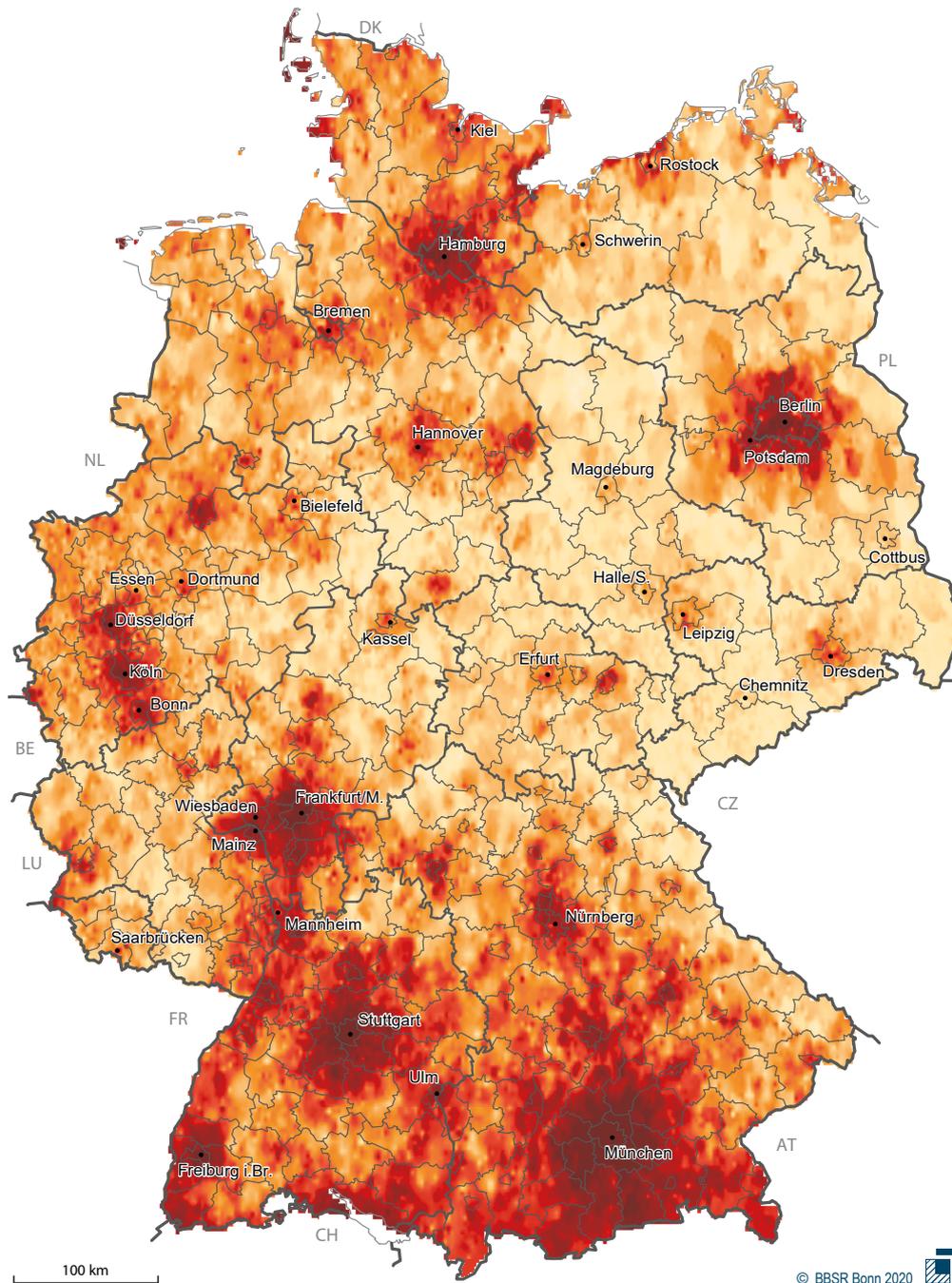
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex

BBSR-Angebotsmieten konkret

Die vom BBSR ausgewerteten Angebotsmieten basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen für Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen. Bei den berechneten Mietwerten handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht-möblierte Wohnungen zwischen 40 und 130 m². Andere Vertriebswege werden dabei nicht berücksichtigt. Daher können vor allem günstige Wohnungen unterrepräsentiert sein. Mieten aus bestehenden Mietverträgen lassen sich mit dieser Quelle nicht darstellen.

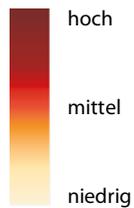
Mietverträgen abweichen. Gerade in Regionen mit Marktanspannungen sind die Erst- und Wiedervermietungs-mieten häufig deutlich höher und entwickeln sich dynamischer als die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen vergleichbarer Wohnungen und Lagen. Die Angebotsmieten aus Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen sind deutschlandweit im Jahr 2019 um 4,2 % auf 8,76 € je m² nettokalt gestiegen. Im Jahr 2018 betrug das Plus noch 5,2 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Spannen der Angebotsmieten zwischen den Kreisen vergrößerten sich in den letzten Jahren deutlich. Inzwischen liegen die durchschnittlichen Neuvertragsmieten in den 29 teuersten Stadt- und Landkreisen über 11 € je m². Diese zählen rund 14 Mio. Einwohner. In 93 Stadt- und Landkreisen betragen sie dagegen weniger als 6 € je m². Hier leben 12,5 Mio. Menschen. Aufgrund der verbreiteten Mietenanstiege der letzten Jahre haben Bund und Länder verschiedene mietrechtliche Maßnahmen verabschiedet, um Mietensteigerungen zu bremsen und die Bezahlbarkeit des Wohnens zu sichern (vgl. Kap. 4.6 Maßnahmen zur Begrenzung von Mietensteigerungen).



© BBSR Bonn 2020

Niveau der Erst- und Wiedervermietungsnettokalt 2019 – Inverse Distance Weighting (IDW) Interpolation



Perzentile	Angebotsmieten nettokalt in € je m ²
10	5,0
25	5,8
50	7,1
75	9,4
90	12,0

Anmerkung: Bei der Interpolation nach dem Inverse Distance Weighting (IDW) Verfahren wurden für das Jahr 2019 rund 392.000 georeferenzierte Einzelmietwerte aus Wohnungsinseraten unmöblerter Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 10 und 300 m² berücksichtigt.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen

Die Stadt München führt nach wie vor die Liste der Stadt- und Landkreise mit den höchsten Angebotsmieten an. Im Jahr 2019 wurden in der bayerischen Landeshauptstadt Wohnungen für durchschnittlich 18,30 € je m² angeboten. Es folgen die Städte Frankfurt am Main, Stuttgart, Freiburg sowie die oberbayerischen Landkreise München, Dachau, Fürstentum Bruck und Starnberg mit Angebotsmieten zwischen 12,90 € je m² und 14,70 € je m². Die hohen Mieten der Stadt München prägen auch den Mietwohnungsmarkt im weiteren Umland (vgl. Karte 11). Ähnlich ist die Situation in den Metropolregionen Stuttgart und Frankfurt am Main, wo hohe Mieten ebenfalls weit ins Umland reichen. In anderen boomenden städtischen Regionen wie Düsseldorf/Köln/Bonn oder Berlin zahlen Mieterhaushalte dagegen nur in

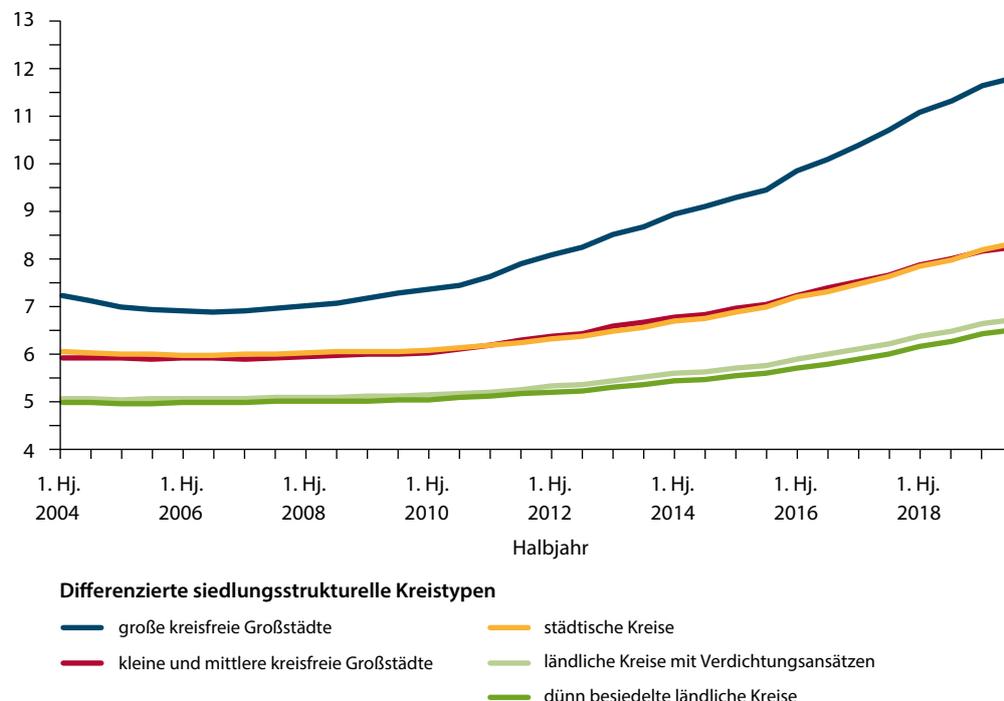
den näher gelegenen Umlandkommunen mehr als im bundesweiten Durchschnitt. Am günstigsten wurden 2019 Wohnungen im Vogtlandkreis, in den Landkreisen Görtitz und Lüchow-Dannenberg sowie in der Stadt Pirmasens mit Erst- und Wiedervermietungsflächen von durchschnittlich unter 4,80 € je m² inseriert. Hier legten die Angebote gegenüber dem Vorjahr auch nur geringfügig zu.

Seit dem zweiten Halbjahr 2019 steigen die Angebotsmieten langsamer

Die letzten Jahre waren durch verbreitet steigende bis stark steigende Angebotsmieten gekennzeichnet (vgl. Abbildung 43). Die stark gestiegene Nachfrage in den boomenden Städten und Regionen sorgten über

Abbildung 43
Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2004 bis 2019

Angebotsmiete nettokalt in € je m²



Anmerkungen: Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500 Tsd. Einwohner.
Die Angebotsmieten basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen für Erst- und Wiedervermietungen von Wohnungen. Dargestellt werden Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht-möblierte Wohnungen zwischen 40 und 130 m². Mieten aus bestehenden Mietverträgen gehen nicht mit ein.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

© BBSR Bonn 2020

Jahre für Angebotsengpässe und erschwerte Bedingungen bei der Wohnungssuche. Noch 2018 stiegen in einem Drittel der kreisfreien Städte und Landkreise die Mieten angebotener Wohnungen um mehr als 6 %. Gut ein Drittel aller Städte und Kreise hatte Steigerungsraten bis zu 4 %.

Besonders in den größten deutschen Städten entwickelten sich die Mieten bei Erst- und Wiedervermietungen im zweiten Halbjahr 2019 deutlich moderater als noch im ersten Halbjahr 2019: In Frankfurt am Main, Hamburg, Köln und Düsseldorf kletterten die Angebotsmieten gemessen am ersten Halbjahr 2019 jeweils nur noch um 1 %, in München um 1,2 % und in Berlin um 1,8 %. In diesen Städten dämpfen die stark gestiegenen Zahlen fertiggestellter Wohnungen den Mietenanstieg. Allein Stuttgart verzeichnete unter den sieben größten Städten mit einem Plus von rund 3 % im zweiten Halbjahr noch einen kräftigen Anstieg. Im Aggregat der Kreistypen lässt sich zwar erkennen, dass auch in früheren Jahren die Mietensteigerungen im ersten Halbjahr höher waren als im zweiten Halbjahr. Der Vergleich der zweiten Halbjahre in der letzten Dekade zeigt aber für das zweite Halbjahr 2019 die niedrigsten Steigerungsraten seit 2014.

In den großen Großstädten sind Mietbelastungen überdurchschnittlich hoch

Nach Auswertungen des Mikrozensus 2018 lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote im Jahr 2018 bruttokalt bei 27,2 %. Dabei sind die Spannen zwischen den Regionen und vor allem zwischen verschiedenen Haushaltstypen groß. Zunächst fällt auf, dass sich die Quoten von Städten hin zu ländlichen Kreisen bzw. kleineren Kommunen verringern. In den großen kreisfreien Großstädten lagen die Mietbelastungen 2018 im Schnitt bei 28,8 %, in Landgemeinden gerade einmal bei 24,1 % (vgl. Abbildung 44).

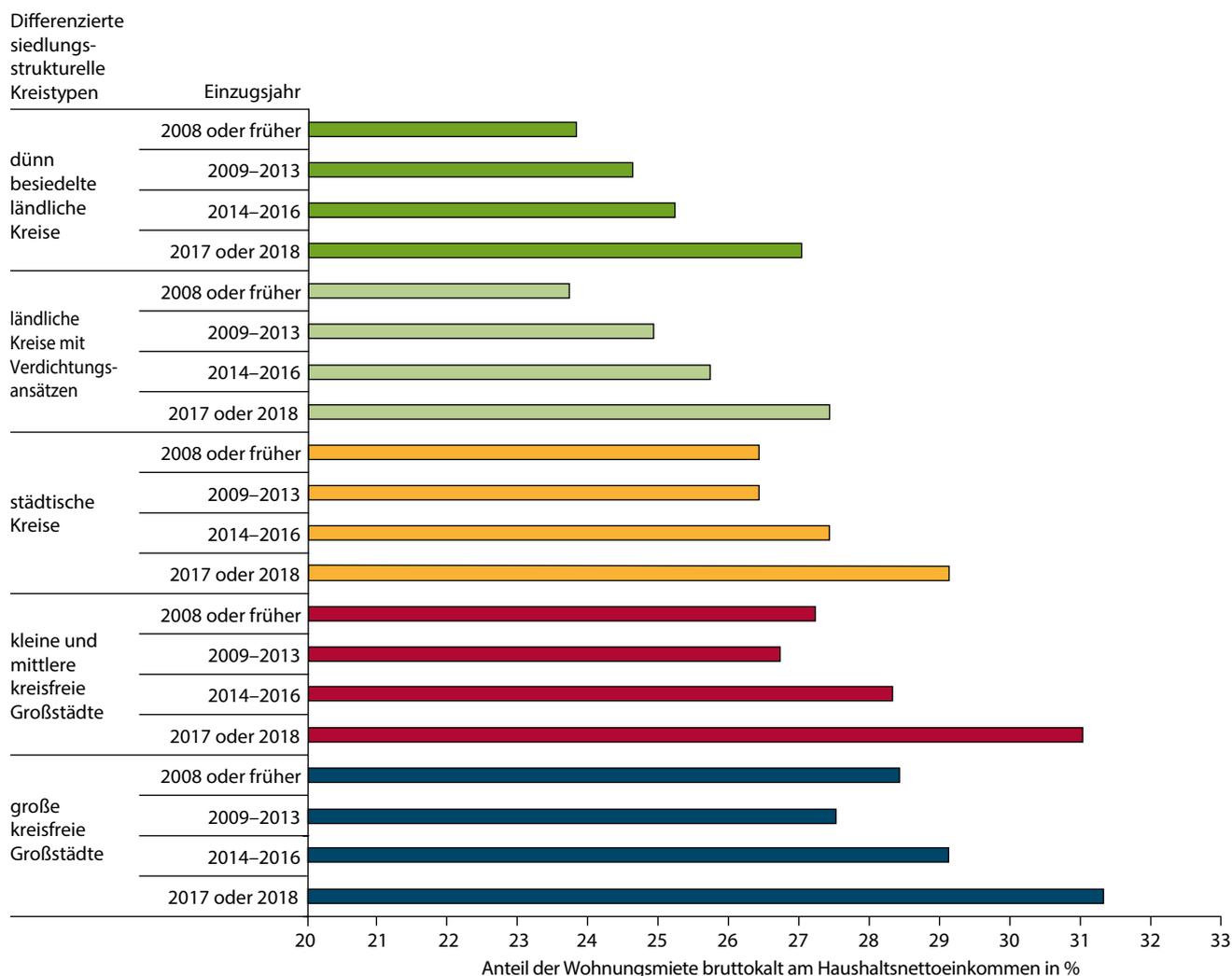
Dafür gibt es mehrere Gründe. Einerseits wirkt hier das Mietgefälle zwischen Stadt und Land (vgl. Karte 12 rechts). Andererseits ist in den Städten die Zahl der Bewohner je Haushalt geringer (vgl. Kap. 3.1 Bevölkerung und Haushalte). In den Großstädten sind die Hälfte der Haushalte Einpersonenhaushalte. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen machen die Haushalte mit einer Person nur 38 % aus. Kleine Haushalte haben aber mit Abstand die höchsten Mietbelastungsquoten. Diese lagen 2018 bei 31 %, alle anderen Haushaltsgrößenklassen bewegten sich zwischen 23 und gut 24 %. Das lässt sich mit höheren Quadratmeterpreisen bei kleinen Wohnungen sowie einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Rentnerhaushalten sowie jungen Haushalten in Ausbildung erklären, die über ein niedrigeres Einkommen verfügen.

Umzüge gehen derzeit häufig mit höheren Mietbelastungen einher

Anhand der Ergebnisse aus dem Mikrozensus wird auch deutlich, dass Umzüge aktuell – gerade auf angespannten Märkten – zu höheren durchschnittlichen Mieten und Mietbelastungen führen können. So hatten die Haushalte, die im Befragungsjahr 2018 oder im Vorjahr ihre aktuelle Mietwohnung bezogen haben, mit durchschnittlich 29,5 % eine merklich höhere Mietbelastung als die Haushalte, die schon länger in ihrer Wohnung leben und im Schnitt eine Belastung von 26 bis 27 % tragen (vgl. Abbildung 44). In den beiden Jahren sind durchschnittlich 8 % der Mieterhaushalte in eine andere Mietwohnung gezogen. Dabei war der Anteil in den mehrheitlich angespannten großen Großstädten mit jährlich 7 % niedriger als in den kleinen und mittleren Großstädten mit 8,5 %.

Eine Mietbelastung von 40 und mehr % bruttokalt weisen ca. 15 % der Mieterhaushalte in Deutschland auf. Dieser Wert ist in Ostdeutschland mit 11,0 %

Abbildung 44
Mietbelastungen nach Kreistypen und Jahr des Einzugs 2018



Anmerkung: Angaben von Hauptmieterhaushalten in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum, ohne Wohnheime
Datenbasis: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen

© BBSR Bonn 2020

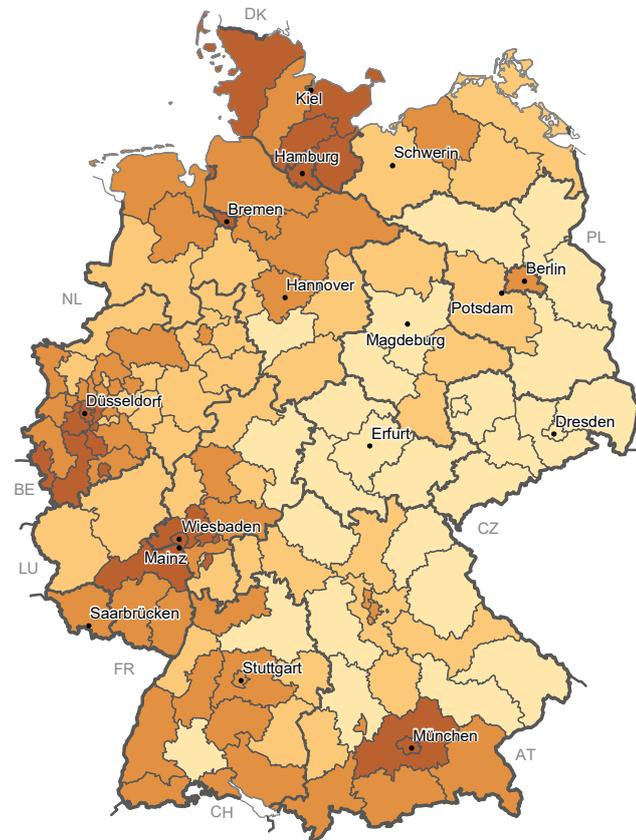
deutlich niedriger als in Westdeutschland mit 16,7 %. Bei einer Differenzierung nach den BBSR-Kreistypen weisen die kreisfreien Großstädte die höchsten Anteilswerte von Mieterhaushalten mit 40 und mehr % Mietbelastung auf (17,7 %). Die städtischen Kreise liegen mit einem Anteilswert von ca. 15 % genau im bundesweiten Durchschnitt, während in ländlichen Kreisen unter 11 % der Mieterhaushalte solch hohe Mietbelastungen tragen.

Hohe Mietbelastungen herrschen in teuren Wachstumsregionen vor

Regional sind die höchsten Belastungen durch Mieten und kalte Nebenkosten mit über 30 % für Haushalte in den Regionen Rhein-Main, der Rheinschiene in Nordrhein-Westfalen, Hamburg und München zu stemmen (vgl. Karte 12 links). Dabei handelt es sich um Regionen mit besonders angespannten Wohnungsmärkten, in

Mietbelastungen und Bruttokaltmiete 2018

Mietbelastungsquote

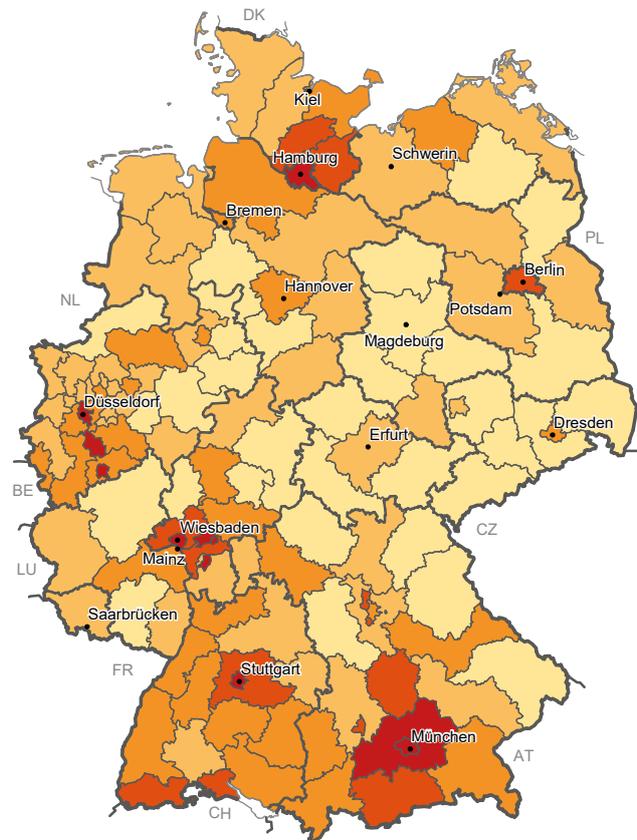


100 km

Anteil der Wohnungsmiete bruttokalt am Haushaltsnettoeinkommen 2018 in %

- bis unter 25
- 25 bis unter 27
- 27 bis unter 29
- 29 und mehr

Bruttokaltmiete



Bruttokaltmiete von Wohnungen 2018 in € je m²

- bis unter 6,5
- 6,5 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 8,5
- 8,5 bis unter 9,5
- 9,5 und mehr

© BBSR Bonn 2020



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; Mikrozensus 2018 - Zusatzprogramm Wohnen
 Geometrische Grundlage: Regionale Anpassungsschichten des Mikrozensus (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: J. Nielsen, A. Schürt

denen nicht nur die Angebotsmieten, sondern auch die Wohnungsmieten in bestehenden Mietverhältnissen hoch sind. Hohe Mietbelastungen können aber auch in solchen Regionen vorliegen, in denen zwar die Mieten moderat sind, die Einkommensniveaus aber eher niedrig, beispielsweise im Saarland, im westlichen Nordrhein-Westfalen und Teilen Niedersachsens. Niedrige

Mietbelastungen von unter 23 % bestehen vor allem in ländlich geprägten Regionen mit niedrigen Mieten wie dem Erzgebirge, Mittelsachsen, Westmittelfranken oder Thüringen.

Auswertungen der europäischen Haushaltsbefragung EU-SILC (EU Statistics on Income and Living Conditions) zeigen, dass

die Mietbelastungsquoten in den letzten Jahren bundesweit recht konstant geblieben sind (Deutscher Bundestag 2019a: 30). Das liegt an moderaten Mietensteigerungen

bei bestehenden Mietverhältnissen (vgl. Tabelle 7) und an gestiegenen Einkommen der Haushalte aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage der letzten Jahre.

Schlüsseldokumente

- Deutscher Bundestag (Hrsg.), 2019a: Wohngeld- und Mietenbericht 2018. Drucksache 19/11750. Berlin. Zugriff: <https://dipbt.bundestag.de/doc/btd/19/117/1911750.pdf>, abgerufen am 15.7.2020.
- Statistische Ämter des Bundes und der Länder, 2019: Wohnen in Deutschland – Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018. Wiesbaden.

Datengrundlagen

- BBSR-Angebotsmieten
 - GdW-Jahresstatistik
 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen in Deutschland
 - Statistisches Bundesamt: Mietenindex
 - Statistisches Bundesamt: EU-SILC
-

4.4 Wohnnebenkosten

Die kalten und warmen Nebenkosten machen ungefähr ein Viertel der Wohnkosten aus. Die Bandbreite der Nebenkosten ist je nach Wohnform, Gebäudeart, genutztem Energieträger und Region groß.

Kurz gefasst

- 2018 wurden monatlich durchschnittlich 1,00 € je m² für kalte und 1,20 € je m² für warme Nebenkosten ausgegeben.
- Die Höhe der kalten Betriebskosten streut deutlich je nach Region und Gebäudeart.
- Die Kosten für fossile Brennstoffe werden voraussichtlich steigen. Regenerative Energieträger werden beim Heizen zunehmend wichtiger.
- Die notwendigen Neuberechnungen der Grundsteuer werden ab 2025 wirksam.

Wohnnebenkosten machen durchschnittlich 13 % des Haushaltseinkommens aus

Nebenkosten bzw. Betriebskosten sind für selbstnutzende Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer neben einem Darlehensabtrag ebenso wie für Mieter und Mieterinnen neben der Nettokaltmiete eine weitere wichtige Komponente der Wohnkosten. Das Wägungsschema des Verbraucherpreisindex zeigt, dass bundesweit knapp 13 % des Haushaltseinkommens für Wohnnebenkosten aufgebracht werden. Zusammen mit den 19,6 % für die Nettokaltmieten

(bzw. berechneten Äquivalenzzwerten für das selbstgenutzte Wohneigentum) geben die Deutschen im Durchschnitt knapp ein Drittel des Haushaltsnettoeinkommens für das Wohnen aus (Statisches Bundesamt 2020).

Der Mikrozensus weist für das Jahr 2018 bei Mieterhaushalten Bruttokaltmieten von 7,90 € je m² und Bruttowarmmieten von 9,10 € je m² aus (vgl. Tabelle 8). Unter Berücksichtigung der Nettokaltmiete von 6,90 € je m² liegen die Wohnnebenkosten durchschnittlich bei 2,20 € je m². Sie verteilen sich auf die kalten Nebenkosten mit 1,00 € je m² und die warmen Nebenkosten mit 1,20 € je m². Bei einer 70 m²-Wohnung ergeben sich somit insgesamt durchschnittliche monatliche Nebenkosten in Höhe von 154 €.

Kalte Betriebskosten haben eine große Spanne

Die kalten Nebenkosten haben in den Regionen Deutschlands (regionale Anpassungsschichten des Mikrozensus, vgl. Kap. 8.2) 2018 mit durchschnittlich 0,50 bis 1,80 € je m² eine größere Spanne als die warmen Nebenkosten (0,90 bis 1,50 € je m²). Das lässt sich einerseits mit regional und lokal sehr unterschiedlichen Kostenstrukturen von Versorgern und Kommunen beispielsweise beim Wasser und Abwasser, der Abfallwirtschaft und der Grundsteuer erklären. Andererseits wirken strukturelle Unterschiede. In Eigenheimen fallen flächenbezogen tendenziell geringere kalte Betriebskosten an, da die Ausgaben eher von der Haushaltsgröße als von der Wohnfläche abhängen, Eigenheime häufig über größere Wohnflächen als Geschosswohnungen verfügen und

Tabelle 8
Durchschnittliche Miet- und Wohnnebenkosten 2018

	in € je m ²	in € je Wohnung (70 m ²)
Nettokaltmiete	6,9	483
Bruttokaltmiete	7,9	553
Bruttowarmmiete	9,1	637

Anmerkung: Angaben von Hauptmieterhaushalten in bewohnten Mietwohnungen in Gebäuden mit Wohnraum, ohne Wohnheime.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018

in Mehrfamilienhäusern mehr Betriebskostenfaktoren auftreten können (z. B. für Aufzüge, Hauswarte oder Gebäudereinigung). Das zeigt sich bei der siedlungsstrukturellen Differenzierung. Die kalten Nebenkosten verringern sich im Schnitt von den Großstädten (1,10 € je m²) zu den Landgemeinden (0,70 € je m²). Eine ähnliche Abstufung besteht bei den Wohnungsgrößen: von den kleinen Wohnungen bis unter 40 m² (1,30 € je m²) bis hin zu den großen Wohnungen ab 120 m² (1,00 € je m²).

Für Mietwohnungen bietet der Deutsche Mieterbund (DMB) zuletzt für das Jahr 2017 eine Übersicht zu kalten und warmen Betriebskosten. Dabei handelt es sich um eine Abfrage bei Mieterhaushalten. Die ausgewiesenen Durchschnittswerte liegen in der Summe höher als bei anderen Erhebungen. Das ist darauf zurückzuführen, dass nicht immer alle Betriebskostenkomponenten vorkommen, beispielsweise Aufzug oder Hauswart. Bei den kalten Betriebskosten bilden Wasser und Abwasser mit 0,35 € je m² und Hauswart mit 0,31 € je m² die höchsten Nebenkostenkomponenten (vgl. Tabelle 9).

Geringere Heizenergieverbräuche durch warme Winter

Bei den warmen Nebenkosten sind die siedlungsstrukturellen Unterschiede der Kostenniveaus nicht so deutlich und stringent ausgeprägt. Im Osten sind die durchschnittlichen warmen Nebenkosten in den Großstädten mit 1,10 € je m² am günstigsten und liegen in den weiteren Stadt- und Gemeindetypen bei 1,20 € je m². In den anderen Großregionen sind die Großstädte am teuersten (Westen und Süden jeweils 1,40 € je m²) und verringern sich hin zu kleineren Städten und Gemeinden. Wie bei den kalten Betriebskosten nehmen die Kosten für Heizung und Warmwasser von den kleinen Wohnungen bis unter 40 m² (1,40 € je m²) bis hin zu den großen Wohnungen ab 120 m² (1,10 € je m²) ab.

Tabelle 9
Komponenten kalter Betriebskosten 2017

Komponenten	Mittelwert in € je m ²
Grundsteuer	0,18
Wasser, Abwasser	0,35
Schornsteinfeger	0,03
Straßenreinigung	0,03
Müllbeseitigung	0,17
Hauswart	0,31
Gartenpflege	0,10
Gebäudereinigung	0,18
Allgemeinstrom	0,05
Versicherungen	0,19
Antenne/Kabel	0,13
Aufzug	0,17
Sonstige Betriebskosten	0,03
Summe kalte Betriebskosten	1,92
Summe ohne Aufzug und Hauswart	1,44
Mittlere Summe (Aufzug und Hauswart anteilig)	1,54

Quelle: Deutscher Mieterbund (DMB) 2019

Die Verringerung der Kosten für Gas und Heizöl in den letzten fünf Jahren sind auch von der warmen Witterung der letzten Winter geprägt, in denen sich der Energiebedarf allein durch die milden Temperaturen im Vergleich zu früheren Jahren verringert hat. Nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes (DWD) waren die Winter seit 2011 durchgehend wärmer als der langjährige klimatologische Referenzzeitraum 1961 bis 1990. Die Abweichung des Winters 2019/2020 vom Referenzzeitraum war mit 4,2 °C die zweithöchste seit der Wetteraufzeichnung ab dem Jahr 1882 (DWD 22.4.2020).

Warme Nebenkosten werden bei Nutzung fossiler Energieträger steigen

Besonders Heizöl unterliegt starken Preisschwankungen. Seit einem Höchststand im Jahr 2012 liegt es ab 2015 unter dem Niveau von 2010 (vgl. Abbildung 45). Trotzdem ist das Heizen mit Heizöl im Schnitt immer noch teurer als mit Erdgas. Gas hatte

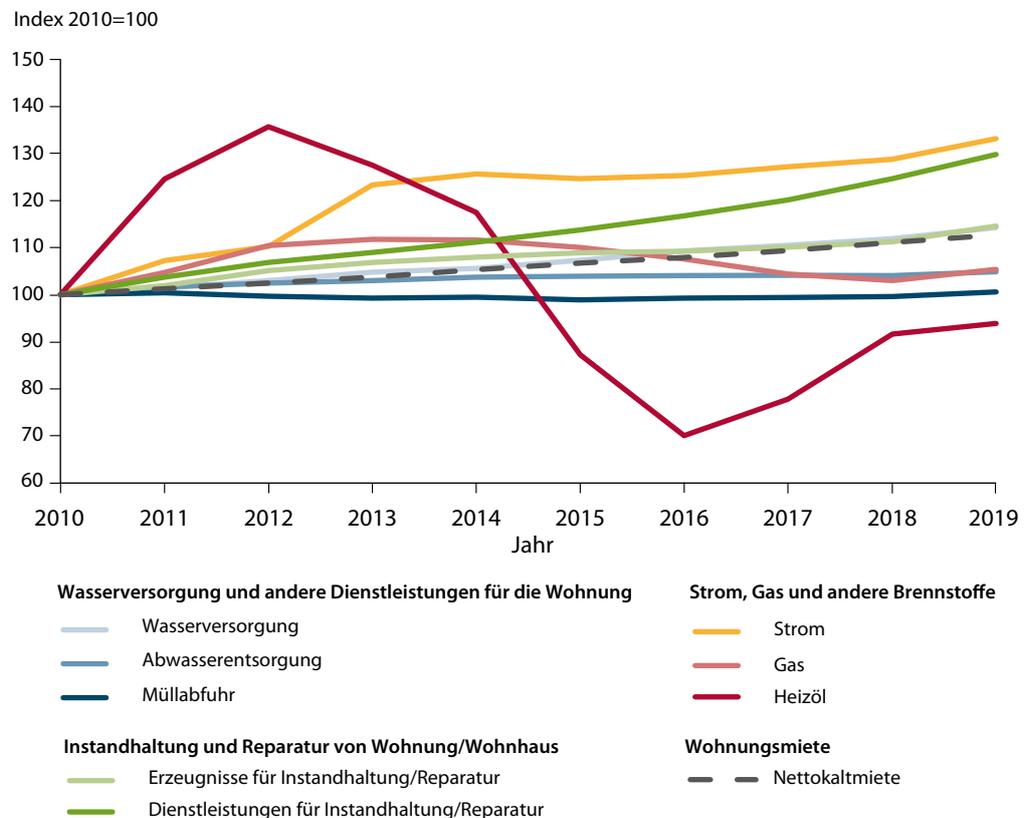
im selben Zeitraum eine schwächere Dynamik und zeigt 2019 einen leicht höheren Wert als zu Anfang des Jahrzehnts. Die erhöhten energetischen Standards im Neubau wie im Bestand, die Zunahme energetisch optimierter Neubauten und energetischer Maßnahmen im Gebäudebestand sowie ein stärkerer Einsatz von regenerativen Energieträgern sorgen mittelfristig für Einsparungen beim Energieverbrauch und bei den warmen Nebenkosten (vgl. Kap. 2.3 Wohnungsbestände). Nach Mikrozensus 2018 dienten bei knapp 6 % der bewohnten Wohnungen regenerative Energieformen als überwiegend verwendete Energieart. Bei Wohnungen ab dem Baujahr 2011 machten sie fast ein Drittel aus. Die Stromkosten sind vor allem Anfang der letzten Dekade stark gestiegen. Seit 2013 sind hier die Preissteigerungen moderat.

Die CO₂-Bepreisung im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 wird ab dem Jahr 2021 auf Grundlage des Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) die Kosten für die Nutzung fossiler Energieträger in den Bereichen Gebäudeheizung und Verkehr erhöhen (Die Bundesregierung 2019a). Damit werden neben den ausgeweiteten Fördermaßnahmen weitere Anreize gesetzt, regenerative Energieträger im Gebäudesektor zu nutzen.

Neuberechnungen der Grundsteuer ab 2025

Die Grundsteuer wird für alle Grundstücke in Deutschland erhoben und gehört für Immobilieneigentümer zu den laufenden und bisher recht stabilen Nebenkosten.

Abbildung 45
Entwicklung von Nebenkosten und Kosten für Renovierungen 2010 bis 2019



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex

© BBSR Bonn 2020

Vermieter haben auf Grundlage der Betriebskostenverordnung (BetrKV) die Möglichkeit, die Kosten der Grundsteuer vollständig auf die Mieterhaushalte umzulegen. Für die Grundsteuer zahlen Mieterinnen und Mieter nach Angaben des Deutschen Mieterbunds im Schnitt monatlich 18 Cent je m² Wohnfläche (vgl. Tabelle 9). Bei einer 70 m² großen Wohnung sind das durchschnittlich 12,60 € pro Monat.

Die veralteten Berechnungsgrundlagen der Grundsteuer erforderten schon seit längerem eine Änderung der Steuerbemessung. Nach umfassenden Diskussionen zwischen Bund und Ländern wurde im Herbst 2019 ein neues wertabhängiges Modell zur Berechnung der Grundsteuer von Bundestag und Bundesrat mit dem Gesetz zur

Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts (GrStRefG) beschlossen. Es liefert die Grundlage für die Neuberechnungen der Grundsteuerbescheide ab dem Jahr 2025. Allerdings bietet mit den erfolgten Änderungen im Grundgesetz eine Öffnungsklausel den Ländern die Möglichkeit, von dem beschlossenen Modell abzuweichen und beispielsweise einen rein flächenbezogenen Berechnungsansatz zu nutzen, wie es das Land Bayern anstrebt. Erhalten bleibt das dreistufige Verfahren aus Bewertung, Steuermessbetrag und kommunalem Hebesatz (Die Bundesregierung 2019b). In der Summe wird die neue Grundsteuerberechnung aufkommensneutral bleiben. Bei den einzelnen Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern wird es aber Veränderungen beim Steuerniveau geben.

Schlüsseldokumente

- Deutscher Mieterbund, 2020: Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland. Zugriff: <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>, abgerufen am 16.4.2020.
- Statistisches Bundesamt, 2020b: Verbraucherpreisindizes – Preis-Kaleidoskop. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/PreisKaleidoskopUebersicht.html>, abgerufen am 17.4.2020.

Datengrundlagen

- Deutscher Mieterbund: Betriebskostenspiegel für Deutschland 2017
 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen in Deutschland
 - Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex
-

4.5 Mietspiegel

Mietspiegel haben aufgrund der Mietentwicklungen in den angespannten Wohnungsmärkten an Bedeutung gewonnen. Das unterstreicht die aktuell vorgelegte Mietspiegelverordnung im Rahmen der Mietrechtsreformen.

Kurz gefasst

- Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Prüfung der Rechtmäßigkeit von Wohnungsmieten und Mieterhöhungsverlangen.
 - Gut 1.000 Kommunen beziehen sich auf eigene, benachbarte oder kreisweite Mietspiegel (Stand Juli 2020).
 - Zur Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete setzen die größten Städte zunehmend auf die Regressionsmethode.
-

Mietspiegel als Instrument bei der Mietpreisbildung

Insbesondere qualifizierte Mietspiegel sollen durch erweiterte methodische Anforderungen rechtssicherer gemacht werden. Eine Verpflichtung zur Erstellung von Mietspiegeln besteht bisher nicht. Dort wo kein gültiger Mietspiegel existiert, ermöglicht das Mietrecht den Gerichten auch den Rückgriff auf Einzel- und Vergleichsgutachten zur Ermittlung der ortsüblichen Miete.

Mit der bundesweiten Mietspiegelsammlung informiert das BBSR über die Verbreitung, Qualität und Aktualität von Mietspiegeln. Karte 13 zeigt den Recherchestand bis Juli 2020. Erfasst werden sowohl Kommunen, die Mietspiegel für ihre eigenen Wohnungsmarktbelange erstellen, als auch diejenigen, die sich auf benachbarte Gemeinden berufen oder auf der Ebene des Landkreises ermittelte Vergleichsmietenniveaus nutzen.

Gesetzlich wird zwischen einfachem und qualifiziertem Mietspiegel unterschieden. Für den qualifizierten Mietspiegel gilt die Vermutung, wonach die darin bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete

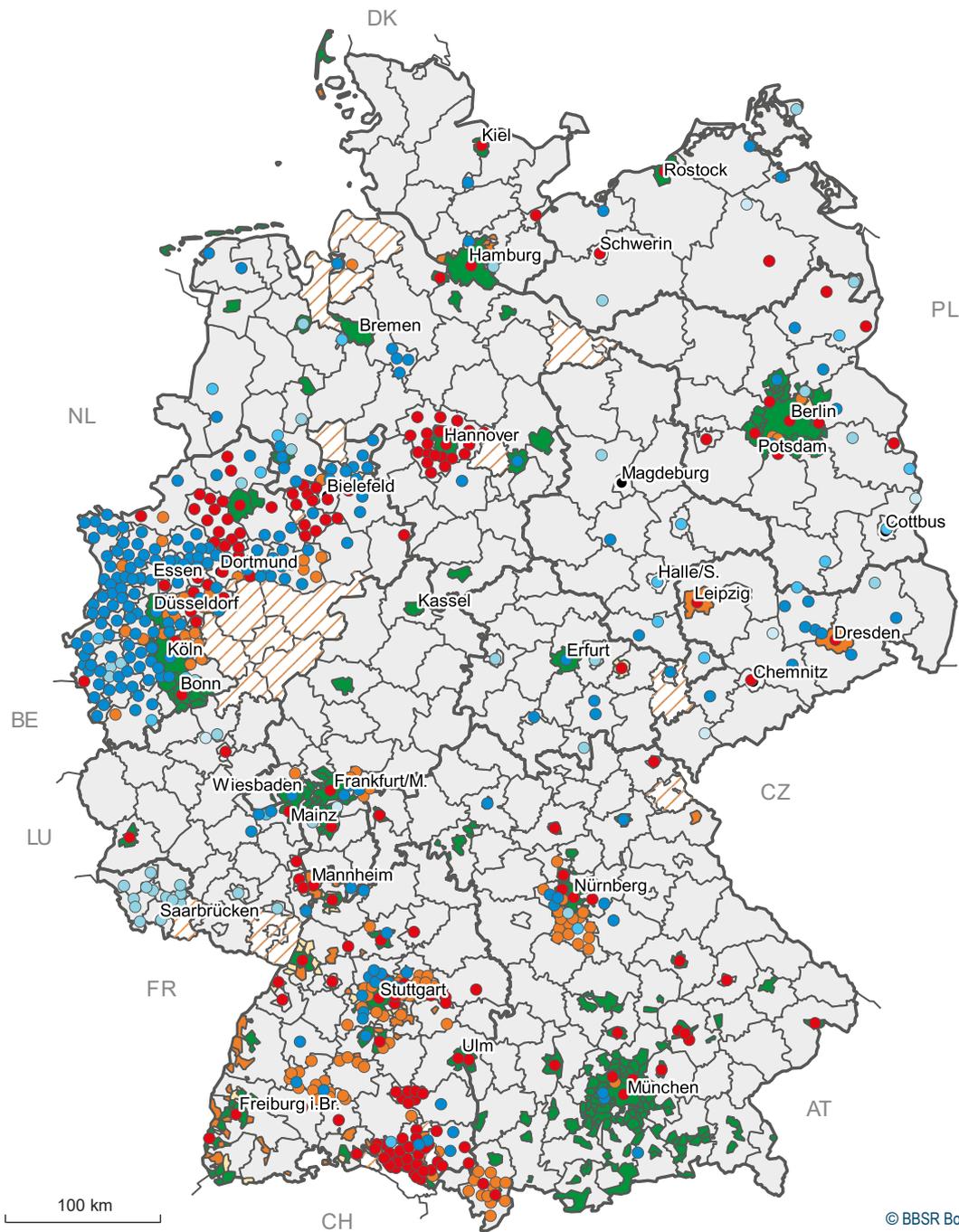
wiedergeben. Dafür müssen bei der Erstellung wissenschaftlich-methodische Mindestanforderungen erfüllt und optimaler Weise nachvollziehbar dokumentiert werden. Im Umkehrschluss muss, um ein Mieterhöhungsverlangen unter Berufung auf einen qualifizierten Mietspiegel erfolgreich abwehren zu können, eine fehlerhafte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nachgewiesen werden. Die Anerkennung als qualifizierter Mietspiegel erfolgt durch die Gemeinde und/oder durch Interessenvertreter der Vermieterinnen und Vermieter sowie Mieterinnen und Mieter (BBSR 2020j: 8 f.).

Die Zahl der Mietspiegel ist in den letzten 50 Jahren deutlich gestiegen

Die Zahl der Mietspiegel ist in Deutschland seit Mitte der 1970er-Jahre kontinuierlich auf ca. 480 im Juli 2020 gestiegen. Einschließlich der Kommunen mit Bezugnahme auf eine Nachbargemeinde oder eine kreisweite Festlegung können damit 1.018 Kommunen auf Mietspiegelwerte zurückgreifen. Den Status „qualifiziert“ führen zum Berichtsstand 207 Mietspiegelkommunen (einschließlich derer mit kreisweitem Bezug). Großstädte weisen mittlerweile zu 89 % einen Mietspiegel bzw. zu 52,5 % einen qualifizierten Mietspiegel auf. Ungefähr die Hälfte der aktuellen qualifizierten Mietspiegel beruhen auf der gesetzlichen Möglichkeit, einmalig nach zwei Jahren die eingangs ermittelten Vergleichsmietewerte mittels des Verbraucherpreisindex fortzuschreiben.

In der Debatte um Mietspiegel kommt der Frage nach der richtigen Erstellungsmethode eine wachsende Bedeutung zu (BBSR 2020j: 25 ff.). Der Anteil an mittels

Karte 13
Mietspiegelverbreitung 2020



© BBSR Bonn 2020

Mietspiegeltypen

- qualifizierte Mietspiegel
- einfache Mietspiegel nach Erstellungsjahr
 - 2018 bis 2020
 - 2015 bis 2017
 - 2010 bis 2014
 - 2001 bis 2009
 - 2000 und früher
 - Mietspiegel mit externem Bezug
 - ▨ Mietspiegel mit kreisweitem Bezug

Rechtliche Instrumente

- ▨ nur Mietpreisbremse
- ▨ nur abgesenkte Kappungsgrenze
- Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze

Gemeindegröße in 1.000 Einwohner	Mietspiegeltyp		
	gesamt	einfach	qualifiziert
Anzahl der Kommunen, die auf einen Mietspiegel zurückgreifen			
bis unter 10	455	414	41
10 bis unter 50	402	305	97
50 bis unter 100	88	61	26
100 bis unter 500	60	27	33
500 und mehr	13	3	10
gesamt	1.018	811	207

Datenbasis: BBSR-Mietspiegeldatenbank (Stand 27.7.2020). Mietpreisbegrenzungsverordnungen und Kappungsgrenzenverordnungen der Länder (Stand August 2020)
Geometrische Grundlage: 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: L. Neumann, W. Neußer

Regressionsanalyse erstellten Mietspiegeln liegt bei ca. 22 %, in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern bei knapp 44 %. Bei der Regressionsmethode werden multivariate Ansätze zur Erklärung der Streuung der Mietwerte herangezogen. Im Gegensatz dazu werden bei der Tabellenmethode im Wesentlichen Mittelwerte in genau definierten Mietspiegelfeldern ausgewertet (z. B.

Wohnungsgröße 60 bis 80 m² oder Baujahr zwischen 1949 und 1978). Die größten Städte setzen vermehrt auf die Regressionsmethode, da hier die Mietwohnungsmärkte sehr stark ausdifferenziert sind und die Wirkung der Wohnwertmerkmale am besten mittels multivariater Statistik abgebildet werden kann.

Schlüsseldokument

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020j; Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. 3., aktualisierte Auflage, Bonn, Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/HinweiseErstellungMietspiegel-neu.html>, abgerufen am 15.7.2020.

Datengrundlage

- BBSR-Mietspiegelsammlung
-

4.6 Maßnahmen zur Begrenzung von Mietensteigerungen

Der Anstieg der Mieten sowohl bei Neuvermietungen als auch bei Bestandsmietverhältnissen ist Gegenstand mietrechtlicher Regelungen auf der Bundesebene. Durch die von den Ländern durch Rechtsverordnungen festgelegten Geltungsbereiche der Mietpreisbremse und der Begrenzungen der Mieterhöhungen im Bestand auf maximal 15 % in drei Jahren beabsichtigte der Gesetzgeber, den Mietanstieg in angespannten Wohnungsmärkten zu dämpfen.

Mietpreisbremse regelt Mietenniveaus bei Wiedervermietungen

Am 1. Juni 2015 ist das Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) vom 21. April 2015) in Kraft getreten. Das MietNovG begrenzt die zulässige Miete in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt bei der Wiedervermietung grundsätzlich auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 %. Im Fall einer höheren Vormiete darf eine Miete bis zu dieser verlangt werden. Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in denen die Mietpreisbremse gelten soll, haben die Länder durch Rechtsverordnung festgelegt. Ein Gebiet darf für höchstens fünf Jahre zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt bestimmt werden.

Von den Regelungen der Mietpreisbremse ausgenommen sind Neubauten, die erstmals nach dem 1. Oktober 2014 genutzt und vermietet werden, sowie die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. Die Regelungen gelten insbesondere auch dann nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist oder Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und der Vermieter diesen überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat. Einfache Modernisierungen in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses können weiterhin beim Mietpreis berücksichtigt werden. Seit 2015 haben 13 Landesregierungen von der Mietpreisbremse Gebrauch gemacht (vgl. Tabelle 10).

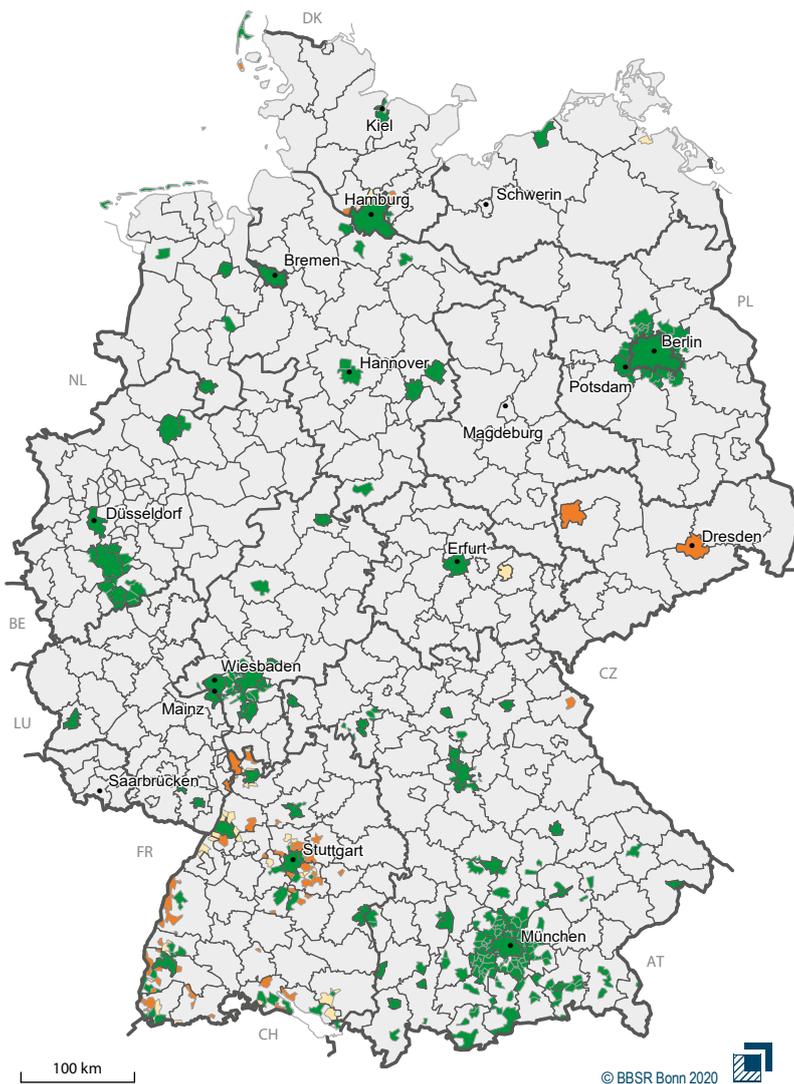
Kurz gefasst

- Die Mietpreisbremse wurde auf Bundesebene 2015 eingeführt.
- Seither haben 13 Länder von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht.
- Die Absenkung der Mieterhöhungsmöglichkeiten von 20 auf 15 % in drei Jahren (Kappungsgrenzenabsenkung) wurde seit Einführung von 14 Ländern beschlossen.
- Weitere gesetzliche Änderungen bei der Modernisierungsumlage und der Verlängerung des Betrachtungszeitraumes bei der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre sollen den Preisanstieg ebenfalls dämpfen.

Tabelle 10
Umsetzung der Mietpreisbremse und der abgesenkten Kappungsgrenze in den Bundesländern 2020

Bundesland	Mietpreisbremse	abgesenkte Kappungsgrenze
		Anzahl Kommunen
Baden-Württemberg	68	85
Bayern	162	163
Berlin	1	1
Brandenburg	31	30
Bremen	1	1
Hamburg	1	1
Hessen	31	31
Mecklenburg-Vorpommern	2	1
Niedersachsen	19	19
Nordrhein-Westfalen	18	18
Rheinland-Pfalz	3	4
Saarland	keine Verordnung erlassen	keine Verordnung erlassen
Sachsen	keine Verordnung erlassen	2
Sachsen-Anhalt	keine Verordnung erlassen	keine Verordnung erlassen
Schleswig-Holstein	12	16
Thüringen	2	1

Datenbasis: Mietpreisbegrenzungsverordnungen und Kappungsgrenzenverordnungen der Länder, BBSR-Recherche (Stand August 2020)



Gemeinden mit einer Mietpreisbremse und/oder einer abgesenkten Kappungsgrenze 2020

- nur Mietpreisbremse
- nur abgesenkte Kappungsgrenze
- Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze

Datenbasis: Mietpreisbegrenzungsverordnungen und Kappungsgrenzenverordnungen der Länder, BBSR-Recherche (Stand: August 2020).
Geometrische Grundlage: Kreise, Gemeinden (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: F. Bensch, E. Degener

Die bundesweiten Regelungen der Mietpreisbremse wurden 2019 um weitere fünf Jahre verlängert. Um die Mietpreisbremse wirksamer zu gestalten, wurde eine neue vorvertragliche Auskunftspflicht des Vermieters über eine Ausnahme von der Mietpreisbremse – insbesondere über eine höhere Vormiete – eingeführt und die Rüge des Mieters wegen der Nichteinhaltung der Mietpreisbegrenzung erleichtert.

Kappungsgrenzenverordnung begrenzt Mieterhöhungen in bestehenden Mietverhältnissen

Die Miete in bestehenden Mietverträgen darf innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20 % steigen (sogenannte Kappungsgrenze). Wenn der Vermieter beabsichtigt, die Miete zu erhöhen, muss er diese Kappungsgrenze beachten. Durch eine Mietrechtsänderung im Jahr 2013 können die Bundesländer in Gebieten mit gefährdeter Wohnraumversorgung die Kappungsgrenze von 20 auf 15 % in drei Jahren absenken. Durch eine solche Deckelung soll der Anstieg der Mieten in Bestandsmietverhältnissen verlangsamt werden. Für welche Gebiete eine reduzierte Kappungsgrenze gelten soll, können die Länder für bis zu fünf Jahre per Rechtsverordnung festlegen. Die Gebietskategorien der Mietpreisbremse und der abgesenkten Kappungsgrenze fallen in einigen Bundesländern zusammen, in anderen Bundesländern werden zwei verschiedene Gebietskulissen ausgewiesen (vgl. Karte 14). Insgesamt haben 14 Bundesländer die Kappungsgrenze für jeweils festgelegte Kommunen reduziert (vgl. Tabelle 10).

Weitere Maßnahmen sollen ebenfalls Mietanstiege dämpfen

In den letzten Jahren wurden weitere Maßnahmen getroffen, um den Mietanstieg zu dämpfen. Bei Modernisierungsmaßnahmen werden Mieterinnen und Mieter durch

Absenkung der Modernisierungumlage von 11 % auf 8 % sowie durch Begrenzung der maximalen Umlagehöhe innerhalb von sechs Jahren entlastet. Dies kann insbesondere in Quartieren mit einer hohen Aufwertungs- und Mietsteigerungs- dynamik Mietsteigerungen dämpfen.

Ende 2019 wurde beschlossen, den Betrachtungszeitraum für die ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zu verlängern. Mit dieser Verlängerung erhöht sich die Zahl der mietspiegelrelevanten

Wohnungen, womit eine Dämpfung des Mietanstiegs in Mietspiegeln zu erwarten ist.

Die Bundesregierung beabsichtigt in dieser Legislaturperiode, das Mietrecht weiter zu reformieren. Neben einer Mietspiegelverordnung soll unter anderem die Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel durch gesetzliche Mindestvorgaben verbessert und deren Bindungszeitraum von zwei auf drei Jahre verlängert werden.

Schlüsseldokumente

- Bundesgesetzblatt 2015: Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz–MietNovG). Vom 21. April 2015. Internet: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBL&jumpTo=bgbl115s0610.pdf, abgerufen am 21.9.2020.
- Bundesgesetzblatt 2020: Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn. Vom 19. März 2020. Internet: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBL&jumpTo=bgbl120s0540.pdf, abgerufen am 21.9.2020.

Datengrundlagen

- Verordnungen zur Mietpreisbremse und zur abgesenkten Kappungsgrenze der Länder
-





5|

Immobilientransaktionen

5.1 Transaktionen bebauter und unbebauter Grundstücke

Die Auswertungen der Immobilientransaktionen aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zeigen mit differenzierten Informationen zu den Teilmärkten Wohnbauland, Eigenheime, Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäuser die Dynamiken in den verschiedenen Segmenten und Regionen in den letzten Jahren.

Kurz gefasst

- Die Transaktionszahlen für Wohnimmobilien stiegen in den letzten zehn Jahren um rund 30 %, gleichzeitig erhöhten sich die Geldumsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt überproportional um mehr als das Doppelte auf gut 180 Mrd. € im Jahr 2018.
- Die höchsten Geldumsätze hatten 2018 gebrauchte Eigenheime mit einem Marktanteil von rund 39 % sowie Eigentumswohnungen mit 35 %.
- Eigenheimnachfrager erwerben Grundstücke für den individuellen Eigenheimbau und gebrauchte Eigenheime weiterhin vor allem in suburbanen und in ländlichen Räumen.
- Gebrauchte Eigenheime wurden 2018 deutschlandweit mit rund 277.000 Kaufabschlüssen rund 2,9 Mal so häufig gekauft wie unbebaute Bauplätze.
- Der Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist bis 2014 stark gestiegen, danach stagnierten die Umsatzzahlen mit rund 318.000 Transaktionen im Bestand und Neubau. Gleichzeitig steigen die Geldumsätze weiterhin deutlich, Transaktionsschwerpunkte sind im Gegensatz zu den Eigenheimen die kreisfreien Großstädte.

Transaktionen von Wohnimmobilien haben bis 2015 deutlich zugenommen

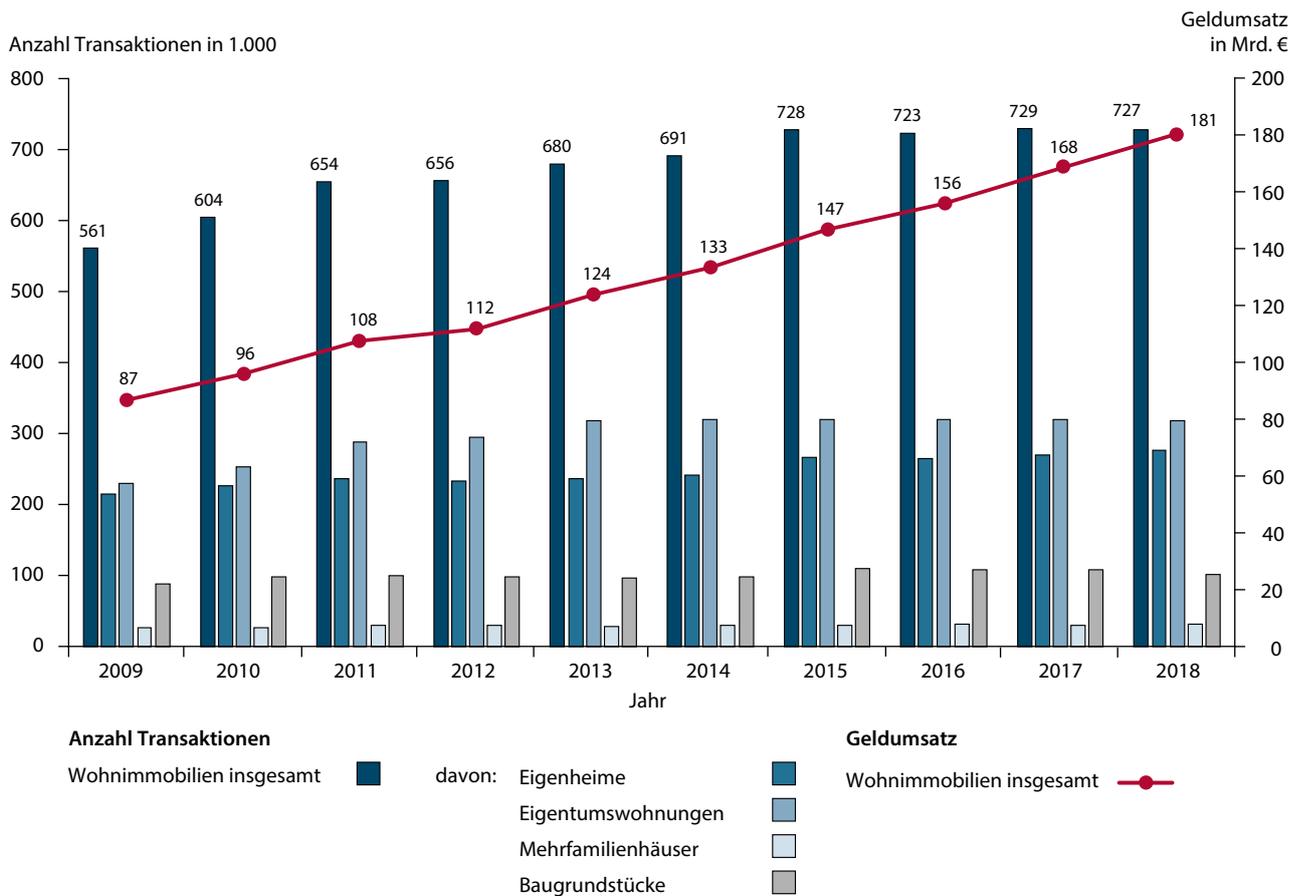
Die Auswertungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA) zeigen in den letzten zehn Jahren für Wohnimmobilien insgesamt – d. h. für unbebaute und

bebaute Grundstücke – einen stetigen Anstieg der Transaktionszahlen um ca. 30 % von 560.900 Käufen im Jahr 2009 auf 728.000 Käufe 2015. Seit 2015 bis zum aktuellsten vorliegenden Berichtsjahr 2018 (726.600 Käufe) blieb dieses Niveau stabil (AK OGA 2019: 28 f.; vgl. Abbildung 46).

Deutlich stärker ist in diesem Zeitraum das Volumen des Geldumsatzes, also die Summe der in der Kaufpreissammlung erfassten Kaufpreise, auf dem Wohnimmobilienmarkt gestiegen: Der Gesamtumsatz hat sich von 86,9 Mrd. € im Jahr 2009 auf 180,5 Mrd. € im Jahr 2018 mehr als verdoppelt und spiegelt das mittlerweile deutlich höhere Preisniveau von Wohnimmobilien wider (vgl. Kap. 4.1 Baulandpreise und Kap. 4.2 Haus- und Wohnungspreise). 2018 entfielen mit knapp 44 % die meisten Transaktionen auf Eigentumswohnungen (317.600 Käufe) und mit 38,1 % auf Eigenheime (276.700 Käufe). Beim Umsatzvolumen liegen die Eigenheime deutschlandweit mit einem Anteil von fast 40 % vor den Eigentumswohnungen mit rund 35 % und den Mehrfamilienhäusern mit immerhin 14,4 % sowie den unbebauten Grundstücken mit rund 11 %. Hierbei bilden Eigenheimbauplätze 8,7 % der Umsätze, Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser 2,7 %. Umgerechnet auf alle Einwohner Deutschlands wurden 2018 ca. 2.180 € je Einwohner für den Kauf von Wohnimmobilien (bebaute und unbebaute Grundstücke) investiert.

Abbildung 46

Transaktionen und Geldumsätze von Wohnimmobilien 2009 bis 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

© BBSR Bonn 2020

Grundstückskäufe für den Eigenheimbau vor allem im suburbanen und ländlichen Raum

Im Kapitel 4.1 Baulandpreise wurde bereits dargestellt, dass Bauplätze für den Eigenheimbau ihren Transaktionsschwerpunkt in den ländlichen und städtischen Kreisen haben, da sie dort eher verfügbar und erschwinglich sind als in den kreisfreien Großstädten. Deutschlandweit entsprechen die 2018 verkauften knapp 96.000 Eigenheimbauplätze in Relation zur Einwohnerzahl knapp 1,2 Käufe je 1.000 Einwohner. Nach siedlungsstrukturellen Kreistypen differenziert ergibt sich eine Spannweite von gut 0,2 Transaktionsfällen je 1.000

Einwohner in den großen kreisfreien Großstädten bis zu 1,9 Transaktionsfällen je 1.000 Einwohner in den ländlichen Kreisen (vgl. Abbildung 47). Insgesamt finden über die Hälfte der Transaktionen von Eigenheimbauplätzen in den ländlichen Kreisen und immerhin noch fast 40 % der Transaktionen in städtischen Kreisen statt. Der Bau eines Eigenheims wird also weiterhin überwiegend außerhalb der Großstädte im suburbanen Raum verwirklicht.

Die Relation zwischen Geldumsatz und Einwohnerzahl liegt deutschlandweit bei durchschnittlich fast 190 € je Einwohner. Allerdings weisen einige Regionen trotz einer eher geringen, relativen

Transaktionsaktivität aufgrund ihres sehr hohen Preisniveaus überdurchschnittlich hohe Geldumsätze je Einwohner auf. Hierzu gehören zum Beispiel München und Hamburg, aber auch städtische Kreise im direkten Umfeld von Metropolen wie die Landkreise München, Fürstentum, Oberursel oder Bad Homburg. Daher ist bei der Verteilung der Intensität der Geldumsätze nach siedlungsstrukturellen Kreistypen der Preiseffekt vor allem bei den kreisfreien Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern von Bedeutung, während bei den ländlichen Kreisen die hohe Anzahl bei gleichzeitig geringeren Preisen entscheidend für das (durchschnittliche) Geldumsatzniveau ist. Demografisch und wirtschaftlich wachsende bzw. schrumpfende Kreise unterscheiden sich in ihren einwohnerbezogenen Transaktionszahlen mit

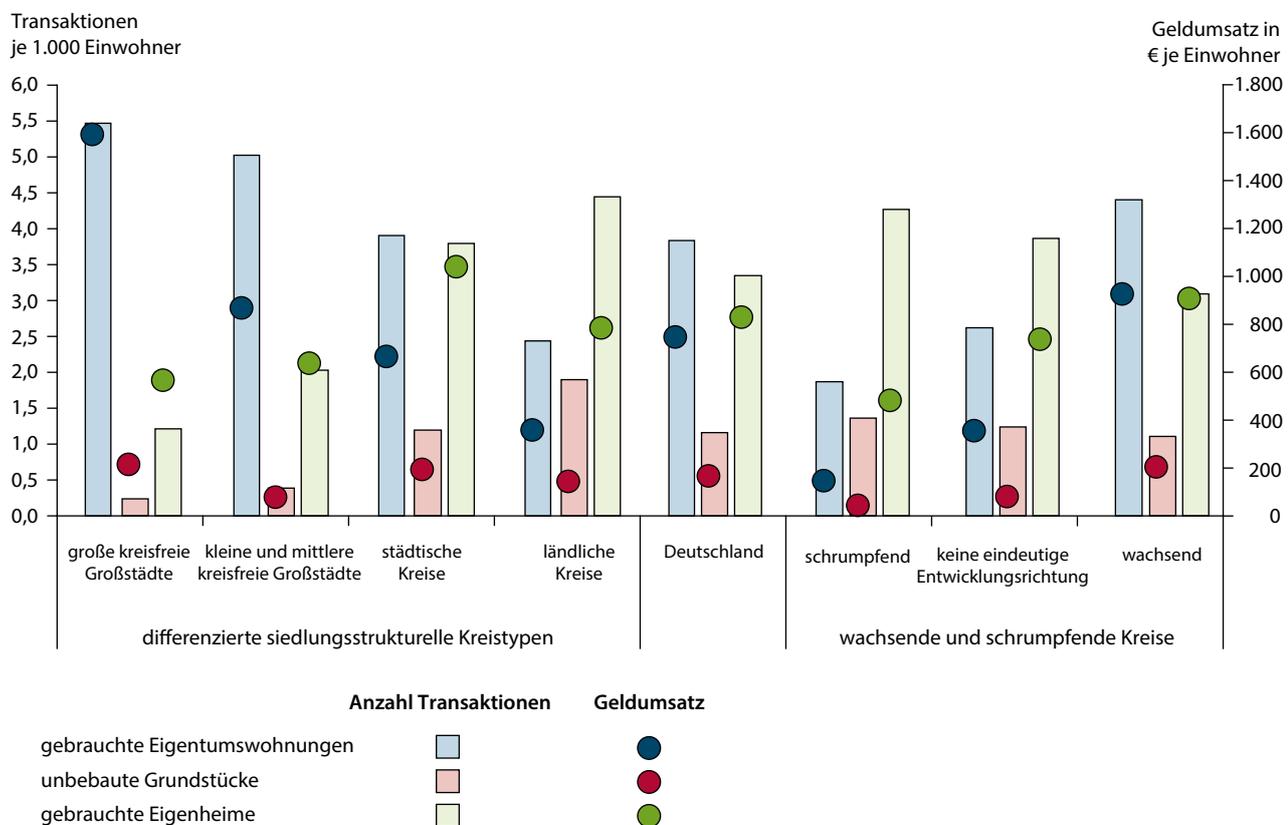
1,1 bis 1,4 Transaktionen je 1.000 Einwohner nur geringfügig. Jedoch besteht wegen des höheren Preisniveaus in den wachsenden Metropolen ein deutliches Gefälle bei den Geldumsätzen von den Metropolen mit 226 € je Einwohner hin zu den ländlichen Kreisen mit 66 € je Einwohner.

Gebrauchte Eigenheime beim Kauf von Wohnimmobilien weiterhin dominierend

Gebrauchte Eigenheime wurden 2018 in Deutschland mit rund 277.000 Kauffällen (gut 3,3 Transaktionen je 1.000 Einwohner) wesentlich häufiger verkauft als Eigenheimbauplätze (zu den Gründen vgl. Kap. 4.2 Haus- und Wohnungspreise). Insgesamt wurden über 70 Mrd. € in den Kauf

Abbildung 47

Transaktionen und Geldumsätze von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, von gebrauchten Eigenheimen und Eigentumswohnungen 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Gutachterbefragungen des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA)

© BBSR Bonn 2020

von gebrauchten Eigenheimen investiert, die mit einem Geldumsatzanteil von 40 % damit das wirtschaftlich bedeutendste Segment des Wohnimmobilienmarktes darstellen. In den letzten fünf Jahren hatte dieser Objekttyp mit 16,8 % überdies eine überdurchschnittliche Steigerungsrate der Fallzahlen gegenüber dem Gesamtmarkt mit 6,9 %.

Ähnlich wie bei den Baugrundstücken ergibt sich bezogen auf die Fallzahlen ein regional unterschiedliches Bild. Mehr als 42 % der Transaktionen finden in den ländlichen Kreisen, weitere knapp 44 % in den städtischen Kreisen und lediglich 13,7 % in den kreisfreien Großstädten statt. Die einwohnerbezogenen Transaktionsintensitäten zeigen eine deutliche siedlungsstrukturelle Differenzierung: Die Spanne reicht hier von knapp 1,2 Transaktionen je 1.000 Einwohnern in den großen kreisfreien Großstädten bis zu gut 4,4 in den ländlichen Kreisen. Ebenso wie bei den unbebauten Grundstücken haben hier die städtischen Kreise die höchsten einwohnerbezogenen Geldumsätze von rund 1.060 € je Einwohner. Deutschlandweit betrug der Geldumsatz durchschnittlich 850 € je Einwohner (vgl. Abbildung 47).

Die hier nicht grafisch dargestellten Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser haben mit rund 5.300 Transaktionsfällen zwar nur einen Anteil von 5,2 % an allen Wohnbaulandkäufen. In Bezug auf die umgesetzte Fläche sind es – aufgrund der durchschnittlich größeren Vorhaben – allerdings gut 9 %. Gemessen am Geldumsatz machen diese Grundstücke fast ein Viertel aller Wohnbaulandtransaktionen aus, da die Umsatzschwerpunkte in den größeren und teureren Städten liegen.

Weiterhin hohe Nachfrage nach Eigentumswohnungen

Wie oben beschrieben haben Eigentumswohnungen im Jahr 2018 einen Anteil von 44 % aller Transaktionen (317.600) und mit

63,7 Mrd. € 35 % aller Geldumsätze auf dem Markt für Wohnimmobilien. Seit 2009 haben sich die Transaktionszahlen um 38 % erhöht und die Geldumsätze mehr als verdoppelt. Die Steigerungen in diesem Zeitraum liegen damit über dem Durchschnitt des Gesamtmarktes. Zwei Drittel der Käufe bzw. Verkäufe wurden 2018 bei Eigentumswohnungen im Bestand getätigt, knapp 20 % entfielen auf neu gebaute Eigentumswohnungen und rund 4 % sind Erstverkäufe von umgewandelten Objekten. Weitere 10 % der Transaktionen konnten keiner Kategorie eindeutig zugeordnet werden (AK OGA 2019: 62). Das in Kapitel 4.2 dargestellte hohe Preisniveau neuer Eigentumswohnungen spiegelt sich im Anteil am Geldumsatz wider. Die rund 60.000 neuen Eigentumswohnungen 2018 haben ein Umsatzvolumen von 20,5 Mrd. € und sind damit für 32 % des Umsatzes aller Eigentumswohnungen verantwortlich.

Eigentumswohnungen sind in urbanen Räumen aufgrund der Knappheiten in der Regel die relevante, weil verfügbare und günstigere Eigentumsform für Wohnimmobilien. Daher ist auch bei diesen die Nachfrage regional deutlich differenziert und verteilt sich spiegelbildlich zu den oben dargestellten Eigenheimen und Eigenheimbaugrundstücken. Deutschlandweit gibt es durchschnittlich gut 3,8 Transaktionen je 1.000 Einwohnern und 770 € Umsatz je Einwohner. Die Großstädte sind mit 5,5 Transaktionen je 1.000 Einwohnern (Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern) bzw. 5 Transaktionen (kleine und mittlere Großstädte) die aktivsten Märkte für Eigentumswohnungen, während in städtischen und ländlichen Kreisen diese Relation auf 3,9 bzw. gut 2,4 Transaktionen zurückgeht. Aufgrund der durchschnittlich höheren Preise ist das Gefälle bei den Geldumsätzen noch stärker ausgeprägt. Hier liegt die Spanne zwischen 1.615 € und 380 € je Einwohner. Das gleiche Muster zeigt sich bei der Differenzierung der Regionen nach wachsender bzw. schrumpfender Entwicklungstendenz (vgl. Abbildung 47).

Werden einzelne Regionen mit hoher Transaktions- und Geldumsatzintensität betrachtet, lassen sich unterschiedliche Schwerpunkte von Eigentumswohnungsmärkten ausmachen. Zum einen sind es wachstumsstarke Großstädte mit einem höheren Eigentumswohnungsbestand und/oder einem hohen Preisniveau (München, Frankfurt am Main, Ingolstadt, Freiburg, Konstanz) oder entsprechende Umlandgemeinden wie die Landkreise München, Miesbach, Hochtaunuskreis oder Oberursel. Zum anderen handelt es sich um ländliche Kreise an Nord- und Ostsee mit touristischem Hintergrund und einem entsprechenden Ferienwohnungssegment, die in Relation zur Bevölkerungszahl hohe Transaktions- und Geldumsatzintensitäten aufweisen.

Schwerpunkte der Käufe von Mehrfamilienhäusern liegen in den Großstädten

Bezogen auf die Anzahl der Käufe/Verkäufe (31.000) hatten Mehrfamilienhäuser 2018 mit 4,3 % einen vergleichsweise geringen Anteil am Transaktionsmarkt, hinsichtlich des Geldumsatzes hatten sie entsprechend der Objektart und -größe sowie der höherpreisigen Transaktionsschwerpunkte mit rund 31,4 Mrd. € aber immerhin einen Anteil von gut 14 % aller Umsätze. Ähnlich wie bei den Eigentumswohnungen sind die

Transaktionsschwerpunkte die Großstädte mit rund 60 % aller Geldumsätze. Seit 2009 sind die Geldumsätze für Mehrfamilienhäuser mit +117 % etwas stärker als der gesamte Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien gestiegen. Insbesondere die letzten fünf Jahre (2013 bis 2018) zeichnen mit fast 60 % Zuwachs primär die deutlich ansteigenden Preise für Mehrfamilienhäuser nach.

Bei der Erfassung der Transaktionen von Mehrfamilienhäusern durch die Gutachterausschüsse ist – neben den sehr unterschiedlichen Objektgrößen und Umsatzvolumina – zu beachten, dass Veräußerungen von immobilienbesitzenden Unternehmen einschließlich ihrer Immobilien hierbei in der Regel nicht berücksichtigt werden (kein Verkauf im Sinne von § 195 BauGB – „Share Deal“). Dies betrifft meist größere Mehrfamilienhausbestände mit zum Teil tausenden von Wohnungen. Auch beim Verkauf überregionaler Portfolios kann es zu einer Nichterfassung von Teilbeständen aufgrund fehlender Informationen bei den einzelnen regionalen Gutachterausschüssen kommen. Informationen zum Verkaufsgeschehen der durch die Gutachterausschüsse nur in Teilen berücksichtigten großen Wohnungsbestände (einschließlich bekannter „Share Deals“) bietet die BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen (vgl. Kap. 5.2 Transaktionen großer Wohnungsbestände).

Schlüsseldokument

- AK OGA – Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.), 2019: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019. Oldenburg.

Datengrundlagen

- Gutachterbefragung des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) 2009 bis 2018.
-

5.2 Transaktionen großer Wohnungsbestände

Das BBSR beobachtet seit 1999 mit der Datenbank Wohnungstransaktionen den Handel mit größeren Wohnungsbeständen und analysiert die Entwicklungen. Die letzten vier Jahre sind durch geringe Verkaufsaktivitäten gekennzeichnet. Es lässt sich jedoch eine Verschiebung bei den beteiligten Akteursgruppen verzeichnen, die das derzeitige Marktgeschehen prägen: Während deutsche Privatunternehmen sowie die öffentliche Hand in stärkerem Maße als Käufer aktiv waren, verkaufen ausländische Akteure ihre direkt gehaltenen Wohnungsbestände.

Derzeit geringe Handelsaktivitäten mit Mietwohnungsportfolios

Der Handelsumfang am deutschen Markt mit Wohnungsportfolios befindet sich gegenwärtig auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Im Jahr 2019 fanden 24 Transaktionen mit Wohnungspaketen ab 800 Einheiten statt, in denen insgesamt 70.900 Wohnungen gehandelt wurden. Seit vier Jahren lässt sich ein geringes Verkaufsgeschehen beobachten. Der Transaktionsumfang liegt seit 2016 deutlich unter den Volumina der beiden Hochphasen von 2004 bis 2007 bzw. 2012 bis 2015, als Verkäufe in einem Umfang von bis zu 360.000 Wohneinheiten getätigt wurden (vgl. Abbildung 48).

Das aktuelle Marktgeschehen wird von kleineren Größenklassen bestimmt. In rund der Hälfte der Transaktionen wurden zwischen 800 und 2.000 Einheiten verkauft, neun Verkäufe wurden in der nächstgrößeren Gruppe mit Portfolios zwischen 2.000 und 5.000 Wohnungen durchgeführt. Die beiden Größenkategorien stellen über 80 % der Verkaufsfälle und etwas mehr als die Hälfte des erfassten Handelsumfangs.

Darüber hinaus kam es zu drei Veräußerungen mit 5.000 bis 10.000 Wohnungen sowie zu einer Großtransaktion mit mehr als 10.000 verkauften Einheiten. Die 16.000 verkauften Wohneinheiten der BGP Investment an die Zentrale Boden Immobilien AG stehen für knapp ein Viertel des Marktvolumens im Jahr 2019. Die durchschnittliche Transaktionsgröße lag bei 3.000 verkauften Wohnungen.

Kurz gefasst

- Die Aktivitäten auf dem deutschen Transaktionsmarkt befinden sich seit vier Jahren auf einem niedrigen Niveau. Dies ist vor allem auf die fehlende Verfügbarkeit von größeren Wohnungsportfolios zurückzuführen.
 - Das aktuelle Geschehen wird von den kleineren Portfoliogrößen bestimmt, Großtransaktionen finden lediglich vereinzelt statt.
 - Bei den beteiligten Akteursgruppen lässt sich eine Verschiebung beobachten. Deutsche Privatunternehmen sowie die öffentliche Hand, insbesondere Kommunen mit angespannten Märkten, kaufen verstärkt hinzu; ausländische Akteure sind eher auf der Verkäuferseite aktiv.
-

Geringes Angebot an Portfolios sorgt für niedrige Transaktionszahlen

Der professionelle Mietwohnungsmarkt in Deutschland war lange durch Bestandhalter geprägt, bis Ende der 1990er-Jahre der Verkauf von großen Wohnungsbeständen und ganzen Wohnungsunternehmen einsetzte. Insgesamt wurden im Zeitraum von 1999 bis 2019 3,48 Mio. Wohnungen in großen Wohnungspaketen mit mehr als 800 Einheiten gehandelt.

Dabei lassen sich die Transaktionsaktivitäten in fünf Zeitabschnitte einteilen (vgl. Abbildung 49). Während in der Anfangsphase noch wenige Verkäufe stattfanden, nahm das Verkaufsgeschehen schnell an Fahrt auf: In der ersten Hochphase von 2004 bis 2007 wurden bis zu 360.000 Wohnungen p.a.

veräußert. Insbesondere Akteure der öffentlichen Hand sowie industrieverbundene Unternehmen verkauften ihre Wohnungsbestände. Käufer waren häufig internationale Finanzinvestoren aus dem angelsächsischen Raum. Das Verkaufsgeschehen wurde in dieser Phase bereits immer stärker durch Wiederverkäufe beeinflusst: Die günstigen Marktbedingungen mit einer hohen Nachfrage nach Mietwohnungspaketen nutzten einige Investoren, um die Bestände bereits nach kurzer Haltezeit gewinnbringend weiterzuverkaufen. In den Jahren 2006 und 2007 machten Wiederverkäufe bereits einen Marktanteil von über 50 % aus.

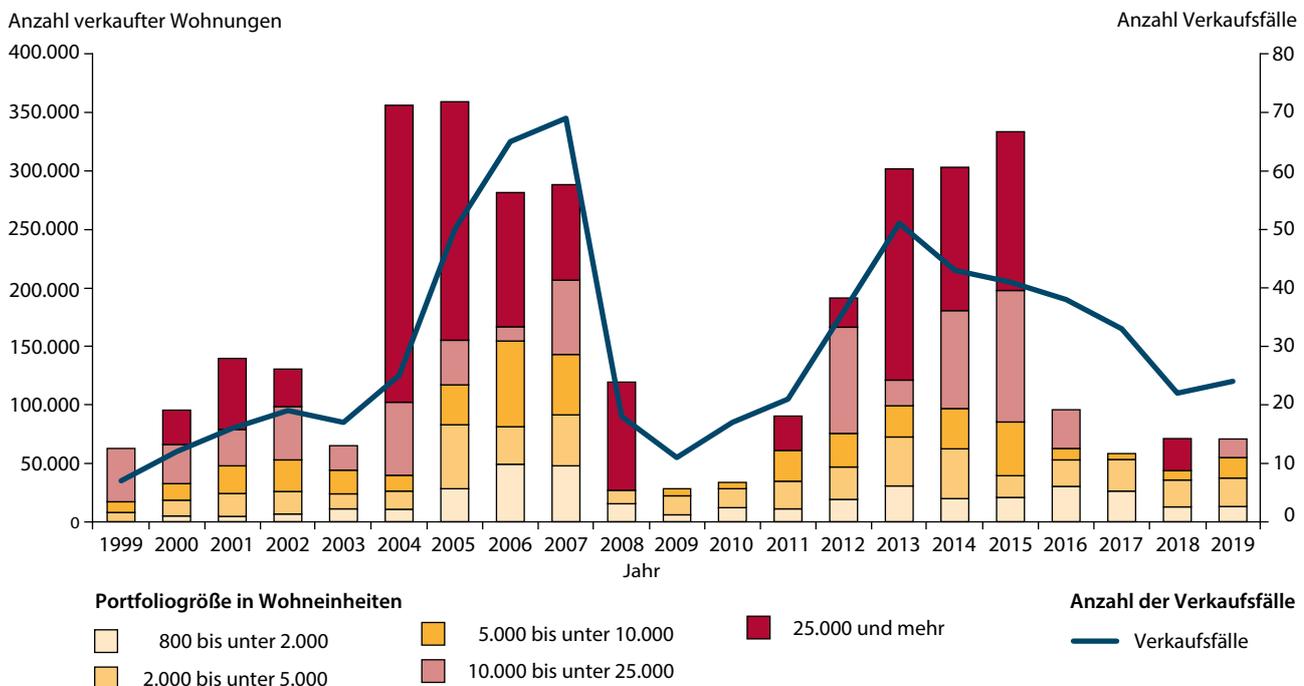
Das rege Verkaufsgeschehen endete mit Einsetzen der globalen Finanzmarktkrise im Jahr 2008 abrupt. Es folgte die erste Tiefphase, in der kaum Transaktionen stattfanden. Erst nach Erholung der Finanzmärkte ab etwa 2012 konnten die internationalen Investoren, die vorübergehend zu Bestandshaltern geworden waren, aus ihren Investitionen über die Börse aussteigen. Diese

zweite Hochphase des Transaktionsgeschehens wurde durch Börsengänge und die anschließenden Wachstumsstrategien der neu an der Börse notierten Unternehmen maßgeblich geprägt. Seit 2016 beruhigt sich das Marktgeschehen wieder merklich. Hintergrund sind nunmehr die fehlende Verfügbarkeit von Wohnungsportfolios. Damit steht die aktuelle Tiefphase mit einem hohen Nachfrageüberhang im deutlichen Gegensatz zu den handelsschwachen Jahren zwischen 2008 und 2011, als die Nachfrage nach Wohnungsbeständen massiv einbrach.

Ausländische Investoren verkaufen, deutsche Akteure kaufen hinzu

Die Verkaufsseite am deutschen Markt mit Wohnungspaketen war im Jahr 2019 größtenteils durch ausländische Akteure geprägt. Kontinentaleuropäische Akteure verkauften in sechs Transaktionen rund 18.000 Wohnungen, angelsächsische Akteure waren für weitere 3.800 verkaufte Einheiten

Abbildung 48
Verkaufte Wohnungen in großen Wohnungsbeständen nach Portfoliogröße und Anzahl der Verkaufsfälle 1999 bis 2019



Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.
Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

Abbildung 49

Phasen des Handelsgeschehens großer Wohnungsbestände auf dem deutschen Transaktionsmarkt 1999 bis 2019

1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Anfangsphase					1. Hochphase			1. Tiefphase			2. Hochphase			2. Tiefphase						
Ø 14,2 Transaktionen p.a.					Ø 52,3 Transaktionen p.a.			Ø 16,8 Transaktionen p.a.			Ø 42,8 Transaktionen p.a.			Ø 29,3 Transaktionen p.a.						
Ø 98.700 verkaufte WE p.a.					Ø 321.200 verk. WE p.a.			Ø 67.900 verk. WE p.a.			Ø 282.500 verk. WE p.a.			Ø 74.000 verk. WE p.a.						
15 Großtransaktionen					25 Großtransaktionen			2 Großtransaktionen			30 Großtransaktionen			4 Großtransaktionen						
12 Verkäufe 10–25.000 WE					11 Verkäufe 10–25.000 WE			2 Verkäufe > 25.000 WE			19 Verkäufe 10–25.000 WE			3 Verkäufe 10–25.000 WE						
3 Verkäufe > 25.000 WE					14 Verkäufe > 25.000 WE			2 Verkäufe > 25.000 WE			11 Verkäufe > 25.000 WE			1 Verkauf > 25.000 WE						
<ul style="list-style-type: none"> ■ zunehmender Verkauf von großen Mietwohnungsbeständen und ganzer Wohnungsunternehmen 					<ul style="list-style-type: none"> ■ Verkauf von Werkwohnungen und öffentlicher Wohnungsbestände ■ Zunahme von Wiederverkäufen ■ Verkauf an internationale Finanzinvestoren 			<ul style="list-style-type: none"> ■ abrupter Einbruch des Handels aufgrund der Finanzkrise ■ wachsender Anteil von Kleintransaktionen am Marktgeschehen 			<ul style="list-style-type: none"> ■ Exit internationaler Finanzinvestoren über die Börse ■ aktive Wachstumsstrategien börsennotierter Unternehmen 			<ul style="list-style-type: none"> ■ Knappheit an verfügbaren Wohnungsportfolios ■ Zurückhaltung internationaler Akteure ■ Wiedererstarben deutscher Akteure (privat und öffentlich) 						

Anmerkung: Berücksichtigt sind Verkäufe großer Wohnungsbestände ab 800 Wohnungen.

Datenbasis: BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

© BBSR Bonn 2020

verantwortlich. Darüber hinaus wurde der größte Einzelverkauf mit mehr als 16.000 Wohnungen vom chinesischen Staatsfonds durchgeführt.

Demgegenüber stehen deutsche Privatakteure, die mit einem Marktanteil von 42 % die bedeutendste Käufergruppe am deutschen Transaktionsmarkt darstellen. Insgesamt kauften sie in acht Transaktionen rund 29.500 Wohnungen. Die in den letzten Jahren maßgebliche Gruppe der börsennotierten Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer kaufte etwa 17.000 Wohnungen hinzu.

Eine zunehmende Bedeutung weist zudem die öffentliche Hand auf, die im vergangenen Jahr rund ein Viertel der Zukaufaktivitäten vornahm. Dieser Anteil am gesamten

Handelsumsatz stellt die mit Abstand höchste Beteiligung am Handelsgeschehen in den letzten zehn Jahren dar. Allen voran vollzogen die kommunalen Wohnungsgesellschaften aus Berlin auf der Käuferseite drei Akquisitionen mit insgesamt 9.900 Wohnungen. Die Stadt Bremen sowie die Länder Thüringen und Hessen traten im Jahr 2019 als Vertreter der öffentlichen Hand am Markt als Käufer auf. Die Marktaktivitäten der kommunalen Akteure haben sich im Verlauf des Transaktionsgeschehens seit 1999 merklich gewandelt: Zu Beginn traten sie vor allem als Verkäufer kommunaler Bestände auf. In den letzten Jahren vergrößern insbesondere Kommunen in stark wachsenden Großstädten aufgrund der angespannten Marktsituationen und der Wohnungsengpässe ihre eigenen Wohnungsbestände.

Schlüsseldokumente

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020k: Wohnungstransaktionshandel seit vier Jahren auf niedrigem Niveau. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2020. Bonn.

Datengrundlagen

- BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen

5.3 Immobilienfinanzierung

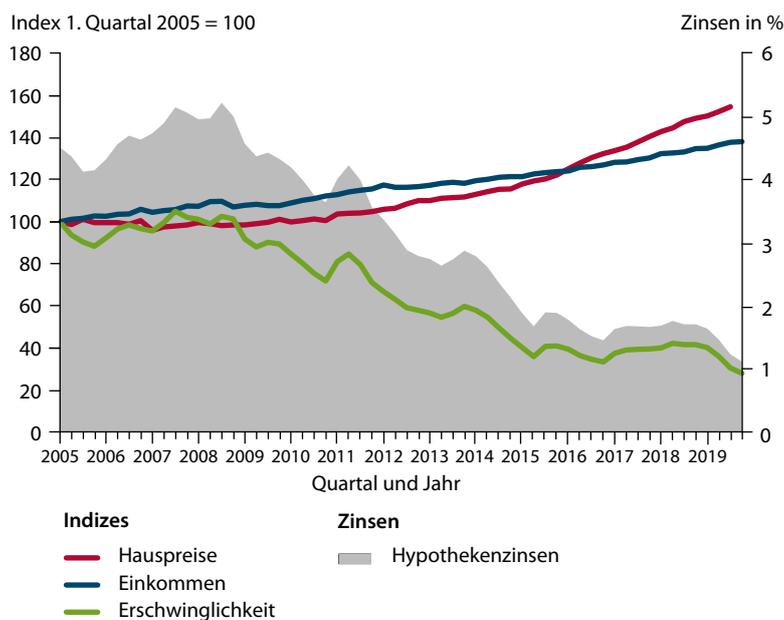
Die Wohnraumfinanzierung nimmt mehr als die Hälfte des Kreditgeschäfts der Banken ein. Trotz gestiegener Immobilienpreise bleibt die Finanzierung für selbstgenutztes Wohneigentum zinsseitig günstig und in vielen Regionen erschwinglich. Jedoch steigen die Anforderungen an das einzusetzende Eigenkapital.

Kurz gefasst

- Wohnraumfinanzierung ist mit 51 % zentraler Bestandteil im Kreditgeschäft der Banken.
- Das Wohneigentum ist zinsseitig günstig zu finanzieren.
- Die finanzielle Belastung der Haushalte bei Wohneigentumserwerb ist moderat.
- Für Selbstnutzer ist es schwieriger geworden, ausreichend Eigenkapital zu bilden.

Der Wohnungsbau ist ein wesentlicher Bestandteil im Kreditgeschäft der Banken. Das Volumen der ausgebenen Wohnungsbaukredite beträgt im vierten Quartal 2019 mit 51,3 % mehr als die Hälfte des Gesamtvolumens aller Kredite. Inländische Bankengruppen haben rund 1.470 Mrd. € an inländische Unternehmen und Privatpersonen in Deutschland für den Wohnungsbau ausgereicht. Hiervon profitiert insbesondere der private Wohnungsbau mit einem Wohnungsbaukreditvolumen von 1.050 Mrd. €, das an inländische wirtschaftlich unselbstständige und sonstige Privatpersonen in Deutschland vergeben wurde. Der Anteil von 71 % am gesamten Wohnungsbaukreditmarkt macht die Bedeutung dieses Wirtschaftssektors deutlich (Deutsche Bundesbank: 2020b).

Abbildung 50
Hypothekenzinsen, Hauspreise, Einkommen und Erschwinglichkeit 2005 bis 2019



Datenbasis: OECD, Bundesbank, EZB, Deutsche Bank Research
Quelle: Deutsche Bank Research

© BBSR Bonn 2020

Wohneigentum ist zinsseitig günstig

Die Nachfrager von Wohnimmobilienkrediten finden vor allem zinsseitig weiterhin günstige Bedingungen auch für langfristige Kredite vor. Die Zinsen für Wohnungsbaukredite liegen auf einem historisch niedrigen Stand. Sinkende Zinsen und steigende Einkommen sorgten in der Vergangenheit dafür, dass die Preissteigerungen bei Immobilien bisher zum großen Teil kompensiert werden konnten. Wohneigentum blieb trotz steigender Preise vergleichsweise erschwinglich (vgl. Abbildung 50).

Seit 2015 bewegen sich die Zinsen relativ gleichbleibend auf einem niedrigen Niveau. Nach Berechnungen der Deutschen Bundesbank erreichten die Effektivzinssätze im Neugeschäft für Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer anfänglichen

Zinsbindung von über zehn Jahren im September 2020 einen historischen Tiefstand von 1,17 %. Das Wachstum der Einkommen hält dagegen mit der Preisentwicklung für Immobilien nicht weiter Schritt. Dadurch steigen im Durchschnitt die aufgenommenen Fremdmittelanteile über den Zeitverlauf an. So lag der Fremdmittelanteil im September 2020 bei 84,7 %, während er acht Jahre zuvor bei 78 % lag (Europace AG).

Moderate finanzielle Belastung der Haushalte zur Finanzierung der Kapitalkosten

Der langfristige Vergleich der Belastungsquoten zeigt dagegen, dass aktuell die Belastungen deutlich niedriger sind als noch in 1980er- und 1990er-Jahren. Bei damaligen Zinssätzen zwischen 8 % und 9 % mussten Eigentümererwerber bis zu 30 % und

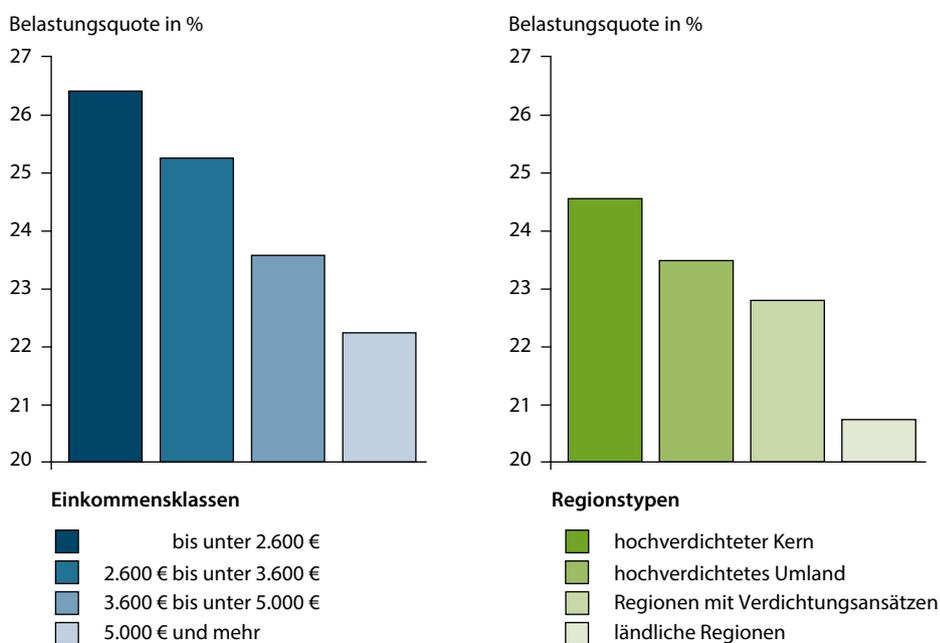
mehr ihres Einkommens für ihr Wohneigentum aufbringen. Allerdings sind die tatsächlichen Belastungen in verschiedenen Perioden und für spezifische Haushaltsgruppen aufgrund unterschiedlicher steuerlicher Entlastungsmodelle sowie direkter öffentlicher Förderung zum Teil niedriger einzuschätzen.

Die vom BBSR und BMI beauftragte Studie zur Wohneigentumsfinanzierung belegt für den Zeitraum 2012 bis 2017 eine finanzielle Belastung aller Eigentümererwerber (ohne Erbschaft/Schenkung) von durchschnittlich 23 % des Haushaltsnettoeinkommens. Bei ersterwerbenden Familien mit Kindern liegt dieser Anteil mit 24 % auf einem ganz ähnlichen Niveau.

Bei der Differenzierung nach Einkommensklassen haben erwartungsgemäß die unteren Einkommensklassen mit 26,4 % die

Abbildung 51

Belastungsquoten von Ersterwerbern nach Einkommensklassen und nach Regionstypen 2012 bis 2017



Anmerkungen: Belastungsquote - Anteil der Kapitalkosten zur Finanzierung einer Immobilie am Haushaltsnettoeinkommen (ohne Erbschaft/Schenkung).

Regionstyp - aggregierte und kombinierte BIK-Strukturtypen und BIK-Gemeindegrößenklassen

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012-2017

© BBSR Bonn 2020

höchsten Belastungsquoten für die Kapitalkosten zu tragen. Dieser Anteil sinkt mit steigendem Einkommen: In der höchsten Einkommensklasse werden 22,2 % für Zinsen und Tilgung aufgewendet (vgl. Abbildung 51).

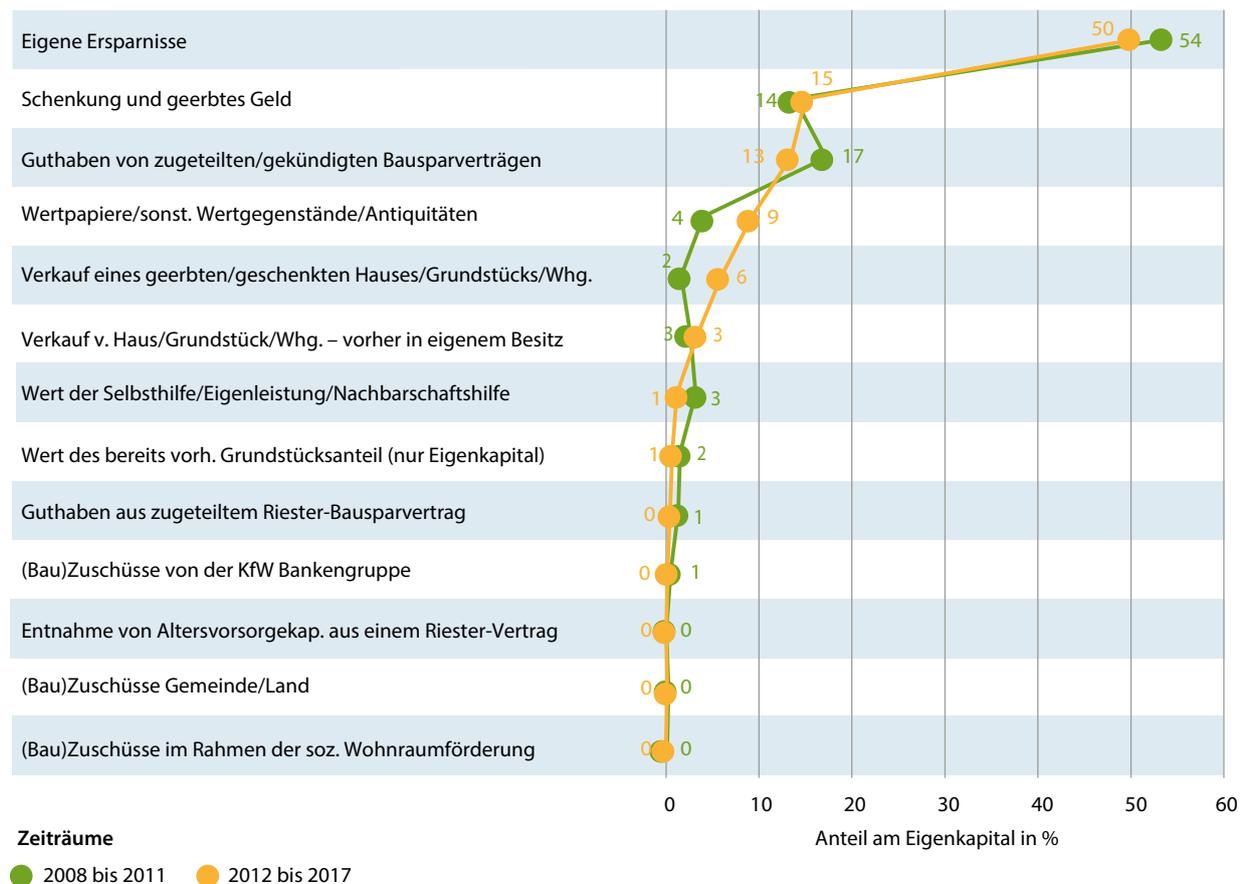
Die regionale Differenzierung unterstreicht zudem das Preisgefälle zwischen hochverdichteten Kernen bis hin zu ländlichen Räumen. In den ländlichen Regionen liegen die Belastungsquoten der Ersterwerber bei knapp 21 %, während in den hochverdichteten Kernen knapp 25 % des Einkommens für die Kapitalkosten aufgebracht werden (vgl. Abbildung 51). Es sind ebenfalls die ländlichen Regionen, die es insbesondere Familien mit Kindern ermöglichen, mit einer moderaten Belastung Wohneigentum

zu erwerben. Hier wurde zwischen 2012 und 2017 nicht einmal ein Fünftel des Einkommens für Zinsen und Tilgung verwendet. Dagegen liegt dieser Anteil in den hochverdichteten Kernen mit gut 25 % um fast 6 Prozentpunkte darüber.

Stärkere Aktivierung von Finanzreserven zum Eigenkapitaleinsatz

Aufgrund gestiegener Preise müssen Haushalte für die Wohneigentumsbildung mehr Eigenkapital aufbringen, um die Immobilie adäquat zu finanzieren. Die hohen Erwerbsnebenkosten erhöhen die Gesamtkosten beim Immobilienerwerb zusätzlich. Sie liegen für die Käuferinnen und Käufer bei bis zu 11,5 % des Kaufpreises – je

Abbildung 52
Zusammensetzung des Eigenkapitals bei Ersterwerbern 2008 bis 2011 und 2012 bis 2017



Anmerkung: Erwerber von Wohneigentum (ohne Erbe/ Schenkung, ohne Eigenkapital-Vollfinanzierer)

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012-2017

© BBSR Bonn 2020

nach Bundesland – für Grunderwerbsteuer, Notar, Grundbucheintrag und gegebenenfalls Makler (vgl. Kap. 5.4 Erwerbsnebenkosten bei Immobilientransaktionen). Dagegen wird der Aufbau des benötigten Eigenkapitals – insbesondere der eigenen Ersparnisse – für den Immobilienerwerb aufgrund der anhaltenden Niedrigzinsphase seit mehr als zehn Jahren extrem erschwert. Dies trifft vor allem die jungen Haushalte, die gezielt für das spätere Wohneigentum sparen wollen. Sie stehen besonders vor der Herausforderung, den gestiegenen Eigenkapitalanteil aufzubringen.

Die Analyse der Eigenkapitalstrukturen macht deutlich, dass die eigenen Ersparnisse nur etwa 50 % des Eigenkapitals ausmachen (zuvor 54 %, vgl. Abbildung 52). Nach Schenkungen und geerbtem Geld

(15 %) sowie Guthaben aus Bausparverträgen (13 %) sind vor allem Verkäufe von Wertpapieren und Wertgegenständen als wichtiger Bestandteil des Eigenkapitals gewachsen (9 %). Die Haushalte schichten ihre immer schlechter verzinsten Anlageformen hin zum Wohneigentum um. Zudem spielt der Verkauf von geerbten bzw. geschenkten Immobilien eine größere Rolle (6 %).

Diese Entwicklung macht deutlich, dass das in Deutschland beliebte klassische Sparen für die Wohneigentumsbildung heute nicht mehr ausreicht. Vielmehr benötigen Eigentumsbildner Unterstützung durch meist familiäre Schenkungen und Erbschaften. Zudem werden alle verfügbaren Reserven realisiert – letztlich auch, da Wohneigentum häufig zusätzlich als attraktive Finanzanlage angesehen wird.

Schlüsseldokumente

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2019: Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019. Bonn.
- Deutsche Bundesbank (Hrsg.), 2020b: Bankenstatistik März 2020, Statistisches Beiheft 1 zum Monatsbericht. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bank Research 2020: Deutschland-Monitor – Baufinanzierung Q1/2020. Zugriff: https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000504798/Deutschland-Monitor_Baufinanzierung_Q1_2020.PDF, abgerufen am 24.7.2020.

Datengrundlagen

- Deutsche Bundesbank: Bankenstatistik
 - BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Kantar TNS im Auftrag verschiedener Finanzierungsinstitute und des BMVBS/BBSR: verschiedene Studien zur Wohneigentumsbildung in Deutschland, 1983–1985, 1987–1990, 1991–1993, 1994–1997, 1998–2000, 2001–2003, 2004–2007, 2008–2011, Kantar im Auftrag des BMI/BBSR: Wohneigentumsbildung in Deutschland 2012–2017
 - Europace AG / Dr. Klein Trendindikatoren Baufinanzierung
-

5.4 Erwerbsnebenkosten bei Immobilientransaktionen

Beim Kauf oder Verkauf von Wohnimmobilien spielen die Erwerbsnebenkosten (Transaktionskosten) eine wichtige Rolle. Sie erhöhen die Gesamtkosten des Immobilienerwerbs deutlich und beeinflussen damit die Wohneigentumsbildung und die Flexibilität und Mobilität von Eigentümern.

Kurz gefasst

- Seit 2006 erhöhten die meisten Länder die Sätze der Grunderwerbsteuer von vormals bundeseinheitlich 3,5 % auf mittlerweile überwiegend 5 bis 6,5 %.
- Die Kosten für Notarleistungen und das Grundbuch bewegen sich bei einer Standardkonstellation des Erwerbs – je nach Objektkosten – zwischen 1,2 und 1,8 % des Kaufpreises.
- Die fakultativen Maklerprovisionen können je nach Region zwischen 5 und 6 % des Objektpreises betragen, sind grundsätzlich aber verhandelbar.
- Die gesetzliche Neuregelung sieht ab Ende 2020 eine für den Käufer maximal hälftige Übernahme der Vermittlungsgebühren von Maklern vor.
- Modellrechnungen ergeben Erwerbsnebenkosten bei Eigentumsübertragungen in einer Spanne zwischen knapp 5 % und 15 %, für Käufer nach Neuregelung der Verteilung der Maklerkosten ab Ende 2020 zwischen knapp 5 % und 11,5 % der Objektkosten.

Die Transaktion von Wohnimmobilien beinhaltet grundsätzlich zeitliche und finanzielle Aufwendungen für Käufer und Verkäufer einschließlich möglicher Risiken. Im Folgenden werden mit den Erwerbsnebenkosten die monetär bezifferbaren und weitgehend standardisierten Prozesse beim Kauf bzw. Verkauf von Wohnimmobilien betrachtet.

Erwerbsnebenkosten haben eine große Bandbreite

Die hier analysierten Transaktionskosten im engeren Sinne sind zum einen vom jeweiligen Objektprice abhängig. Zum anderen gibt es regionale Unterschiede

insbesondere bei der Höhe der Sätze der Grunderwerbsteuer und bei den – optionalen – Maklergebühren.

Grunderwerbsteuer

Ein bedeutender Kostenfaktor ist die Grunderwerbsteuer. Ihre Zahlung ist Voraussetzung für den rechtlichen Eigentumsübergang mit der Eintragung in das Grundbuch. Ausnahmen von der Besteuerung der Eigentumsübertragung können insbesondere bei Schenkungen und Erbschaften von Immobilien im Rahmen der zulässigen Freigrenzen vorliegen.

Seit 2006 legen die einzelnen Bundesländer die Höhe des Steuersatzes selbst fest. Dieser lag seit der Grunderwerbsteuerreform 1983 bundeseinheitlich zunächst bei 2 %, seit 1997 bei 3,5 % des „Wertes der Gegenleistung“ (§ 8 Grunderwerbsteuergesetz). In der Regel ist das der Kaufpreis der Immobilie. Seither haben 14 Bundesländer den Steuersatz teilweise mehrmals auf Werte zwischen 4,5 % und 6,5 % erhöht. In fünf Ländern liegt er aktuell bei 5 %, in weiteren fünf Ländern bei 6,5 %. Lediglich in Bayern und in Sachsen wurde der Steuersatz von bisher 3,5 % beibehalten.

Das Steueraufkommen aus der Grunderwerbsteuer hat sich in den letzten Jahren aufgrund der steigenden Steuersätze und der gleichzeitig steigenden Immobilienpreise und Umsätze (vgl. Kap. 4 Immobilienpreise und Wohnungsmieten und Kap. 5.1 Transaktionen bebauter und unbebauter Grundstücke) deutlich erhöht: nach 5,3 Mrd. € 2010 und 9,3 Mrd. € im Jahr 2014 haben die Länder 2019 insgesamt 15,8 Mrd. € Grunderwerbsteuer eingenommen, ihr Anteil an

allen Ländersteuern übersteigt damit mittlerweile 60 % (BMF 2020, 21).

Notarielle Leistungen

Der Notar hat eine zentrale Rolle bei der Erstellung des Kaufvertrags, der Übertragung des Eigentums und der Zahlungsabwicklung; seine Einbeziehung ist obligatorisch. Die Notarkosten sind im Gesetz über die Kosten in Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit festgeschrieben (Kostenordnung, zuletzt geändert im Jahr 2013) und nicht verhandelbar. Sie bewegen sich bei einem standardmäßigen Erwerbsvorgang zwischen ca. 0,8 % und 1,2 % des Objektpreises einschließlich Mehrwertsteuer (angenommene Fallkonstellation: Objektpreise zwischen 100.000 und 500.000 €; Neueintragung einer Grundschuld; Finanzierung mit 60 % Darlehensanteil). Die Kostenordnung hat eine degressive Komponente, so dass die Rate für teure Objekte leicht sinkt.

Grundbuch

Im Grundbuch, einem bei den Amtsgerichten geführten Register, sind die Informationen über die Eigentumsverhältnisse eines Grundstücks inklusive möglicher Lasten verzeichnet. Transaktionskosten entstehen hier für die Auflassungsvormerkung, das Neueintragen oder Umschreiben der Eigentumsverhältnisse sowie möglicher Grundpfandrechte (Grundschuldbestellung) bzw. die Löschung oder Abtretung bereits bestehender Belastungen. Die für diese Vorgänge fälligen Kosten sind ebenfalls in der Kostenordnung festgelegt und betragen je nach Objektkosten zwischen ca. 0,4 und 0,6 % des Kaufpreises.

Dienstleistungen von Maklern

Die Kosten für die Vermittlung durch Makler nehmen im Rahmen der Nebenerwerbskosten eine besondere Stellung ein, da ihre Inanspruchnahme durch Verkäufer oder Käufer optional ist. Außerdem können die

potenziellen Kosten für die Maklercourtage ähnlich hoch sein wie die für die Grunderwerbsteuer. Belastbare empirische Zahlen zu der tatsächlichen Nutzung von Maklerleistungen und damit auch den anfallenden Kosten sind allerdings nicht verfügbar, ebenso wie eine entsprechende Differenzierung nach unterschiedlichen regionalen Wohnungsmarktbedingungen.

Schätzungen gehen davon aus, dass bei knapp der Hälfte aller Eigentumsübergänge von selbstgenutzten Immobilien Makler beteiligt sind (Hagemann 2006, 12; IVD 2019). Die gesetzlich nicht reglementierte Höhe der Maklerprovision orientiert sich häufig an durch die Maklerverbände formulierten Empfehlungen („Marktüblichkeiten“ oder „Usancen“). Diese unterscheiden sich regional und sind, wie eine empirische Studie ergeben hat, durchaus verhandelbar (Hagemann 2006). Hierbei wird eine Höchstgrenze von bis zu 6 % des Kaufpreises (zuzüglich Mehrwertsteuer) vorgeschlagen. Regionale Unterschiede bestanden bis dato auch darin, welche Seite (Käufer und/oder Verkäufer) die Courtage bezahlt.

Nachdem bei Vermietungen das „Bestellerprinzip“ bei den Provisionsregelungen für Makler im Zuge des Mietrechtsnovellierungsgesetzes 2015 eingeführt wurde, ist im Sommer 2020 eine Neuregelung der „Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser“ beschlossen worden, die Ende 2020 in Kraft getreten ist. Diese hat – in verkürzter Form – zur Folge, dass eine Maklerprovision von privaten Käufern nur noch maximal zur Hälfte bezahlt werden muss (vgl. Deutscher Bundestag 2019b). Im Vergleich zum Status quo würde dies unter sonst gleichen Bedingungen die Maklerkosten in Berlin, Brandenburg, Bremen, Hamburg, Hessen und in Teilen von Niedersachsen zugunsten der Käufer senken. Dort sind die Provisionen in der Praxis entsprechend der von den Maklerverbänden kommunizierten Handelsbräuchen („regionale Usancen“) bisher häufig alleine

von den Käufern bezahlt worden. Gleichzeitig ist zu vermuten, dass als Reaktion – insbesondere der Verkäuferseite – sich der Grad der Inanspruchnahme von Maklerdienstleistungen oder ggf. auch die Höhe der grundsätzlich verhandelbaren Provisionen ändern wird. Um hierzu in Zukunft Aussagen treffen zu können, sind empirische Daten erforderlich.

Hohe Erwerbsnebenkosten erschweren Immobilienkauf

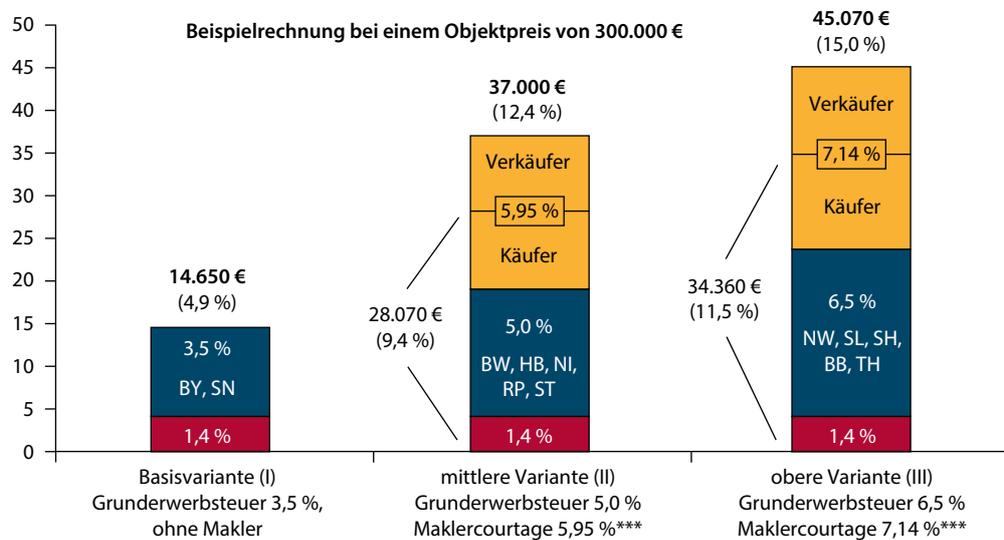
Je nach Konstellation können beim Eigentumserwerb die Transaktionskosten einen recht hohen Anteil an den Gesamtkosten annehmen. Ein bedeutender Faktor für die

große Bandbreite der Nebenkosten sind die optionalen Kosten für Maklerleistungen. Die Käuferseite wird durch die Gesetzesänderungen ab Ende 2020 in einigen Regionen potenziell entlastet. Mittlerweile ist insbesondere die veränderte Grunderwerbsteuer in den meisten Ländern für eine deutliche Erhöhung der Nebenkosten verantwortlich. Bei den Transaktionskosten muss grundsätzlich beachtet werden, dass sie nicht nur die Käufer direkt, sondern indirekt auch die Verkäufer belasten, da in der Regel durch Überwälzungseffekte der potenzielle Verkaufspreis bei steigenden Nebenkosten sinkt. Wie stark diese Überwälzungseffekte bzw. Preiselastizitäten jeweils ausfallen, hängt mutmaßlich vom Anspannungsgrad des Wohnungsmarktes ab.

Abbildung 53

Beispielrechnung für die Bandbreite von Transaktionskosten nach Neuregelung der Maklerkosten 2020

Transaktionskosten
in 1.000 €



Elemente der Erwerbsnebenkosten

- Grundbuch und Notar
- Grunderwerbsteuer*
- Maklercourtage**

* Stand: 01.01.2020; weitere Niveaus der Grunderwerbsteuer: Hamburg 4,5 %, Berlin, Hessen und Mecklenburg-Vorpommern 6,0 %

** Aufteilung zwischen Verkäufer und Käufer nach gesetzlicher Neuregelung 2020

*** in Angeboten genannte, "ortsübliche" Maklerprovision (grundsätzlich verhandelbar); Varianten ohne, mit 5,95 % und 7,14 % Courtage inkl. MwSt. (19 %)

Annahmen: Objektpreis 300.000 €, Neueintrag einer Grundschuld von 180.000 € (60 % des Kaufpreises)

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Recherche BBSR

© BBSR Bonn 2020

Empirische Daten liegen hierzu nicht vor. Hohe Transaktionskosten, die bei einem Verkauf der Immobilie nicht wieder erwirtschaftet werden können, erschweren die Eigentumsbildung und sorgen für eine geringere Bereitschaft zum Wiederverkauf.

Aufgrund der in vielen Regionen deutlich steigenden Immobilienpreise der letzten Jahre belasten die weitgehend proportional mitsteigenden Erwerbsnebenkosten – trotz aktuell sehr günstiger Zinsen bei den Finanzierungen – vor allem das Eigenkapital der Käufer und können so die Finanzierung erschweren (vgl. Kap. 5.3 Immobilienfinanzierung).



Transaktionskosten konkret: Beispielrechnung

Um die anfallenden Kosten bei einer Immobilientransaktion zu veranschaulichen und unterschiedliche Konstellationen darzustellen, wird beispielhaft für ein Objekt mit einem Kaufpreis von 300.000 € in verschiedenen Varianten gerechnet (vgl. Abbildung 53). Diese Varianten repräsentieren zum einen die nach Bundesländern unterschiedlichen Grunderwerbsteuersätze, zum anderen die potenziell unterschiedlichen Preise für Vermittlungsleistungen von Maklern. Zu den tatsächlich bezahlten Maklerprovisionen liegen keine verlässlichen Daten vor; die Darstellung bezieht sich daher auf eine mögliche, erwartete Bandbreite. Bei den Maklerkosten werden sowohl die potenziellen Kosten für die Käufer- als auch die Kosten der Verkäuferseite dargestellt. Inwieweit die Neuregelung der Aufteilung mit einer verpflichtenden hälftigen Einbeziehung der Verkäufer Einfluss auf die Festlegung des Objektpreises hat, lässt sich nicht beziffern. Sie dürfte je nach Marktlage aber unterschiedlich ausgeprägt sein.

Schlüsseldokumente

- Hagemann, Helmut, 2006: Leistungen und Provisionen transparent – Makler- und Kundenbefragungen zur Verbesserung der Verbraucherposition bei der Inanspruchnahme von Immobilienmaklern. Studie im Auftrag von wohnen im eigentum e.V. Bonn.
- Deutscher Bundestag (Hrsg.), 2019b: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser. Drucksache 19/15827, 11.12.2019.
- IVD – Immobilienverband Deutschland, 2019: Online-Lexikon: Immobilien-Fachwissen von A–Z, Stichwort „Maklerprovision“. Zugriff: <https://ivd.net/2019/10/online-lexikon/>, abgerufen am 30.6.2020.

Datengrundlagen

- BMF – Bundesministerium der Finanzen: Monatsberichte Januar 2019 sowie Januar 2020
- BMF – Bundesministerium der Finanzen: Steuereinnahmen nach Steuerarten 2010–2017. Zugriff: https://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerschaetzungen_und_Steuereinnahmen/2018-08-28-steuereinnahmen-nach-steuerarten-2010-2017.pdf, abgerufen am 1.7.2020.
- BBSR-Recherche der Grunderwerbsteuersätze der Länder





6|

Soziale Sicherung des Wohnens

6.1 Wohngeld und Kosten der Unterkunft

Viele Haushalte im Niedrigeinkommensbereich haben vor allem auf angespannten Wohnungsmärkten Schwierigkeiten, ihre Wohnkosten zu zahlen. Die Mietbelastung von Haushalten mit geringem Einkommen (unter 1.300 € Nettoeinkommen) lag nach EU-SILC 2017 mit 46 % weit über dem Bundesdurchschnitt von 29 %. Zur sozialen Sicherung des Wohnens werden Haushalte mit niedrigem Einkommen durch das Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft (KdU) im Rahmen der Grundsicherung dabei unterstützt, ihre Wohnkosten zu finanzieren.

Kurz gefasst

- 10 % bzw. 4,1 Mio. aller Privathaushalte wurden 2018 durch Wohngeld und KdU im Rahmen der Grundsicherung mit 18 Mrd. € bei den Wohnkosten unterstützt.
- Der Anteil der Empfänger staatlicher Leistungen zur sozialen Sicherung des Wohnens an der Gesamtbevölkerung ist in strukturschwachen Regionen und zahlreichen Ballungszentren überdurchschnittlich hoch.
- Ein Großteil der Leistungsempfänger lebt in älteren Mehrfamilienhäusern.
- Staatliche Leistungen zur sozialen Sicherung des Wohnens entlasten vor allem Singlehaushalte und Familien mit Kindern.
- Die Wohngeldreform 2020 stärkt die Wirkung und Reichweite des Wohngeldes; weitere Verbesserungen und Anpassungen sind geplant.

Erwerbstätigkeit oberhalb des Grundsicherungsniveaus. Die Übernahme der Kosten der Unterkunft erfolgt im Rahmen der Grundsicherung nach dem SGB II und dem SGB XII. Das Wohngeld beschränkt sich auf kein abgegrenztes Wohnungsmarktsegment. Auch bei der Übernahme der Kosten der Unterkunft wird durch die Festlegung der Angemessenheitsgrenzen die Wohnraumversorgung für weite Teile des Wohnungsmarktes gewährleistet, um die soziale Vielfalt in Quartieren zu fördern.

Im Jahr 2018 entlastete die öffentliche Hand durch Wohngeld und KdU rund 4,1 Mio. Privathaushalte mit 18 Mrd. € bei den Wohnkosten. Davon erhielten 3,6 Mio. Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung (hiervon 2,8 Mio. Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,8 Mio. Haushalte nach dem SGB XII) und mehr als 400.000 Haushalte Wohngeld. Damit profitierten 10 % aller Privathaushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten.

Ein Zehntel der Haushalte erhält Wohngeld oder Leistungen für Unterkunft und Heizung

Die zentralen staatlichen Instrumente zur sozialen Sicherung des Wohnens sind das Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft. Das Wohngeld ist ein Wohnkostenzuschuss für Haushalte mit geringem Einkommen aus Rente oder

Hoher Empfängeranteil in Ballungszentren und strukturschwachen Regionen

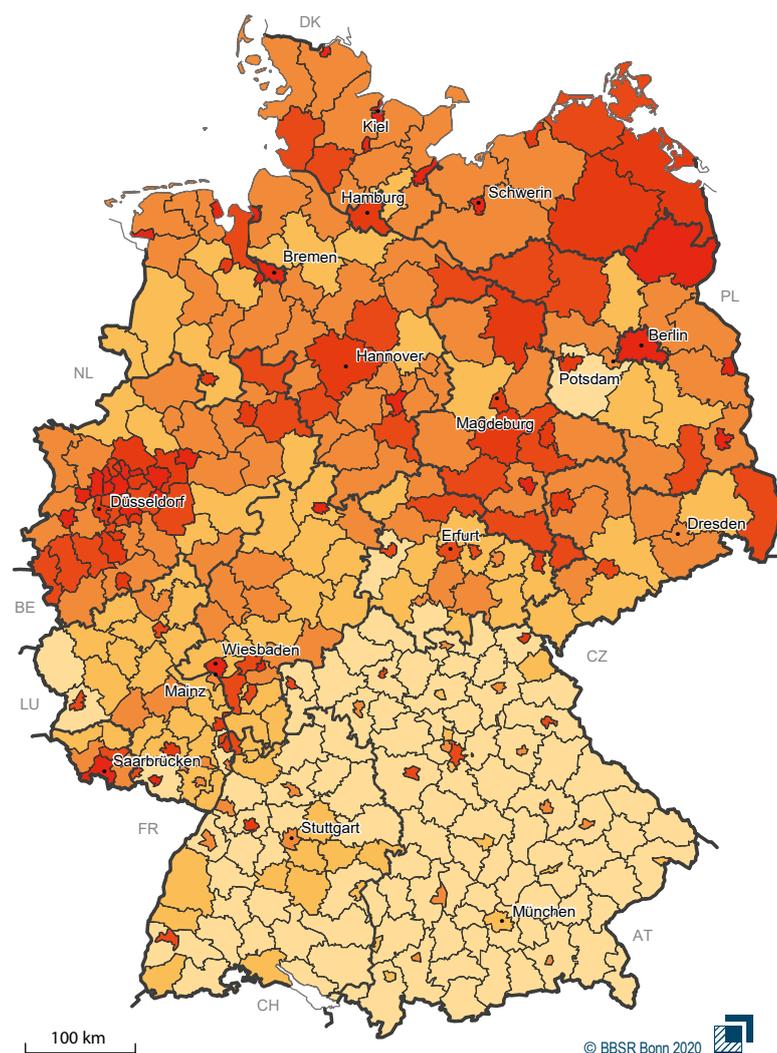
Ein Blick auf die regionale Verteilung zeigt, dass viele strukturschwache Regionen

Westdeutschlands und weite Teile Ostdeutschlands einen hohen Anteil an Empfängern von sozialen Sicherungsleistungen des Wohnens von über 15 % der Gesamtbevölkerung des jeweiligen Kreises oder der kreisfreien Stadt aufweisen (vgl. Karte 15). In den wirtschaftlich dynamischen Regionen Süddeutschlands ist der Leistungsempfängeranteil von zum Teil unter 5 % vergleichsweise gering.

Beim Wohngeld besteht zwischen der Leistungshöhe und dem regionalen Mietenniveau ein deutlicher Zusammenhang. So erhielt 2018 beispielsweise ein alleinlebender Rentner, der nicht in einem Heim untergebracht ist, in Heidelberg einen Mietzuschuss von durchschnittlich rund 135 € monatlich, im Landkreis Starnberg 158 €. In diesen Regionen zahlten Wohngeldhaushalte auch hohe Mieten von etwa 9 € je m² bruttokalt. Dagegen erhielt ein Rentner oder eine Rentnerin in günstigeren Wohnungsmarktregionen wie im rheinland-pfälzischen Zweibrücken im Durchschnitt 47 € Mietzuschuss pro Monat, im thüringischen Eisenach 50 €. Dort lagen die Bruttokaltmieten der Haushalte mit Mietzuschuss bei durchschnittlich rund 6 € je m². Insgesamt deckte das Wohngeld 2018 bundesweit 32,9 % der Wohnkosten von Hauptmieterhaushalten mit Wohngeldbezug.

Die Unterkunftskosten der Bedarfsgemeinschaften im Rahmen des SGB II werden in voller Höhe übernommen, sofern sie angemessen entsprechend der kommunalen Vorgaben sind. Im Jahr 2018 lag die durchschnittliche anerkannte bruttokalte Miete von Singlehaushalten in Heidelberg bei 363 €; im Kreis Starnberg bei 464 €. Auf entspannteren Wohnungsmärkten waren die durchschnittlichen anerkannten KdU für zur Miete wohnende Einpersonenhaushalte niedriger. So wurde Einpersonenhaushalten mit KdU-Leistungsbezug in Zweibrücken durchschnittlich eine Bruttokaltmiete von 287 € und in Eisenach von 289 € anerkannt. Die Angaben beziehen sich auf den Durchschnitt der anerkannten Bruttokaltmieten

Karte 15
Soziale Sicherung des Wohnens 2018



Anteil der Personen in Privathaushalten mit wohnkostenbezogenen sozialen Sicherungsleistungen an der Gesamtbevölkerung 2018 in %

- bis unter 5,0
- 5,0 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 10,0
- 10,0 bis unter 12,5
- 12,5 bis unter 15,0
- 15,0 und mehr

Anmerkung:
Wohngeld: wohngeldberechtigte Personen in Privathaushalten.
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II): Personen in Bedarfsgemeinschaften mit laufenden Kosten der Unterkunft.
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII): Empfänger/-innen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung außerhalb von Einrichtungen.
Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII): Empfänger/-innen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung außerhalb von Einrichtungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2018 und Sozialhilfestatistik 2018; Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II 2018

Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),
31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Oettgen

aller Haushalte. Davon zu unterscheiden sind die von den Kommunen festgelegten Mietobergrenzen.

Singlehaushalte und Familien profitieren von staatlicher Wohnkostenunterstützung

Rund 55 % der 520.000 Wohngeldhaushalte waren 2018 Einpersonenhaushalte, und wiederum 80 % dieser Singlehaushalte sind Rentnerinnen und Rentner. Ein Singlehaushalt erhielt 2018 im Durchschnitt eine monatliche Wohngeldleistung in Höhe von 104 €. Damit ist rund ein Drittel der durchschnittlichen monatlichen Wohnkosten von 356 € abgedeckt. Aber auch Familien mit Kindern profitieren vom Wohngeld. 209.000 Haushalte – 40 % aller Haushalte mit Wohngeldbezug – waren 2018 Haushalte mit

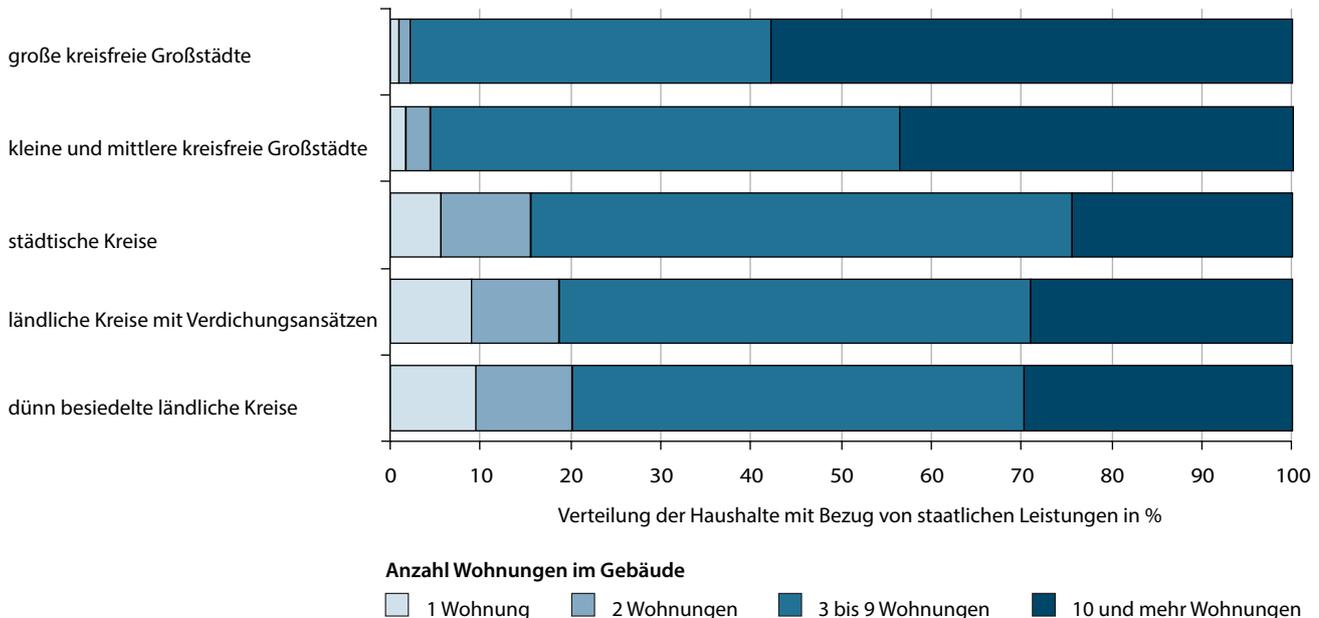
Kindern unter 18 Jahren. Im Jahr 2018 erhielt eine vierköpfige Familie mit zwei Kindern im Monat eine Wohngeldleistung von durchschnittlich 169 €. Durch den Zuschuss werden rund 39 % der durchschnittlichen Wohnkosten von 431 € gedeckt.

Auch bei den KdU-Empfängern im Rahmen der Grundsicherung nach dem SGB II stellen 1,5 Mio. Single-Bedarfsgemeinschaften mit 54 % den größten Anteil. Im Durchschnitt wurde eine Einpersonendarfsgemeinschaft monatlich mit anerkannten bruttokalten Wohnkosten von 351 € unterstützt. Auch eine Million Familien mit Kindern, das entspricht rund einem Drittel aller Bedarfsgemeinschaften, werden durch die KdU unterstützt. Eine Partnerbedarfsgemeinschaft mit Kindern erhielt 2018 monatlich im Durchschnitt anerkannte bruttokalte Wohnkosten von 635 €.

Abbildung 54

Verteilung von Haushalten mit Bezug von staatlichen Leistungen nach Gebäudegröße und Kreistypen 2018

Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018 – Zusatzprogramm Wohnen

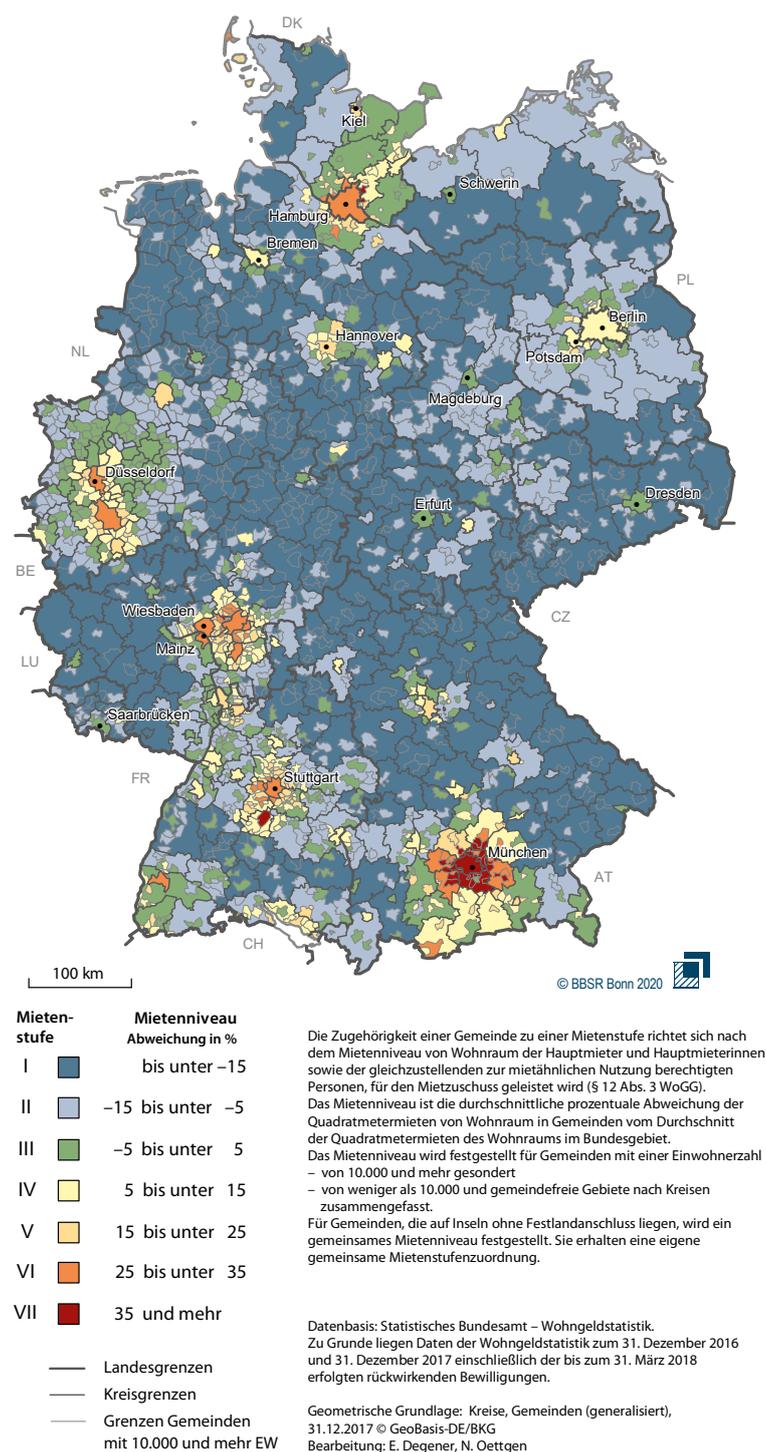
Leistungsempfänger leben vorwiegend in älteren Mehrfamilienhäusern

Nach dem Mikrozensus 2018 leben Empfänger staatlicher Leistungen zur sozialen Sicherung des Wohnens vorwiegend in älteren Wohnungsbeständen. Rund 77 % der Leistungsempfänger bewohnen Bestände, die vor 1979 errichtet wurden. Von allen Haushalten ohne Transferleistungsbezug sind es hingegen nur zwei Drittel, die in Gebäuden dieses Baualters leben.

Rund 92 % der Haushalte mit Leistungsbezug leben in Mehrfamilienhäusern, nur 8 % in Einfamilienhäusern. Bei den Haushalten ohne Leistungsbezug sind es rund 60 %, die in Mehrfamilienhäusern leben. Leistungsempfänger bewohnen tendenziell Gebäude mit einer größeren Wohnungsanzahl. So leben 89 % in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten und 38 % in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen. Von den Haushalten ohne wohnkostenbezogene Sozialleistungen leben 52 % in Gebäuden mit drei oder mehr Wohnungen, 8 % in Beständen mit zehn oder mehr Wohnungen.

Die siedlungsstrukturelle Lage hat dabei einen entscheidenden Einfluss. In kreisfreien Großstädten leben Haushalte, die staatliche Leistungen für das Wohnen beziehen, vor allem in Gebäuden mit großer Wohnungsanzahl. Rund 58 % aller Leistungsempfänger in großen kreisfreien Großstädten leben in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen (vgl. Abbildung 54). Nur 2 % der Empfänger von Leistungen staatlicher Wohnkosten in großen kreisfreien Großstädten bewohnen Gebäude mit ein oder zwei Wohnungen. Hingegen leben 20 % der Leistungsempfänger in ländlichen Kreisen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Anteil der Empfänger in Gebäuden mit zehn oder mehr Wohnungen ist hier mit knapp einem Drittel wesentlich geringer als in Städten.

Karte 16
Wohngeld-Mietenstufen ab 2020

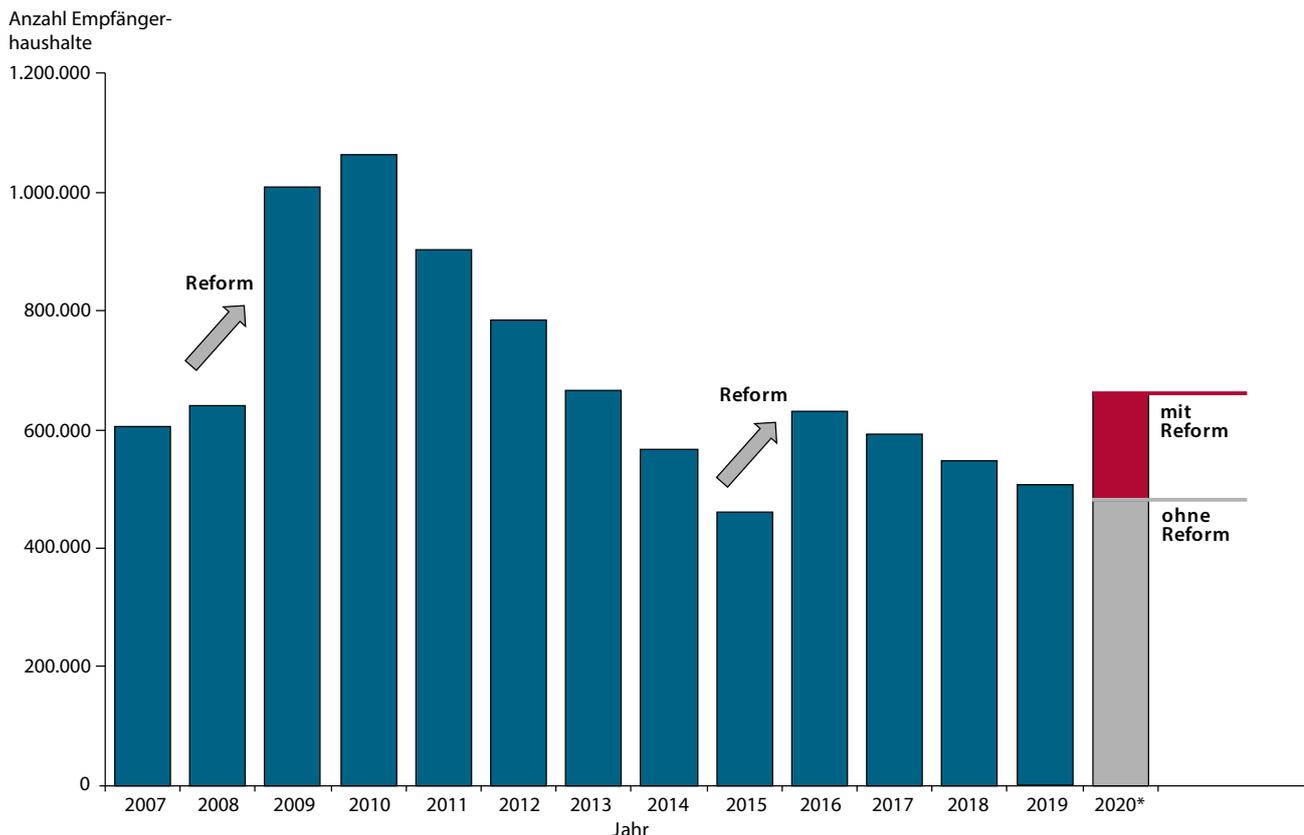


Reform 2020 stärkt Wohngeld in Wirkung und Reichweite

Das Wohngeld wurde in seiner Reichweite und Wirkung mit der Reform zum 1. Januar 2020 gestärkt. Prognosen aus dem BBSR-Forschungsprojekt „Mikrosimulation und Vorschläge zur Leistungsverbesserung des Wohngelds“ ergeben für das Jahr 2020 rund 660.000 Wohngeldhaushalte, die von der Wohngeldstärkung und einem Leistungsvolumen von 1,2 Mrd. € profitieren. Unter anderem wurde mit der Reform eine zusätzliche siebte Mietstufe bei der Staffelung des regionalen Mietenniveaus zur Entlastung von Empfängern auf stark angespannten Wohnungsmärkten eingeführt (vgl. Karte 16). Nach der Reform 2016 war die Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte

von rund 630.000 auf rund 504.000 Ende 2019 gesunken (vgl. Abbildung 55). Dies entsprach der Entwicklung vorangegangener Wohngeldreformen, wonach die Anzahl der Wohngeldhaushalte stets rasch abgesunken war. Die Gründe dafür liegen nicht zwangsläufig in einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der Haushalte, sondern vielmehr darin, dass die aktuellen Entwicklungen der Mieten, Lebenshaltungskosten und Einkommen seit dem Inkrafttreten der letzten Reform nicht berücksichtigt werden. Dadurch sinkt die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes mit zunehmendem Abstand zur Reform. Mit der ab 2020 eingeführten Dynamisierung wird das Wohngeld durch zweijährliche Anpassung in seiner Konsistenz und Leistungsfähigkeit gestärkt.

Abbildung 55
Wohngeld-Empfängerhaushalte 2007 bis 2020



Anmerkung: *IW Köln im Auftrag des BBSR und BMI - modellrechnungsbasierte Schätzungen 2020

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2007 bis 2019

© BBSR Bonn 2020

Weitere Stärkungen des Wohngeldes geplant

Nach der Wohngeldreform 2020 hat die Bundesregierung bereits weitere Änderungen beim Wohngeld im Kontext der CO₂-Bepreisung und der Grundrente geplant: Das Konzept für die Grundrente sieht einen Freibetrag beim Wohngeld vor. Dieser soll verhindern, dass die Verbesserungen bei der Rente eine Kürzung des Wohngelds zur Folge hätten. Mit dem Einstieg in die CO₂-Bepreisung ab 2021 soll das Ausgabevolumen des Wohngeldes außerdem um 10 % erhöht werden, um Wohngeldhaushalte mit einer

CO₂-Komponente gezielt bei den Heizkosten zu entlasten und soziale Härten durch die CO₂-Bepreisung zu vermeiden.

Auch die jüngst durch die Corona-Krise ausgelösten Einkommenseinbußen zahlreicher Haushalte werden zu erhöhten Wohngeldansprüchen bei bestehenden Empfängern und auch zu neuen Leistungsberechtigten führen. Die aktuelle Herausforderung besteht darin, die Auswirkungen dieser Entwicklung abzuschätzen sowie ggf. entsprechende Anpassungsmaßnahmen zu erarbeiten, um die Reichweite und Wirkung des Wohngelds zu sichern.

Schlüsseldokumente

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020: Wohngeldreform 2020 bewirkt dauerhafte Stärkung des Wohngeldes. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2020. Bonn.
- 11 Deutscher Bundestag (Hrsg.), 2019a: Wohngeld- und Mietenbericht 2018. Drucksache 19/11750. Berlin. Zugriff: <https://dipbt.bundestag.de/doc/btd/19/117/1911750.pdf>, abgerufen am 15.7.2020.

Datengrundlage

- Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik
 - Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach SGB II
-

6.2 Soziale Wohnraumförderung

Um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, sind die Wohnraumförderung der Länder bzw. der soziale Wohnungsbau von großer Bedeutung. Der Bund hat die Wohnraumförderung in den vergangenen Jahren angesichts der hohen Bedarfe und der zurückgegangenen Anzahl an Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen massiv gestärkt. Mit dem Engagement ist die Erwartung verbunden, dass die Mittel insbesondere dem Bau von Mietwohnungen mit möglichst langfristigen Bindungen zugutekommen.

Kurz gefasst

- Nach der Grundgesetzänderung 2019 beteiligt sich der Bund ab 2020 mit 1 Mrd. € pro Jahr an der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus.
- Die Modernisierung und der Neubau von Mietwohnungen sind 2018 mit einem Anteil von 77 % der Förderfälle an der gesamten sozialen Wohnraumförderung das größte Fördersegment.
- Besonders in Städten mit hoher Wohnungsnachfrage ist die Bereitstellung von Flächen über Konzeptvergaben und Baulandmodelle für den sozialen Wohnungsbau dringend erforderlich.
- Die regionale Differenzierung der Miethöchstbeträge ermöglicht wirtschaftliche und zielgruppengerechte Umsetzbarkeit von Projekten der sozialen Wohnraumförderung in unterschiedlichen Marktlagen.

Tabelle 11
Kompensationszahlungen 2007 bis 2019 und Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau ab 2020

Zeitraum	Art der Mittelbereitstellung	Bundesmittel pro Jahr
2007 bis 2015	Entflechtungsmittel	0,5182 Mrd. €
2016	Entflechtungsmittel, aufgestockt durch den Bund	1,0182 Mrd. €
2017 bis 2019	Entflechtungsmittel, zusätzlich aufgestockt durch den Bund	1,5182 Mrd. €
2020	Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau an die Länder	1,0000 Mrd. €
2021 bis 2024	Geplante Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau an die Länder	1,0000 Mrd. €

Quellen: Entflechtungsgesetz (EntflechtG) (bis 31.12.2019); Verwaltungsvereinbarung über den sozialen Wohnungsbau im Programmjahr 2020

Grundgesetzänderung sichert die Bundesbeteiligung an der sozialen Wohnraumförderung ab 2020

Die Änderung des Grundgesetzes im Jahr 2019 schuf die Voraussetzungen für die Beteiligung des Bundes an der Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus ab 2020, nachdem die Entflechtungsmittel im Rahmen der Föderalismusreform Ende 2019 ausgelaufen sind. In den Jahren 2007 bis 2015 gingen von Bundeseite Entflechtungsmittel in Höhe von jährlich 518,2 Mio. € an die Länder. Im Folgejahr 2016 verstärkte der Bund dieses Engagement für die Wohnraumförderung der Länder deutlich durch eine Aufstockung um weitere 500 Mio. € und für die Jahre 2017 bis 2019 auf insgesamt jährlich 1,5182 Mrd. € (vgl. Tabelle 11). Im Bundeshaushalt 2020 wurden für den sozialen Wohnungsbau Finanzhilfen in Höhe von 1 Mrd. € eingestellt. Für die Jahre 2021 bis 2024 sind ebenfalls jeweils 1 Mrd. € pro Jahr geplant. Die Fördermittel sind von den Ländern jeweils mit einem Anteil von mindestens 30 % zu komplementieren.

Steigende Bedeutung geförderter Mietwohnungen

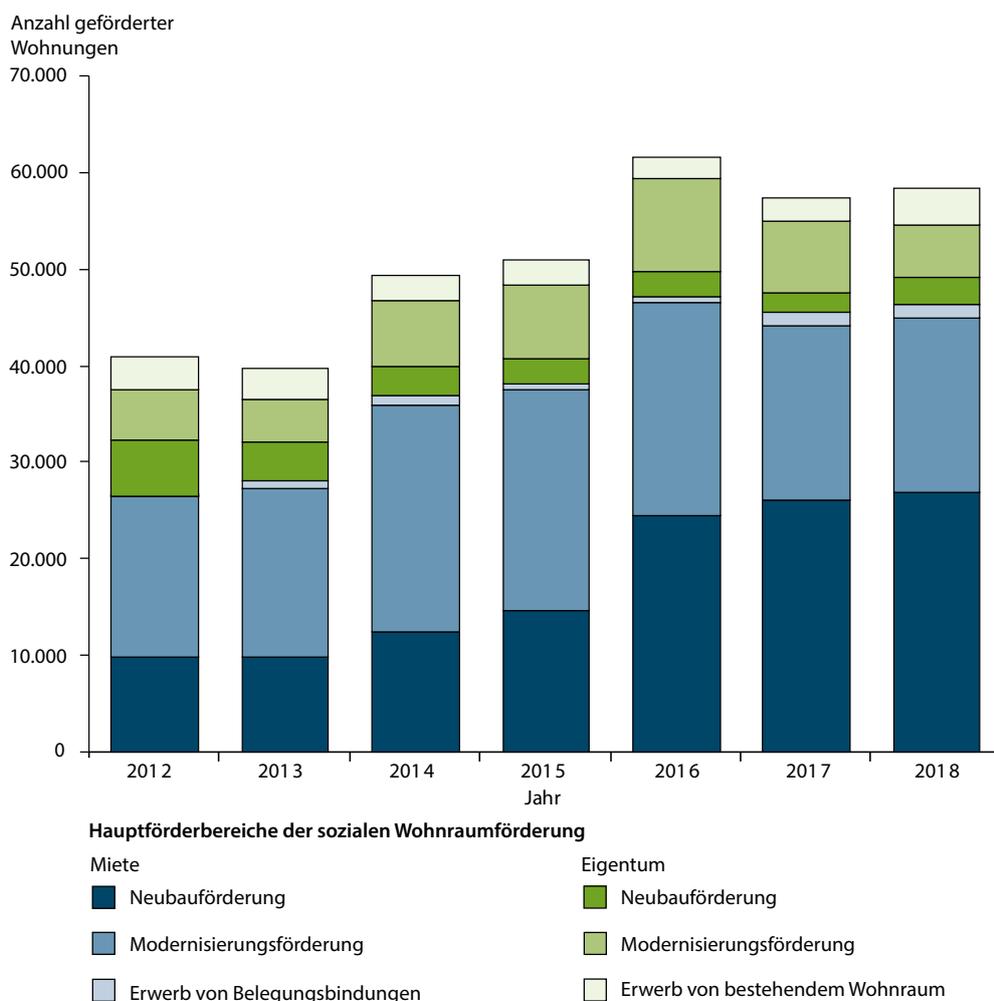
Die Modernisierung und der Neubau von Mietwohnungen bilden das größte Segment der sozialen Wohnraumförderung. Die Bedeutung dieser Förderbereiche ist bis heute stetig angestiegen. Mit 27.000 Wohneinheiten stellten die Förderung von Neubau und Modernisierung von Mietwohnungen 65 % aller Förderfälle im Jahr 2012 dar. Bis 2018 stieg der Anteil auf 77 % bzw. rund 45.000

Wohneinheiten an (vgl. Abbildung 56). Eine vergleichsweise geringe Bedeutung hat der Ankauf von Belegungsbindungen im Mietwohnungssegment. Die Anzahl dieser Wohnungen stieg von 89 Wohnungen im Jahr 2012 auf 1.426 im Berichtsjahr 2018. Der Anteil an allen Fördermaßnahmen des jeweiligen Berichtsjahres lag dabei konstant zwischen 1 und 2 %.

Die Anzahl der Wohnungen in den Förderbereichen im Wohneigentum ist seit 2012 von rund 14.000 auf ungefähr 12.000

Wohnungen im Jahr 2018 nur leicht zurückgegangen. Der Anteil an allen geförderten Wohneinheiten sank hingegen deutlich von 35 % im Jahr 2012 auf 21 % im Jahr 2018. Insbesondere für die Versorgung von Haushalten mit vielen Kindern ist dieses Fördersegment jedoch sehr wichtig. Die Verschiebung der Verhältnisse zugunsten der Maßnahmen im Mietwohnungssegment verdeutlicht die steigende Bedeutung der Sozialmietwohnungen. Die zunächst nur verhaltene Zunahme der geförderten Neubaumietwohnungen ist vor

Abbildung 56
Anzahl der geförderten Wohnungen nach Hauptförderbereichen 2012 bis 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Berichte der Fachkommission Wohnungsbauförderung über die Verwendung der Entflechtungsmittel 2012 bis 2018

© BBSR Bonn 2020

allem durch mangelnde Baulandverfügbarkeit, die erforderlichen Planungsvorläufe bei den Kommunen und begrenzte Kapazitäten bei den wesentlichen Investoren, insbesondere den kommunalen Wohnungsunternehmen, begründet. Mit voranschreitender Umsetzung entsprechender Planungen und Projekte werden aber auch die Förderergebnisse bei den Sozialmietwohnungen voraussichtlich deutlicher ansteigen.

Umsetzung und Ausgestaltung der Förderung sind abhängig von Marktlage und Flächenbereitstellung

Für Städte mit großem Wohnraumbedarf und hohem Mietpreisniveau sind geförderte Mietwohnungen unverzichtbar, um Haushalte mit niedrigem Einkommen und Marktzugangsschwierigkeiten angemessen zu versorgen. Durch die Neubau- und die Bestandsförderung wird auch in den

stärker gefragten Lagen der Städte ein Zugang zu bezahlbarem Wohnraum geleistet. Die Maßnahmen tragen damit auch zur sozialen Stabilität in den Quartieren bei. In der kommunalen Praxis sind daher Regelungen zur Sicherstellung eines bestimmten Anteils geförderter Wohnungen bei Schaffung eines neuen Baurechts über entsprechende Vergaberichtlinien für kommunale Grundstücke, über Konzeptvergaben und über kooperative Baulandmodelle auf privaten Flächen mittlerweile weit verbreitet. Je nach Marktlage und Bedarf können die Höchstmieten im geförderten Wohnungsbau differenziert werden. Die Fördermodelle werden in den Ländern am Unterstützungsbedarf spezifischer Zielgruppen und Haushalte ausgerichtet. Durch die Regionalisierung der Höchstmieten können die verschiedenen Bauherren im sozialen Wohnungsbau bei unterschiedlichen regionalen Marktbedingungen ihre Projekte wirtschaftlich umsetzen.

Schlüsseldokument

- Deutscher Bundestag (Hrsg.), 2020: Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2019. Zugriff: <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/199/1919960.pdf>, abgerufen am 14.7.2020.

Datengrundlagen

- Bericht der Fachkommission Wohnungsbauförderung über die Verwendung der Entflechtungsmittel 2012–2018; Anlage 1 „Bremer Tabellen“.
-





7 |

Methodische Hintergründe

7.1 Daten- und Informationsgrundlagen

Für die querschnittsorientierte regionale Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung nutzt das BBSR einen umfangreichen Bestand an amtlichen und nicht amtlichen Daten und berechnet daraus aussagekräftige Indikatoren. Die Nutzung zahlreicher Quellen ist notwendig, um die verschiedenen Ausprägungen der Märkte qualifiziert bewerten zu können und Nachteile einzelner Grundlagen auszugleichen. In diesem Kapitel werden die wesentlichen Datengrundlagen der Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung des BBSR vorgestellt.

Amtliche Statistik

Das BBSR verfügt über umfangreiche flächendeckende und zeitreihenfähige amtliche Daten der Statistischen Ämter der Länder und des Statistischen Bundesamtes. Sie werden in der Regel jährlich vor allem für die Ebenen der Kreise und Gemeinden aufbereitet. Die Daten ermöglichen Analysen mit Standardindikatoren der Wohnungsmarktbeobachtung, etwa zur Bautätigkeit, zu Baugenehmigungen und Wohnungsbeständen, ebenso zu demografischen und ökonomischen Rahmenbedingungen. Die jährliche Aktualisierung der Zeitreihen auf die jeweils aktuellsten Gebietsstände durch die Laufende Raumbeobachtung des BBSR ermöglicht es dabei, neben Strukturen auch Entwicklungen seit Beginn der 1990er-Jahre darzustellen. Das erfolgt auch mit Daten der Bundesagentur für Arbeit wie beispielsweise sozialversicherungspflichtig Beschäftigten oder Pendlern.

Mit dem Zensus 2011 wurden erstmals seit den 1980er-Jahren flächendeckend zum Stichtag 9. Mai 2011 Basisdaten zur Bevölkerung, zur Erwerbstätigkeit und zur Wohnsituation erhoben. Die Bevölkerungsdaten wurden mithilfe eines registergestützten Verfahrens erfasst. Haushaltsbefragungen lieferten Informationen zu Haushaltsstrukturen. Da es für Gebäude und Wohnungen

in Deutschland bisher keine flächendeckenden Registerdaten gibt, bietet die Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus als Vollerhebung bei allen Wohnungseigentümern differenzierte Informationen zu Gebäude- und Wohnungsstrukturen. Die für das Jahr 2021 anvisierte Zensuserhebung 2021 wird aufgrund der Corona-Pandemie auf das Jahr 2022 verschoben.

Die amtliche Statistik bietet außerdem Ergebnisse aus Haushaltsbefragungen mit Bezügen zur Wohnsituation und zu Lebensbedingungen. Dazu gehören das alle vier Jahre erscheinende Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus (MZ) sowie die alle fünf Jahre erhobene Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS). Auf europäischer Ebene erfolgt jährlich die Erhebung EU-SILC (EU Statistics on Income and Living Conditions) mit Ergebnissen zu Einkommen und Lebensbedingungen. Mithilfe statistischer Hochrechnungen lassen sich spezielle wohnungsmarktrelevante Merkmale zur Wohnsituation, zu Einkommen, Ausgaben und Vermögen der Haushalte auswerten. Durch die Kombination verschiedener Merkmale ergeben sich wichtige Aussagen zur Situation der Haushalte in unterschiedlichen Wohnungsmärkten.

Zur Preis- und Mietenbeobachtung werden verschiedene Indizes des Statistischen

Bundesamtes in nicht regionalisierter Form verwendet, zum Beispiel der Verbraucherpreisindex (VPI) und dessen wohnungsbezogene Teilindizes zu Mieten und Wohnnebenkosten sowie der Häuserpreisindex (HPI) und der Preisindex für Bauland. Der Mietenindex und der Häuserpreisindex werden mittlerweile vom Statistischen Bundesamt auch für die siedlungsstrukturellen Kreistypen berechnet.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte bieten wichtige qualifizierte Transaktions- und Kaufpreisdaten zu bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Daten stammen aus den notariellen Kaufverträgen von Grundstücken, die von den Notaren an die jeweiligen Gutachterausschüsse zur Auswertung und zur Erfassung in den Kaufpreissammlungen übermittelt werden (§ 195 BauGB). Das BBSR ist im Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA) vertreten. Dieser Arbeitskreis organisiert und harmonisiert die Zusammenstellung flächendeckender und vergleichbarer Transaktions- und Immobilienpreisdaten, Indizes und weiterer für die Wertermittlung relevanter Daten. Die Ergebnisse dieser auf einer Verwaltungsvereinbarung der Länder basierenden gemeinsamen Arbeit werden alle zwei Jahre im Immobilienmarktbericht Deutschland veröffentlicht, zuletzt im Dezember 2019 (AK OGA 2019).

Bund, Länder und Kommunen fördern das Wohnen und die Wohneigentumsbildung auf verschiedenste Weise, insbesondere durch finanzielle Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen. Dabei werden die Förderanträge jeweils statistisch aufbereitet, um Förderungsleistungen und -bedarfe abschätzen und bewerten zu können. Diese Statistiken dienen dem Bund gleichzeitig als Informationsgrundlagen für die Wohnungsmarktbeobachtung. So führt das BBSR im Auftrag des BMI Sonderauswertungen aus der Wohngeldstichprobe des Statistischen

Bundesamtes durch, um Aussagen zu Haushalten mit Wohngeldbeziehern sowie deren Wohnungen und Wohngeldleistungen treffen zu können.

Die Sonderauswertungen zur Wohnsituation von ALG II-Empfängern bezieht das BBSR bei der Bundesagentur für Arbeit (BA). Damit stehen wichtige Informationen zu ALG II-Haushalten, deren Wohnungen, Wohnkosten oder zu den Leistungen „Kosten der Unterkunft und Heizung“ (KdU) zur Verfügung.

Nicht amtliche Daten

Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) bietet als Mehrthemen- und Längsschnittbefragung die Möglichkeit, wohnungsmarktrelevante Merkmale der Haushalte sowie deren Veränderung über mehrere Jahre hinweg auszuwerten. Neben Wohnungs- und Gebäudemerkmalen können beispielsweise die Wohnkosten von Mietern und Eigentümern sowie Eigentümerstrukturen und Eigentumsverhältnisse differenziert ausgewertet werden.

Das DIW Berlin führt außerdem im Auftrag des BBSR Berechnungen zum Bauvolumen durch. Das Bauvolumen ist definiert als die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung und Erhaltung von Bauwerken gerichtet sind. Die Berechnung des Bauvolumens bezieht sich auf die Produktion im Bausektor. Das Baugewerbe umfasst die Bereiche Bauhauptgewerbe und Ausbaugewerbe. Im Unterschied zur Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung werden bei der Berechnung des DIW neben den Bauinvestitionen auch nicht werterhöhende Reparaturen berücksichtigt. Amtliche Statistiken für das Ausbaugewerbe liegen nur in begrenztem Umfang vor. Die Bauvolumenrechnung des DIW Berlin liefert durch den Vergleich und die Zusammenführung der amtlichen

Statistiken sowie eigener Berechnungen ein umfangreicheres Bild der Bautätigkeit.

Für die Immobilienpreisbeobachtung nutzt das BBSR Häuser-, Immobilienpreis- und Mietindizes verschiedener Akteure der Preisbeobachtung. Diese Gegenüberstellung der Indizes ist notwendig, um deren unterschiedlichen Schwerpunkte und Aussagemöglichkeiten ergänzend nutzen zu können. Dazu gehören die Indizes der Deutschen Bundesbank, des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp), der Hypoport AG, der empirica AG und der F + B GmbH. Zur weiteren Charakterisierung von Mieten- und Preisinformationen können für städtische Märkte die nach Segmenten differenzierten Preisübersichten von Immobilienmaklern verwendet werden, zum Beispiel die des Immobilienverbands Deutschland (IVD) oder der Bundesgeschäftsstelle der Landesbausparkassen (LBS). Weitere Verbände der Immobilienbranche bieten ebenfalls Daten zum Marktgeschehen an. So erhält man über die Jahresstatistiken des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) Informationen zu Betriebskosten, Finanzierungskennzahlen, Mieterfluktuationen, Leerständen oder Wohnungsabgängen – jeweils bezogen auf die Bestände der im Verband organisierten Unternehmen.

BBSR-eigene Datenprodukte

Die Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung des BBSR verwendet neben den genannten Datengrundlagen verschiedenster Institutionen auch Ergebnisse eigener Erhebungen oder Einzeldatenaufbereitungen.

Für die Wohnungsmieten- und Immobilienpreisbeobachtung nutzt das BBSR Datenbanken zu Angebotsdaten, die umfangreiche Informationen öffentlich inserierter Annoncen aus Immobilienportalen und Internetangeboten großer Zeitungen bündeln. Nach umfangreichen statistischen Aufbereitungsarbeiten lassen sich so für typische

Miet- und Eigentumsobjekte Durchschnittsmieten und -preise zeitreihenfähig und regionalisiert berechnen. Diese Daten zeichnen sich durch eine hohe Aktualität und – aufgrund großer Fallzahlen – gute Regionalisierbarkeit aus, können allerdings Abweichungen zu Transaktionsdaten aufweisen. Mit diesen Quellen können nicht alle angebotenen Wohnungen und Immobilien erfasst werden, da gerade auf angespannten städtischen Märkten auch andere Vertriebswege genutzt werden (bspw. Kundenmitteilungen bei großen Wohnungsunternehmen, direkte Ansprache von Wohnungsinteressenten über Wartelisten). Bei den Angebotsmieten lassen sich bestehende Mietverhältnisse nicht darstellen.

Die Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland untersucht das Erwerbsverhalten und die Erwerbsmotive von privaten Haushalten, die in den Jahren 2012 bis 2017 in Deutschland Wohneigentum zur Selbstnutzung erworben haben. Diese wurde vom Marktforschungsinstitut Kantar im Auftrag des BBSR durchgeführt. Seit den 1970er-Jahren finden die Befragungen in regelmäßigen Abständen statt. In der aktuellen Befragungswelle 2012 bis 2017 wurden im Rahmen einer Strukturhebung zunächst 20.000 Haushalte zur Ermittlung von Basisdaten der Erwerbsstruktur telefonisch interviewt. In der zweiten Stufe der Studie wurden 2.500 Haushalte persönlich-mündlich zur Wohneigentumsbildung befragt. Im Gegensatz zu anderen Studien, die meist auf Quellen von Banken und Kreditvermittlungen basieren, beinhalten die Erhebungen auch Haushalte, die Wohneigentum zu 100 % aus eigener Liquidität finanzieren oder Wohneigentumsbildung durch Erbschaften bzw. Schenkungen von Immobilien realisiert haben.

Mit der Mietspiegeldatenbank sammelt das BBSR die vielfältigen Mietspiegel deutscher Städte und Gemeinden. Diese Datenbank bietet die Möglichkeit, bei individuellen Fragen zu Vergleichsmieten innerhalb von Städten, Gemeinden und Kreisen Aussagen

treffen zu können. Mietspiegel dienen als Instrument der Mietenbeobachtung, als Maßstab in der Wertermittlung, als Kommunikationsgrundlage der Marktakteure und als Basis zur Schlichtung zwischen Mietern und Vermietern durch Schiedsstellen oder Gerichte.

Die BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen bietet einen Überblick über größere Verkaufsfälle von Wohnimmobilien und ganzen Wohnungsunternehmen sowie deren Strukturen und Auswirkungen. Während Transaktionen ab 800 Wohnungen seit 1999 erfasst werden, findet die Beobachtung des Handelsgeschehens mit Beständen zwischen 100 und 800 Wohnungen seit dem zweiten Halbjahr 2006 statt. Dabei können neben der Art und Größe der gehandelten Wohnungsbestände auch die Anbieter- und Käuferkonstellationen differenziert ausgewertet werden.

Mit der BBSR-Kommunalbefragung konnte 2018 zum vierten Mal eine bundesweite Erhebung zur kommunalen Wohnraumversorgung und zu kommunalen Wohnungsbeständen durchgeführt werden. Für die aktuelle Befragung wurden alle Städte und Gemeinden ab 10.000 Einwohnern und alle Landkreise befragt. Die Befragung gibt ein umfassendes Bild zu Umfang, Eigentumsformen, Mietgestaltung, energetischem Zustand und Altersgerechtigkeit kommunaler Wohnungsbestände. Darüber hinaus sind Aussagen zu Investitionen in kommunale Wohnungen und die Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes möglich.

Die BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen wurde erstmals 2018 durchgeführt. Mithilfe einer privaten Unternehmensdatenbank wurden rund 3.900 privatwirtschaftliche Unternehmen ermittelt, die zu ihren Wohnungsbeständen befragt wurden. Im Ergebnis konnten umfangreiche Informationen zu den privatwirtschaftlichen Unternehmen, ihren Merkmalen und Geschäftsfeldern erfasst werden. Darüber hinaus können durch Angaben zu

Wohnungsbeständen Informationen zu Strukturmerkmalen, Praxis der Mietgestaltung, Investitionstätigkeit und Ausweitung der privatwirtschaftlichen Wohnungsbestände getroffen werden. Für einen Vergleich der beiden Anbietergruppen wurde die Befragung in Abstimmung mit der BBSR-Kommunalbefragung konzipiert.

In Deutschland gibt es keine jährliche amtliche regional differenzierbare Statistik zu leerstehenden Wohnungen. Daher hat das BBSR rechnerische Abschätzungen von Leerständen vorgenommen. Diese Abschätzungen basieren auf den Ergebnissen der Wohnungsleerstände aus der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2011: eine Vollerhebung der Bestände, die im Jahr 2022 erneut erfolgt. Die Ergebnisse der letzten Erhebung hat das BBSR unter Berücksichtigung von Angebots- und Nachfrageindikatoren und unter Verwendung von Annahmen zu Abgangsquoten und durchschnittlichen Haushaltsgrößen bis zum Jahr 2018 fortgeschrieben. Entscheidend für die Entwicklungen der Leerstandszahlen im Zeitablauf sind die auf der Kreisebene vorhandenen Informationen zur Bevölkerungsentwicklung, Bautätigkeit und Bestandsentwicklung.

Im BBSR-Expertenpanel Immobilienmarkt befragt das BBSR seit 2007 regelmäßig Branchenexperten zu ihrer Markteinschätzung im Bereich Wirtschafts- und Wohnimmobilien. Mit diesem Instrument mobilisiert das BBSR Kenntnisse der Immobilienexperten und gewinnt so Zugang zu statistisch nicht erfassbaren subjektiven Einschätzungen. Bei den Befragungen im Panel stehen Themen wie Konjunktur- und Investitionstimmungen, aktuelle Trendentwicklungen der Immobilienmärkte wie auch standort- und regionsbezogene Aspekte jeweils unterschiedlicher Segmente im Fokus.

Die BBSR-Wohnungsmarktprognose ist eine regionalisierte Nachfrageprognose für die Wohnungsmärkte in Deutschland. Sie informiert bis auf die Ebene der

Raumordnungsregionen und teilweise sogar Kreise zum künftigen Wohnflächenbedarf und zu erwartenden Neubauzahlen, differenziert nach Gebäudeart und Wohnverhältnissen. Dabei enthält sie neben verschiedenen amtlichen und BBSR-eigenen Datengrundlagen auch Trendfortschreibungen zum künftigen haushaltsbezogenen Wohnflächenverbrauch und zur Eigentumsbildung als Basisinformationen. Weitere regionalisierte Prognosen für die Bereiche Bevölkerung, Haushalte und Erwerbspersonen werden regelmäßig als BBSR-Raumordnungsprognosen veröffentlicht. Zuletzt wurde die Wohnungsmarktprognose im Jahr 2015 veröffentlicht. Seitdem haben

sich die Wohnungsmärkte stark verändert, so dass eine Neuberechnung erforderlich ist. Ergebnisse dazu werden im Jahr 2021 vorliegen.

Das BBSR konzipiert und betreut im Auftrag des BMI vielfältige Forschungsprojekte in den Bereichen Raum- und Stadtentwicklung, Städtebau, Wohnen und Bauwesen. Diese Forschungsarbeiten bieten neben umfangreichen wissenschaftlichen Erkenntnissen zu aktuellen Fragen aus Politik und Planung auch die Möglichkeit, empirische Daten zu speziellen Themen zu erheben und auszuwerten.

7.2 Raumabgrenzungen und Raumtypisierungen

Die regional differenzierte Analyse von Wohnungs- und Immobilienmärkten erfordert räumliche Abgrenzungen und Typisierungen. Die verschiedenen im BBSR verwendeten Analyse-raster ermöglichen durch die Aggregation vieler Einzeldaten vergleichende Aussagen zu Situationen und Veränderungen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten in Deutschland treffen zu können.

In der Markt- und Raumb Beobachtung lassen sich Raumtypen und Raumabgrenzungen unterscheiden. Raumtypen fassen als Aggregate Gebietseinheiten wie Gemeinden oder Kreise nach ähnlichen Merkmalen zusammen. Sie bieten die Möglichkeit, Aussagen für in Struktur oder Entwicklung vergleichbare Teilräume zu treffen. Ein räumlicher Zusammenhang muss bei Typisierungen nicht bestehen. Bei benachbarten Gebietseinheiten können durchaus unterschiedliche Bedingungen vorherrschen. Im Gegensatz dazu zielen Raumabgrenzungen auf die Zusammenfassung räumlich zusammenhängender administrativer Einheiten. Die Zusammenfassung von Gemeinden oder Kreisen zu Regionen erfolgt häufig unter dem Gesichtspunkt von Interaktionen oder Verflechtungen, die sich beispielsweise in Form von Pendlerbeziehungen, Wanderungen oder Versorgungseinzugsgebieten darstellen.

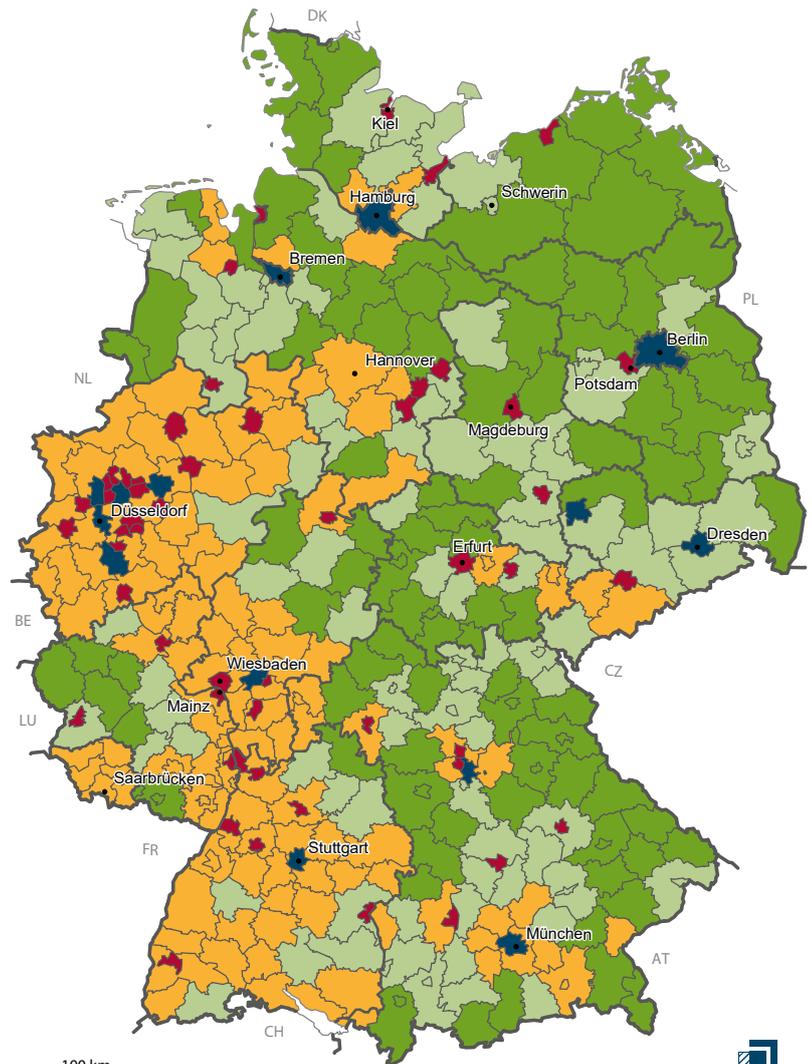
Raumtypen

Siedlungsstrukturelle Kreistypen

Da viele marktbezogene Daten, besonders aus der amtlichen Statistik, auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte vorliegen, finden bei ihrer Auswertung häufig die siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR Anwendung (vgl. BBSR 2012: 50 ff.; BBSR 2020m). Räumliche Basis sind die analytisch begründeten Kreisregionen. Hierbei werden neben den kreisfreien Städten mit mindestens 100.000 Einwohnern und den Landkreisen die kleineren kreisfreien Städte unter 100.000 Einwohnern mit ihren Umlandkreisen zusammengefasst. Diese

Karte 17

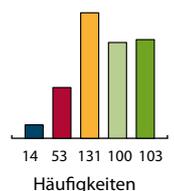
Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen 2018



© BBSR Bonn 2020

Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen 2018

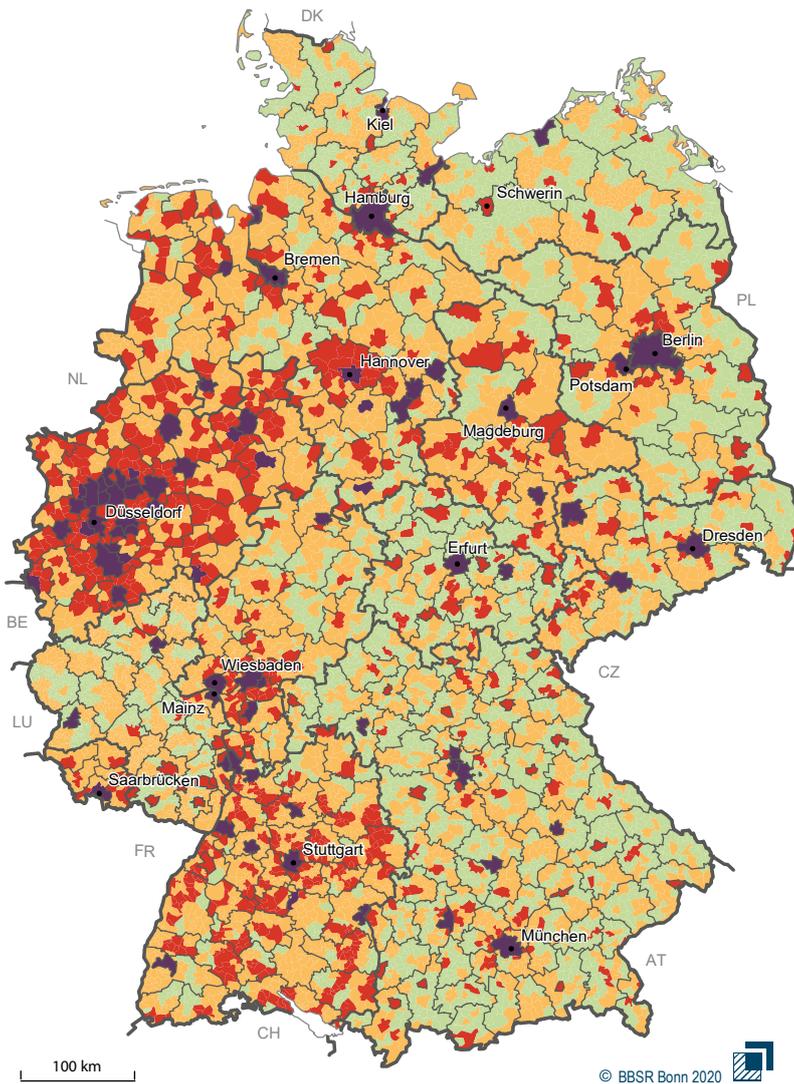
- große kreisfreie Großstadt
- kleine oder mittlere kreisfreie Großstadt
- städtischer Kreis
- ländlicher Kreis mit Verdichtungsansätzen
- dünn besiedelter ländlicher Kreis



Anmerkung: große kreisfreie Großstädte – Großstädte mit mindestens 500.000 Einwohnern

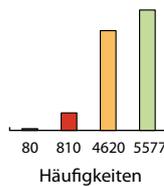
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Laufende Raumb Beobachtung des BBSR
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen

Karte 18
Stadt- und Gemeindetypen 2018



Stadt- und Gemeindetypen 2018

- Großstadt
- Mittelstadt
- Kleinstadt
- Landgemeinde



Datenbasis: Laufende Raumbeobachtung des BBSR
Geometrische Grundlage: Gemeinden (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen

Gebietseinheiten werden nach Merkmalen der Stadt- und Gemeindestruktur sowie der Einwohnerdichte typisiert. Als Indikatoren dienen:

- Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten
- Einwohnerdichte
- Einwohnerdichte ohne Berücksichtigung der Groß- und Mittelstädte.

Die siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR unterscheiden kreisfreie Großstädte, städtische Kreise, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen und dünn besiedelte ländliche Kreise.

Die kreisfreien Großstädte zeichnen sich ebenfalls durch heterogene Strukturen aus. Es hat sich unter Marktgesichtspunkten bewährt, die kreisfreien Großstädte nochmals nach ihrer Einwohnerzahl zu unterteilen. Zu den 14 großen kreisfreien Großstädten gehören alle kreisfreien Städte mit mindestens 500.000 Einwohnern: Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf, Leipzig, Dortmund, Essen, Bremen, Dresden, Nürnberg, Duisburg (vgl. Karte 17). Absteigend sortiert folgt auf die Stadt Duisburg mit gut 500.000 Einwohnern in der Kategorie kleine und mittlere kreisfreie Großstädte die Stadt Bochum mit gut 370.000 Einwohnern (jeweils wohnberechtigte Bevölkerung), womit sich eine einwohnerbezogene Categorieschwelle ergibt.

Stadt- und Gemeindetypen

Für kleinräumigere Betrachtungen auf Ebene der Städte und Gemeinden bzw. Gemeindeverbände sind die Stadt- und Gemeindetypen des BBSR zielführend (vgl. BBSR 2012: 30 ff.). Sie differenzieren die Kommunen nach ihrer landesplanerisch festgelegten zentralörtlichen Funktion und ihrer Einwohnerzahl. Daraus ergeben sich die Kategorien Großstädte, Mittelstädte, Kleinstädte und Landgemeinden (vgl. Karte 18). Die Stadt- und Gemeindetypen dienen der kleinteiligen Zusammenfassung

von Gemeinden mit vergleichbaren Versorgungsfunktionen, Wohnstrukturen und siedlungsstrukturellen Prägungen, die das Wohnungsangebot und die Art der Wohnungs- und Immobiliennachfrage deutlich beeinflussen.

Regionalstatistischer Raumtyp (RegioStaR 7)

Mit der Regionalstatistischen Raumtypologie hat das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) mit Unterstützung des BBSR eine Raumtypologie zur Aggregation von Städten und Gemeinden nach vergleichbaren Raum- und Siedlungsstrukturen erarbeitet. Dabei handelt es sich um eine hierarchische Typisierung, deren Ausprägungen in verschiedenen Varianten und Körnigkeiten zusammengefasst werden können. Die differenzierteste Form unterscheidet 17 Ausprägungen (vgl. BMVI 2020).

Im vorliegenden Bericht wird die Aggregationsform mit sieben Ausprägungen verwendet (RegioStaR 7; vgl. Karte 19). Dabei sind die Städte und Gemeinden zunächst großräumig Stadtregionen bzw. ländlichen Regionen zugeordnet. Die darunterliegenden Kommunen werden nach ihrer Bevölkerungsstruktur und ihrer funktionalen Bedeutung zu verschiedenen Stadt- und Gemeindetypen klassifiziert.

Raumabgrenzungen

Raumordnungsregionen (ROR)

Als Analyseraster der Bundesraumordnung dienen die Raumordnungsregionen (vgl. BBSR 2012: 82 f. und vgl. Karte 21). Sie fassen mehrere Kreise zusammen und orientieren sich häufig an den Oberbereichen der Länder. Bei der Abgrenzung stehen Pendlerbeziehungen innerhalb der Regionen im Fokus. In der Wohnungs- und Immobilienmarktbeobachtung werden die

96 Regionen verwendet, wenn flächendeckend keine kleinräumigeren Daten zur Verfügung stehen, beispielsweise bei Befragungsergebnissen wie dem Mikrozensus.

Regionale Anpassungsschichten

Um Ergebnisse aus den Mikrozensen regional darzustellen, hat das Statistische Bundesamt 128 regionale Anpassungsschichten gebildet (ohne die Gebiete innerstädtischer Differenzierung, vgl. Karte 20). Dabei werden in der Regel zwei bis maximal neun Landkreise und kreisfreie Städte zu funktionalen analytischen Regionen zusammengefasst, so dass eine ausreichende Anzahl an Befragungsergebnissen für die Berechnung tragfähiger statistischer Ergebnisse vorliegt. 28 Großstädte und große Landkreise bilden eigenständige Gebietseinheiten. In den Städten Hamburg und Berlin besteht zusätzlich eine innerstädtische Differenzierung. Die Region Hannover und die Städteregion Aachen werden nach der Kernstadt und ihrem jeweiligen früheren Umlandkreis unterteilt. In Karte 20 wird deutlich, dass die regionalen Anpassungsschichten teilweise dem Zuschnitt der Raumordnungsregionen entsprechen.

Administrative Einheiten

In der amtlichen Statistik sind die Ebenen von Gemeinden und Kreisen gängige regionale Bezugsgrößen. Da die Gemeindestruktur sehr heterogen ist, dienen die Gemeindeverbände vor allem in Ländern mit kleinteiligen Gemeindegrößenstrukturen als homogenere kleinräumige Auswertungsbasis – beispielsweise Ämter in Schleswig-Holstein, Samtgemeinden in Niedersachsen oder Verbandsgemeinden in Rheinland-Pfalz. In Ländern mit großen Gemeindeeinheiten wie Nordrhein-Westfalen sind bereits die Gemeinden die sinnvolle Ebene für kleinräumige Analysen.

Zur Analyse großräumiger Unterschiede werden die Länder zu vier Ländergruppen

zusammengefasst (vgl. Karte 21) und bieten somit den Raumbezug für großräumige Eckwerte. In zahlreichen Auswertungen können Betrachtungen nach Raumtypen oder Raumabgrenzungen noch aussagekräftiger wirken, wenn beide Aggregatformen kombiniert werden. So unterscheiden sich die Immobilienpreis- und Mietenniveaus

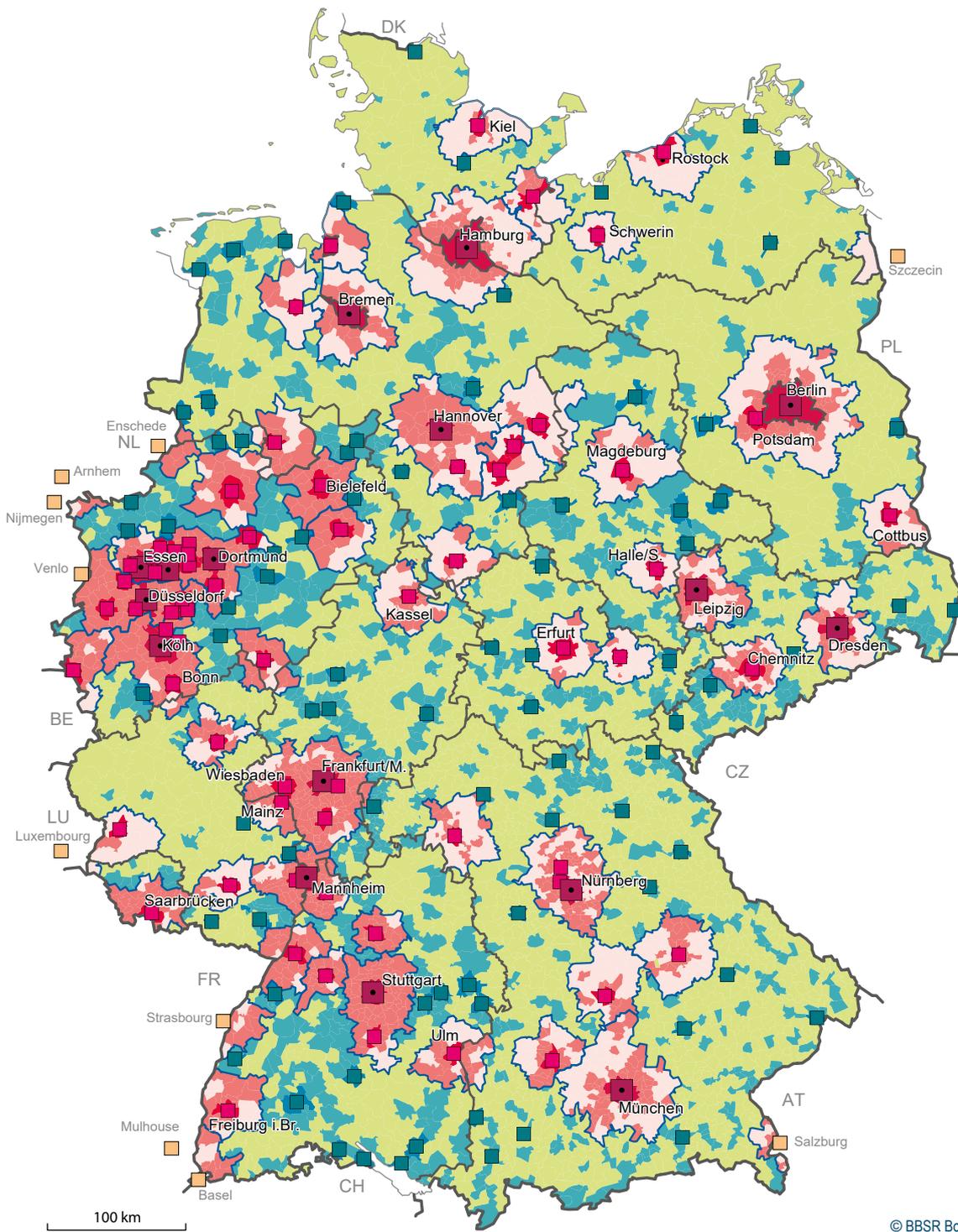
zum Beispiel nicht nur nach siedlungsstrukturellen Merkmalen, sondern auch nach großräumigen Wirtschaftsbereichen. Daher bringt die miteinander gekreuzte Darstellung von Raumtypen und Raumrastern, beispielsweise siedlungsstrukturelle Kreistypen und Ländergruppen, deutliche Erkenntnisgewinne.

Schlüsseldokumente

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2012: Raumabgrenzungen und Raumtypen des BBSR. Analysen Bau.Stadt.Raum Bd. 6. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020m: Raumabgrenzungen. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/raumabgrenzungen-uebersicht.html>, abgerufen am 24.7.2020.
- BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.), 2020: Regionalstatistische Raumtypologie (RegioStaR). Zugriff: <https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Artikel/G/regionalstatistische-raumtypologie.html>, abgerufen am 29.7.2020.

Datengrundlagen

- BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung
 - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)
 - Laufende Raumbeobachtung des BBSR
 - Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2018
-



© BBSR Bonn 2020

Stadtregionen

- Metropole
- Regiopole, Großstadt
- Mittelstadt, städtischer Raum
- Kleinstädtischer, dörflicher Raum

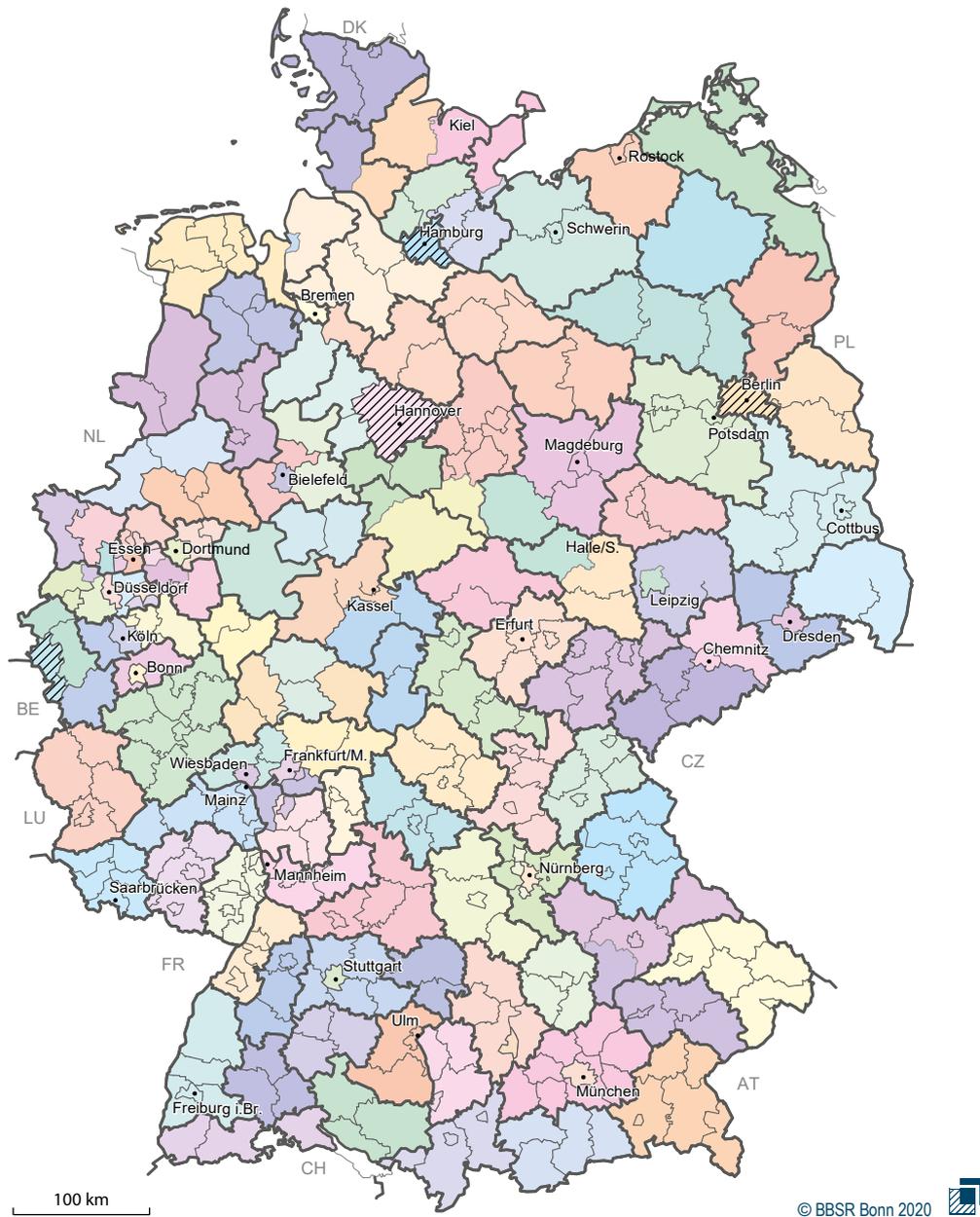
Ländliche Regionen

- Zentrale Stadt
- Mittelstadt, städtischer Raum
- Kleinstädtischer, dörflicher Raum

Stadtregionengrenze

- Name
- Grenznahe Großstadt mit stadtregerlicher Verflechtung zu Deutschland

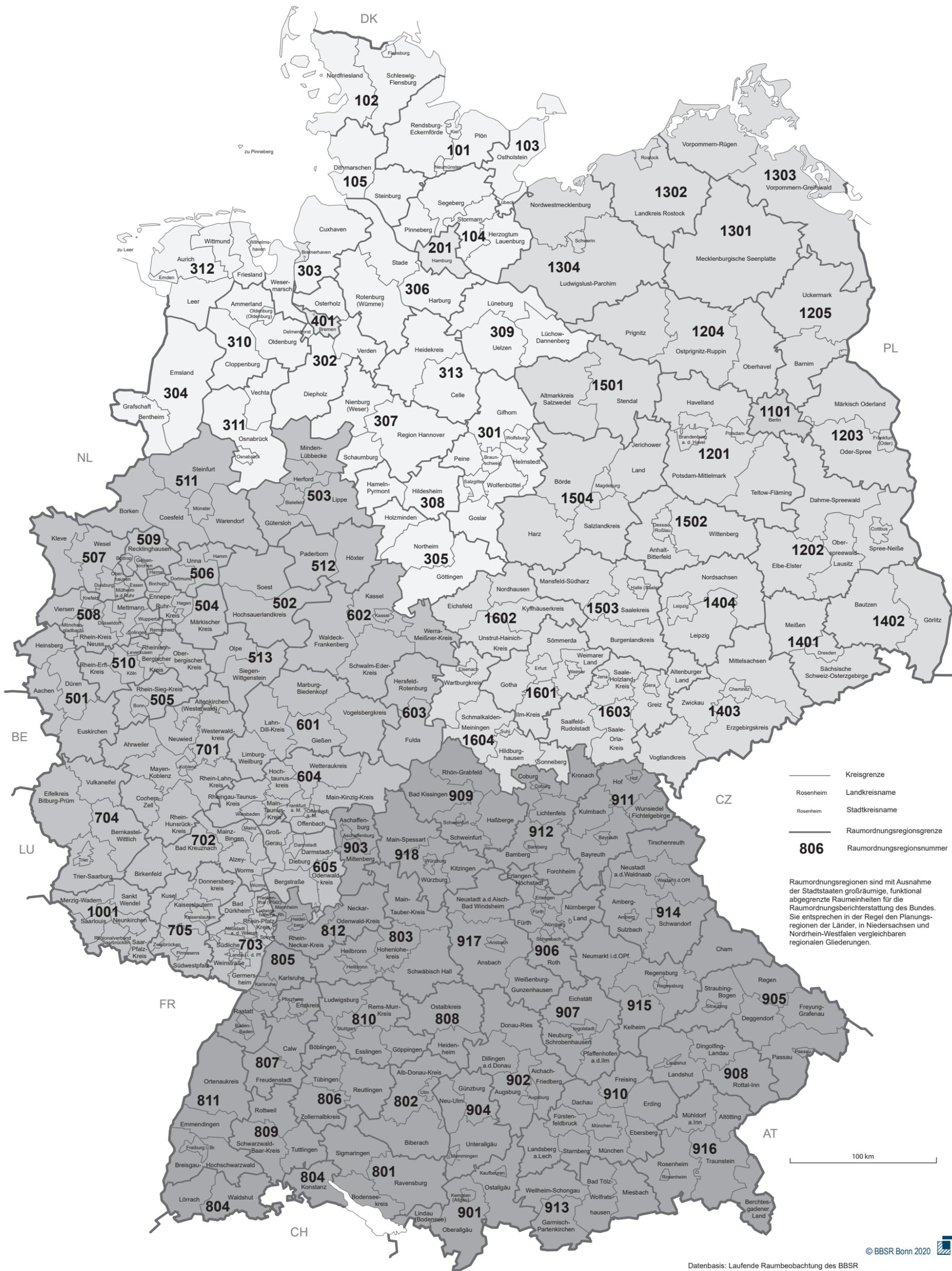
Datenbasis: Laufende Raumbearbeitung des BBSR
 Geometrische Grundlage: Einheitsgemeinden und Gemeindeverbände (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: BBSR, A. Milbert; Grundkonzeption: BMVI



Raumabgrenzung

- Kreisgrenze
- Raumordnungsregionsgrenze
- Die eingefärbten Flächen entsprechen den Anpassungsschichten des Mikrozensus 2018
- ▨ Anpassungsschicht mit weiterer Untergliederung (Untergliederung nicht dargestellt):
 - Hamburg: Hamburg-Mitte, Altona, Eimsbüttel, Hamburg-Nord, Wandsbek, Bergedorf, Harburg
 - Region Hannover: Stadt Hannover, Umland Hannover
 - Städteregion Aachen: ehemaliger Stadtkreis Aachen, ehemaliger Landkreis Aachen
 - Berlin: Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Spandau, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Neukölln, Treptow-Köpenick, Marzahn-Hellersdorf, Lichtenberg, Reinickendorf

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Mikrozensus 2018
 Geometrische Grundlage: Mikrozensus Anpassungsschichten basierend auf Kreise (generalisiert),
 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: J. Nielsen



- Kreisgrenze
- Rosenheim Landkreisname
- Rosenheim Stadtkreisname
- Raumordnungsregionengrenze
- 806** Raumordnungsregionsnummer

Raumordnungsregionen sind mit Ausnahme der Stadtstaaten großräumige, funktional abgegrenzte Raumeinheiten für die Raumordnungsberichterstattung des Bundes. Sie entsprechen in der Regel den Planungsregionen der Länder, in Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen vergleichbaren regionalen Gliederungen.

Raumordnungsregionen

101 Schleswig-Holstein Mitte	309 Lüneburg	509 Emscher-Lippe	705 Westpfalz	902 Augsburg	916 Südostoberbayern	1401 Oberes Elbtal/Ostergelbige
102 Schleswig-Holstein Nord	310 Oldenburg	510 Köln	801 Bodensee-Oberschwaben	903 Bayerischer Untermain	917 Westmittelfranken	1402 Oberlausitz-Niederschlesien
103 Schleswig-Holstein Ost	311 Osnabrück	511 Münster	802 Donau-Iller (BW)	904 Donau-Iller (BY)	918 Würzburg	1403 Südsachsen
104 Schleswig-Holstein Süd	312 Ost-Friesland	512 Paderborn	803 Franken	905 Donau-Wald	1001 Saar	1404 Westsachsen
105 Schleswig-Holstein Süd-West	313 Südheide	513 Siegen	804 Hochrhein-Bodensee	906 Industrieregion Mittelfranken	906 Ingolstadt	1501 Altmark
201 Hamburg	401 Bremen	601 Mittelhessen	805 Mittlerer Oberrhein	907 Ingolstadt	1201 Havelland-Fläming	1502 Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg
301 Braunschweig	501 Aachen	602 Nordhessen	806 Neckar-Alb	908 Landshut	1202 Lausitz-Spree	1503 Halle/S.
302 Bremen-Umland	502 Arnsberg	603 Osthessen	807 Nordschwarzwald	909 Main-Rhön	1203 Oderland-Spree	1504 Magdeburg
303 Bremerhaven	503 Bielefeld	604 Rhein-Main	808 Ostwürttemberg	910 München	1204 Prignitz-Oberhavel	1601 Mittelthüringen
304 Emsland	504 Bochum/Hagen	605 Starkenburg	809 Schwarzwald-Baar-Heuberg	911 Oberfranken-Ost	1205 Uckermark-Barnim	1602 Nordthüringen
305 Göttingen	505 Bonn	701 Mittelrhein-Westerwald	810 Stuttgart	912 Oberfranken-West	1301 Mecklenburgische Seenplatte	1603 Ostthüringen
306 Hamburg-Umland-Süd	506 Dortmund	702 Rheinhessen-Nahe	811 Südlicher Oberrhein	913 Oberland	1302 Mittleres Mecklenburg/Rostock	1604 Südthüringen
307 Hannover	507 Duisburg/Essen	703 Rheinpfalz	812 Unterer Neckar	914 Oberpfalz-Nord	1303 Vorpommern	
308 Hildesheim	508 Düsseldorf	704 Trier	901 Allgäu	915 Regensburg	1304 Westmecklenburg	





8 |

Verzeichnisse

Quellen

- AK OGA – Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (Hrsg.), 2019: Immobilienmarktbericht Deutschland 2019. Oldenburg.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2010: Synopse Immobilienpreisbeobachtung in Deutschland 2010. BBSR-Online-Publikation 01/2010. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2012: Raumabgrenzungen und Raumtypen des BBSR. Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 6. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015a: Wohnungsmarktprognose 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015b: Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen – Implikationen für Wohnungsversorgung und Wohnungsmärkte. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015c: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2012 vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen. Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 11. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2016: Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Analysen Bau.Stadt.Raum, Band 12. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2018a: Regionale Entwicklungstendenzen in Zeiten einer regen Baukonjunktur. BBSR-Analysen KOMPAKT 02/2018. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2018b: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2019: Faktencheck zur Wohneigentumsbildung. BBSR-Analysen KOMPAKT 09/2019. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020a: Immer mehr Beschäftigte pendeln. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/pendeln.html>, abgerufen am 12.5.2020.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020b: Wohnungsneubau entwickelt sich regional unterschiedlich. Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/2020-baufertigungen.html>, abgerufen am 19.6.2020.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020c: Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland. Expertise für die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“ – Langfassung. Bonn.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020d: Immo-

bilienpreisentwicklungen – Übertreibungen oder Normalität? BBSR-Online-Publikation 16/2020. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020e: Künftige Wohnungsleerstände in Deutschland – Regionale Besonderheiten und Auswirkungen. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020f: Wohnungsneubau entwickelt sich regional unterschiedlich. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/startseite/topmeldungen/2020-baufertigstellungen.html>, abgerufen am 14.7.2020.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020g: Bestandsinvestitionen 2018 – Struktur der Investitionstätigkeit in den Wohnungs- und Nichtwohnungsbeständen. BBSR-Online-Publikation 07/2020. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020h: Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020i: Immobilienpreisentwicklungen – Übertreibungen oder Normalität? BBSR-Online-Publikation 16/2020. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020j: Hinweise zur Erstellung von Mietspiegeln. 3. aktualisierte Auflage, Bonn. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/HinweiseErstellungMietspiegel-neu.html>, abgerufen am 15.7.2020.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020k: Wohnungstransaktionshandel seit vier Jahren auf niedrigem Niveau. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2020. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020l: Wohngeldreform 2020 bewirkt dauerhafte Stärkung des Wohngeldes. BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2020. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2020m: Raumabgrenzungen. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/raumabgrenzungen-uebersicht.html>, abgerufen am 24.7.2020.

Bundesamt für Migration und Flüchtlinge BAMF (Hrsg.), 2020: Migrationsbericht 2018. Nürnberg.

BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (Hrsg.), 2020: Regionalstatistische Raumtypologie (RegioStar). Zugriff: <https://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Artikel/G/regionalstatistische-raumtypologie.html>, abgerufen am 29.7.2020.

Bundesgesetzblatt 2015: Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung (Mietrechtsnovellierungsgesetz–MietNovG) vom 21. April 2015. Zugriff: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl115s0610.pdf, abgerufen am 21.9.2020.

Bundesgesetzblatt 2020: Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020. Zugriff: http://www.bgbl.de/xaver/bgbl/start.xav?startbk=Bundesanzeiger_BGBI&jumpTo=bgbl120s0540.pdf, abgerufen am 21.9.2020.

Dena – Deutsche Energie-Agentur, 2019: dena-GEBÄUDEREPORT KOMPAKT 2019. Statistiken und Analysen zur Energieeffizienz im Gebäudebestand. Berlin 10/2019.

- Deutsche Bank Research, 2020: Deutschland-Monitor – Baufinanzierung Q1/2020. Zugriff: https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000504798/Deutschland-Monitor_Baufinanzierung_Q1_2020.pdf, abgerufen am 24.7.2020.
- Deutsche Bundesbank (Hrsg.), 2019: Vermögen und Finanzen privater Haushalte in Deutschland: Ergebnisse der Vermögensbefragung 2017. In: Monatsbericht 4/2019, S. 13–32. Zugriff: <https://www.bundesbank.de/resource/blob/794130/d523cb34074622e1b4cfa729f12a1276/mL/2019-04-vermoegensbefragung-data.pdf>, abgerufen am 5.6.2020.
- Deutsche Bundesbank (Hrsg.), 2020a: Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland im Jahr 2019. Monatsbericht Februar 2020, S. 53–55. Frankfurt am Main.
- Deutsche Bundesbank (Hrsg.), 2020b: Bankenstatistik März 2020, Statistisches Beiheft 1 zum Monatsbericht. Frankfurt am Main.
- Deutscher Bundestag (Hrsg.), 2019a: Wohngeld- und Mietenbericht 2018. Drucksache 19/11750. Berlin. Zugriff: <https://dipbt.bundestag.de/doc/btd/19/117/1911750.pdf>, abgerufen am 15.7.2020.
- Deutscher Bundestag (Hrsg.), 2019b: Gesetzentwurf der Bundesregierung. Entwurf eines Gesetzes über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser. Drucksache 19/15827, 11.12.2019.
- Deutscher Bundestag (Hrsg.), 2020: Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2019. Zugriff: <https://dip21.bundestag.de/dip21/btd/19/199/1919960.pdf>, abgerufen am 14.7.2020.
- Deutscher Mieterbund, 2020: Neuer Betriebskostenspiegel für Deutschland. Zugriff: <https://www.mieterbund.de/service/betriebskostenspiegel.html>, abgerufen am 16.4.2020.
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.; Hochschule für Technik Stuttgart; B.&S.U. Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH (Hrsg.), 2019: 3%plus – Das Quartier als Schlüssel zur Steigerung der Sanierungsrate. Berlin.
- Deutscher Wetterdienst, 2020: Zeitreihen und Trends von Gebietsmitteln der Parameter Temperatur, Niederschlag, Sonnenscheindauer und verschiedener Kenntage. Zugriff: <https://www.dwd.de/DE/leistungen/zeitreihen/zeitreihen.html>, abgerufen am 22.4.2020.
- Die Bundesregierung, 2019a: CO₂-Bepreisung. Zugriff: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/klimaschutz/co2-bepreisung-1673008>, abgerufen am 17.7.2020.
- Die Bundesregierung, 2019b: Reform der Grundsteuer. Fair, einfach und verfassungsfest. Zugriff: <https://www.bundesregierung.de/breg-de/aktuelles/reform-grundsteuer-1639838>, abgerufen am 17.7.2020.
- empirica ag, 2020: empirica Preisdatenbank. Blasenindex IV/2019. Zugriff: https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Blasenindex__Q42019, abgerufen am 31.7.2020.
- Europäische Kommission, 2019: Standard Eurobarometer 92 – Welle EB92.3 – Kantar.
- Eurostat, 2020: Statistics Explained, Glossar Lebensbedingungen. Zugriff: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Category:Living_conditions_glossary/de, abgerufen am 29.5.2020.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, 2020: Die Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft. Berlin, 1.7.2020. Zugriff: https://www.gdw.de/media/2020/06/zusammenfassung_jahresbilanz-2019_gdw.pdf, abgerufen am 24.7.2020.

Hagemann, Helmut, 2006: Leistungen und Provisionen transparent – Makler- und Kundenbefragungen zur Verbesserung der Verbraucherposition bei der Inanspruchnahme von Immobilienmaklern. Studie im Auftrag von wohnen im eigentum e.V. Bonn.

IBB – Investitionsbank Berlin, 2019: Wohnungsmarktbericht 2018 – Schwerpunktthema Bauüberhänge. Berlin. Zugriff: https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2018.pdf, abgerufen am 14.7.2020.

IT.NRW – Information und Technik Nordrhein-Westfalen (Hrsg.): Statistische Berichte: Modellrechnung zur Entwicklung der Privathaushalte in Nordrhein-Westfalen 2018 bis 2040. Düsseldorf.

IVD – Immobilienverband Deutschland, 2019: Online-Lexikon: Immobilien-Fachwissen von A-Z, Stichwort „Maklerprovision“. Zugriff: <https://ivd.net/2019/10/online-lexikon>, abgerufen am 30.6.2020.

IWU – Institut Wohnen und Umwelt, 2018: Datenerhebung Wohngebäudebestand 2016. Datenerhebung zu den energetischen Merkmalen und Modernisierungsraten im deutschen und hessischen Wohngebäudebestand. Darmstadt.

IWU – Institut Wohnen und Umwelt, 2020: Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen (Barrierereduzierung – Einbruchschutz)“ – Eine Untersuchung im Auftrag der KfW. Darmstadt.

Kholodilin, Konstantin; Michelsen, Claus, 2019: Anzeichen für neue Immobilienpreisblase in einigen OECD-Ländern – Gefahr in Deutschland geringer. In: DIW Wochenbericht 30+31 2018. Berlin. S. 657–667.

Schürt, Alexander; Waltersbacher, Matthias, 2019: Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland. In: Geographische Rundschau: Wohnen in deutschen Städten. H. 10-2019, S. 4–10. Braunschweig.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.), 2019: Wohnen in Deutschland – Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018. Wiesbaden. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html>, abgerufen am 5.6.2020.

Statistisches Bundesamt, 2019: Hintergrundpapier zur Revision des Verbraucherpreisindex für Deutschland 2019. Wiesbaden. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2019/HGG_VPI/Statement_HGG_VPI_PDF.pdf, abgerufen am 16.7.2020.

Statistisches Bundesamt, 2020a: Migration 2019: 327.000 Personen mehr zu- als abgewandert. Pressemitteilung Nr. 237 vom 29. Juni 2020. Wiesbaden. Zugriff: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/06/PD20_237_12411.html, abgerufen am 29.6.2020.

Statistisches Bundesamt, 2020b: Verbraucherpreisindizes – Preis-Kaleidoskop. Zugriff: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/PreisKaleidoskopUebersicht.html>, abgerufen am 17.4.2020.

Zimmermann, Daniel, 2018: Wohnen. In: Statistisches Bundesamt/Wissenschaftszentrum Berlin für Sozialforschung (Hrsg.): Datenreport 2018, S. 217–230. Bonn.

Abbildungen

		Seite
Abbildung 1	Bevölkerungsentwicklung nach Stadt- und Gemeindetypen 2004 bis 2018	19
Abbildung 2	Wanderungssalden von Deutschen und Ausländern in IRB-Städten 2010 bis 2018	21
Abbildung 3	Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart und Stadt- und Gemeindetypen 2004 bis 2018	23
Abbildung 4	Angebotsmieten inserierter Wohnungen 2019 und genehmigte Wohnungen 2017 bis 2019 nach Kreistypen	24
Abbildung 5	Genehmigte Wohnungen 2014 und 2018	33
Abbildung 6	Häuserpreisindizes 2015 bis 2019	33
Abbildung 7	Verteilung der Bevölkerung nach Wohnbesitzverhältnissen 2018	35
Abbildung 8	Überbelegungsquote nach Verstärkerungsgrad 2018	36
Abbildung 9	Varianten des vorausberechneten Bevölkerungsstandes bis 2060	39
Abbildung 10	Prognose der Eigentümerquote und der Pro-Kopf-Wohnfläche bis 2030	41
Abbildung 11	Prognostizierte Zunahme der Wohnungsüberhänge 2015 bis 2030	41
Abbildung 12	Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart und Kreistypen 2005 bis 2019	48
Abbildung 13	Baufertigstellungen von Wohnungen 2010 bis 2019 nach Typen der Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2018	49
Abbildung 14	Baufertigstellungen von Wohnungen 2010 bis 2019 nach Niveau der Angebotsmieten 2019	49
Abbildung 15	Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhänge 2002 bis 2019	51
Abbildung 16	Wohnungsbauvolumen von Neubauten und Bestandsimmobilien 2006 bis 2019	54
Abbildung 17	Wohnungsneubauvolumen nach Gebäudeart 1991 bis 2019	55
Abbildung 18	Verkaufszahlen von Wärmeerzeugern 1999 und 2018	60
Abbildung 19	Abschätzung der Wohnungsleerstände nach Kreistypen 2012 bis 2018	61
Abbildung 20	Eigentümer- und Mietwohneinheiten nach Gebäudetypen 2018	63
Abbildung 21	Eigentümer- und Mieterhaushalte nach Gebäudetypen 2018	64
Abbildung 22	Bedeutung kommunaler Wohnungsbestände und Wohnungsunternehmen für die Erfüllung kommunaler Aufgaben 2017	73
Abbildung 23	Mietenniveaus für freie und gebundene kommunale Wohnungsbestände 2017	74

	Seite	
Abbildung 24	Mietenniveaus für den freifinanzierten und gebundenen Wohnungsbestand der antwortenden privatwirtschaftlichen Unternehmen 2017	76
Abbildung 25	Nettoanlagevermögen zu Wiederbeschaffungspreisen 2009 bis 2018	78
Abbildung 26	Bruttoanlageinvestitionen 2010 bis 2019	79
Abbildung 27	Bruttowertschöpfung des Grundstücks- und Wohnungswesens und des Baugewerbes 2000 bis 2019	80
Abbildung 28	Erwerbstätige im Grundstücks- und Wohnungswesen und im Baugewerbe 2000 bis 2019	80
Abbildung 29	Wanderungen zwischen Deutschland und dem Ausland 2000 bis 2018	85
Abbildung 30	Durchschnittliche Wanderungssalden mit dem Ausland nach Bundesländern im Zeitvergleich zwischen 2005 bis 2011 und 2012 bis 2018	86
Abbildung 31	Bevölkerungsentwicklung nach Kreistypen 2002 bis 2018	87
Abbildung 32	Verteilung der Bevölkerungsentwicklung nach Kreistypen 2013 bis 2018	88
Abbildung 33	Verteilung der Erwerbsarten von Wohneigentum 1998 bis 2017	91
Abbildung 34	Gründe für den Gebrauchterwerb 2012 bis 2017	92
Abbildung 35	Durchschnittliches Alter der Ersterwerber 2008 bis 2017	93
Abbildung 36	Durchschnittliches Alter der Ersterwerber nach Regionstypen 2012 bis 2017	93
Abbildung 37	Preisniveau und -entwicklung von Eigenheimgrundstücken nach Kreistypen 2013 und 2018	99
Abbildung 38	Preisniveau und -entwicklung von Grundstücken für Mehrfamilienhäuser nach Kreistypen 2013 und 2018	101
Abbildung 39	Verläufe ausgewählter Immobilienpreisindizes 2005 bis 2019	104
Abbildung 40	Verteilung der Kaufpreise und deren Entwicklungen von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen 2013 und 2018	107
Abbildung 41	Kaufpreise und deren Entwicklungen von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen nach Kreistypen 2013 und 2018	108
Abbildung 42	Entwicklungen der Immobilienpreise für selbstgenutztes Wohneigentum in den sieben größten Städten 2003 bis 2019	109
Abbildung 43	Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2004 bis 2019	115
Abbildung 44	Mietbelastungen nach Kreistypen und Jahr des Einzugs 2018	117

Abbildung 45	Entwicklung von Nebenkosten und Kosten für Renovierungen 2010 bis 2019	122
Abbildung 46	Transaktionen und Geldumsätze von Wohnimmobilien 2009 bis 2018	133
Abbildung 47	Transaktionen und Geldumsätze von unbebauten Grundstücken für den individuellen Wohnungsbau, von gebrauchten Eigenheimen und Eigentumswohnungen 2018	134
Abbildung 48	Verkaufte Wohnungen in großen Wohnungsbeständen nach Portfoliogröße und Anzahl der Verkaufsfälle 1999 bis 2019	138
Abbildung 49	Phasen des Handelsgeschehens großer Wohnungsbestände auf dem deutschen Transaktionsmarkt 1999 bis 2019	139
Abbildung 50	Hypothekenzinsen, Hauspreise, Einkommen und Erschwinglichkeit 2005 bis 2019	140
Abbildung 51	Belastungsquoten von Ersterwerbern nach Einkommensklassen und nach Regionstypen 2012 bis 2017	141
Abbildung 52	Zusammensetzung des Eigenkapitals bei Ersterwerbern 2008 bis 2011 und 2012 bis 2017	142
Abbildung 53	Beispielrechnung für die Bandbreite von Transaktionskosten nach Neuregelung der Maklerkosten 2020	146
Abbildung 54	Verteilung von Haushalten mit Bezug von staatlichen Leistungen nach Gebäudegröße und Kreistypen 2018	152
Abbildung 55	Wohngeld-Empfängerhaushalte 2007 bis 2020	154
Abbildung 56	Anzahl der geförderten Wohnungen nach Hauptförderbereichen 2012 bis 2018	157

Karten

		Seite
Karte 1	Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2018	27
Karte 2	Kleinräumige Baufertigstellungen von Wohnungen 2016 bis 2018	29
Karte 3	Bevölkerungsentwicklung in Deutschland und seinen Nachbarländern 2014 bis 2019	32
Karte 4	Angebotsmieten im deutsch-luxemburgisch-französischen Grenzraum 2019	34
Karte 5	Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart 2019	50
Karte 6	Wohnflächenentwicklung 2011 bis 2017	59
Karte 7	KfW-geförderte Wohnungen zum altersgerechten Umbau 2009 bis 2019	68

Karte 8	Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2018	89
Karte 9	Baulandpreise für Eigenheime 2018	99
Karte 10	Kaufpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2018	106
Karte 11	Interpolierte Angebotsmieten inserierter Wohnungen 2019	114
Karte 12	Mietbelastungen und Bruttokaltmiete 2018	118
Karte 13	Mietspiegelverbreitung 2020	125
Karte 14	Mietpreisbremse und abgesenkte Kappungsgrenze 2020	128
Karte 15	Soziale Sicherung des Wohnens 2018	151
Karte 16	Wohngeld-Mietenstufen ab 2020	153
Karte 17	Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen 2018	165
Karte 18	Stadt- und Gemeindetypen 2018	166
Karte 19	Zusammengefasster Regionalstatistischer Raumtyp (RegioStaR 7)	169
Karte 20	Regionale Anpassungsschichten 2018	170
Karte 21	Kreise, Raumordnungsregionen und Ländergruppen 2018	172

Tabellen

		Seite
Tabelle 1	Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart 2010 bis 2019	47
Tabelle 2	Regionale Struktur des Bauvolumens 2019	56
Tabelle 3	Pro-Kopf-Wohnflächen nach Kreistypen 2018	65
Tabelle 4	Anteile barrierereduzierter Wohnungen nach Kreistypen 2018	67
Tabelle 5	Vorausberechnung der barrierefreien Wohnungen und der Versorgungslücke 2018 und 2035	69
Tabelle 6	Preis- und Flächenkennziffern für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser und Doppelhaushälften/Reihenhäuser nach Kreistypen 2018	105
Tabelle 7	Veränderungsraten des Mietenindex 2012 bis 2019	113
Tabelle 8	Durchschnittliche Miet- und Wohnnebenkosten 2018	120
Tabelle 9	Komponenten kalter Betriebskosten 2017	121
Tabelle 10	Umsetzung der Mietpreisbremse und der abgesenkten Kappungsgrenze in den Bundesländern 2020	127
Tabelle 11	Kompensationszahlungen 2007 bis 2019 und Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbau ab 2020	156

