



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



BBSR

Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2021

Stand: Februar 2021

Themen

- 1. Bauvolumen und Kapazitätsauslastung**
- 2. Wohnungsangebot**
- 3. Wohnungsnachfrage**
- 4. Mieten und Preise**
- 5. Fördermaßnahmen**

Abbildungen

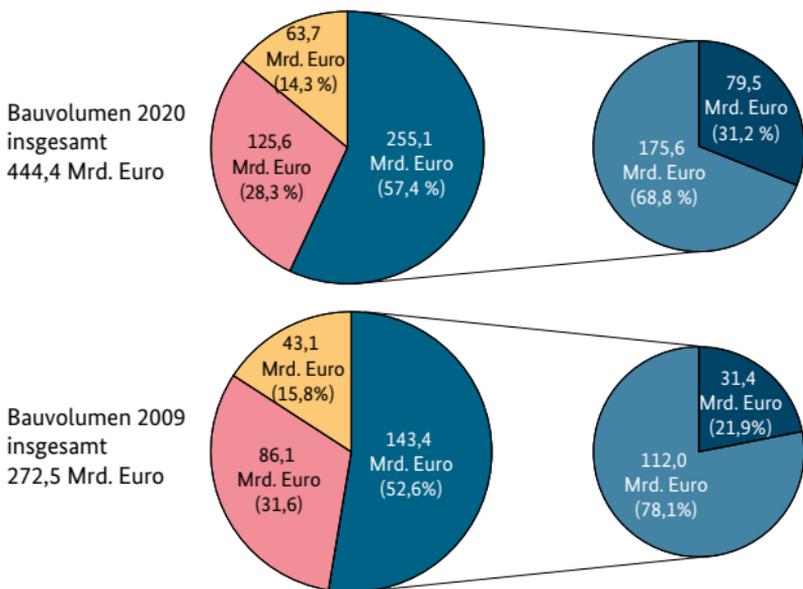
Abbildung 1:	Bauvolumen in Deutschland 2009 und 2020 (Prognose)	6
Abbildung 2:	Auslastungsgrad in Bauwirtschaft und Baugewerbe 2013 bis 2020	8
Abbildung 3:	Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang 2002 bis 2019 sowie Prognose 2020	10
Abbildung 4:	Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2003 bis 2019 sowie Prognose 2020	12
Abbildung 5:	Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2019	14
Abbildung 6:	Anteil von Mietwohnungen nach Eigentümern 2011	16
Abbildung 7:	Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2019	18
Abbildung 8:	Bevölkerungsentwicklungen und Wanderungen 2000 bis 2019	20
Abbildung 9:	Erst- und Wiedervermietungsflächen von inserierten Wohnungen 2020	22

Abbildung 10: Erst- und Wiedervermietungs- mieten von inserierten Wohnungen nach Kreistypen 2010 bis 2020	24
Abbildung 11: Veränderungen der Erst- und Wiedervermietungs- mieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2020	26
Abbildung 12: Entwicklungen von Wohnungsmieten und Verbraucherpreisindex 2015 bis 2020	28
Abbildung 13: Wohnkostenbelastungsquote und Wohnkostenüberlastungsquote in Deutschland 2010 bis 2019	30
Abbildung 14: Preisindizes für Wohnimmobilien und Bauland 2010 bis 2019	32
Abbildung 15: Veränderung der Baupreise 2015 bis 4. Quartal 2020	34
Abbildung 16: Wohngeldhaushalte und -ausgaben 2007 bis 2020	36
Abbildung 17: Bestand und Neubau gebundener Mietwohnungen 2007 bis 2019 (sowie Programmplanungen 2020)	38
Abbildung 18: Mieterhaushalte mit günstigen Nettokaltmieten 2018	40

1. Bauvolumen und Kapazitätsauslastung

Bauvolumen auf Rekordniveau – Wohnungsbau dominiert

Abbildung 1: Bauvolumen in Deutschland 2009 und 2020 (Prognose)



Baubereich

- Wohnungsbau
- Wirtschaftsbau
- Öffentlicher Bau

Segmente

- Neubauvolumen im Wohnungsbau
- Bauvolumen an bestehenden Gebäuden

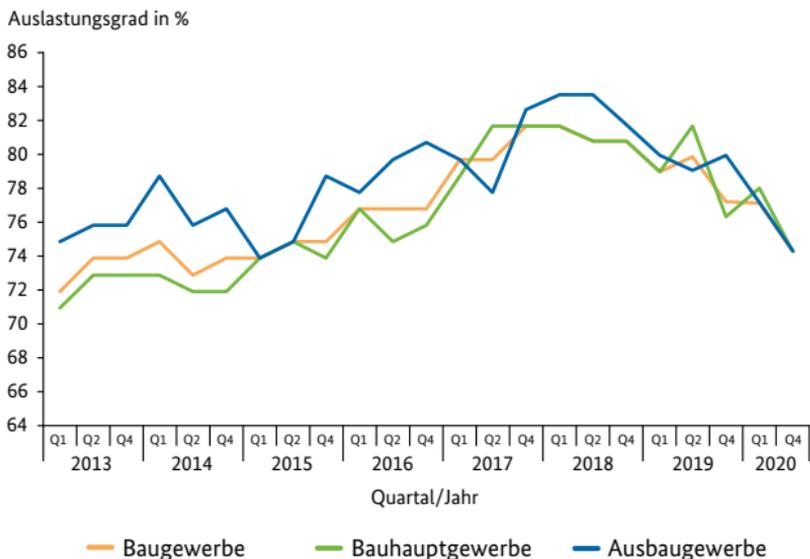
Anmerkung: Werte in jeweiligen Preisen (nicht inflationsbereinigt)
Datenbasis: BBSR-Bauwirtschaftsbeobachtung,
DIW Bauvolumenrechnung

© BBSR Bonn 2021

Nach vorläufigen Berechnungen des DIW Berlin weist der Wohnungsbau mit 57 Prozent den weitaus höchsten Anteil am Bauvolumen im Jahr 2020 auf, gefolgt vom Wirtschaftsbau und dem öffentlichen Bau. Aufgrund des Aufschwungs am Wohnungsmarkt hat diese Dominanz in den letzten Jahren zugenommen. Im Jahr 2009 betrug der Anteil 52,6 Prozent. Innerhalb des Wohnungsbaus überwiegen mit knapp 69 Prozent Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Dabei handelt es sich um Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Modernisierungen und Instandsetzungen an vorhandenen Gebäuden. 31 Prozent der Wohnungsbauinvestitionen entfielen 2020 auf den Neubau von Wohnungen. Das sind 9 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2009.

Historisch hohe Auslastung der Bauwirtschaft verringert sich

Abbildung 2: Auslastungsgrad in Bauwirtschaft und Baugewerbe 2013 bis 2020



Anmerkungen: Die Auslastungsgrade sind Ergebnisse aus Befragungen, die dreimal jährlich (Jahresbeginn, Frühjahr, Herbst) durchgeführt werden. Für das Frühjahr 2020 liegen pandemiebedingt keine Daten vor.

Datenbasis: BBSR-Bauwirtschaftsbeobachtung, Berechnungen bis zum vierten Quartal 2017 durch Kiel Economics im Rahmen des Zukunft-Bau-Projektes „Kapazitätsauslastung im Baugewerbe“. Berechnungen ab dem ersten Quartal 2018 durch BBSR.

© BBSR Bonn 2020

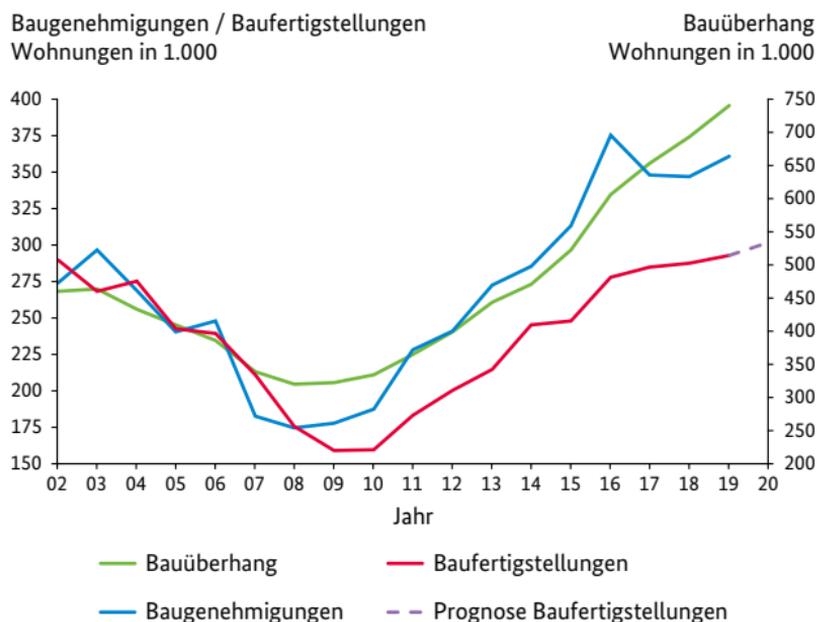
Der Auslastungsgrad hat seit 2015 sowohl im Bauhaupt- als auch im Ausbaugewerbe zugenommen. Im Bauhauptgewerbe liegt das langjährige Mittel bei 66 Prozent. 2018 bewegte sich der Auslastungsgrad bei gut 80 Prozent und überstieg damit selbst die bisherigen Höchststände des durch die Wiedervereinigung ausgelösten Baubooms in den 1990er-Jahren.

2019 ist der Auslastungsgrad im Baugewerbe wieder gesunken. Dieser Trend setzt sich bis 2020 fort mit einem Rückgang auf das Niveau von 2015 bzw. 2016.

2. Wohnungsangebot

Wohnungsbautätigkeit und Bauüberhang deutlich gestiegen

Abbildung 3: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang 2002 bis 2019 sowie Prognose 2020



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

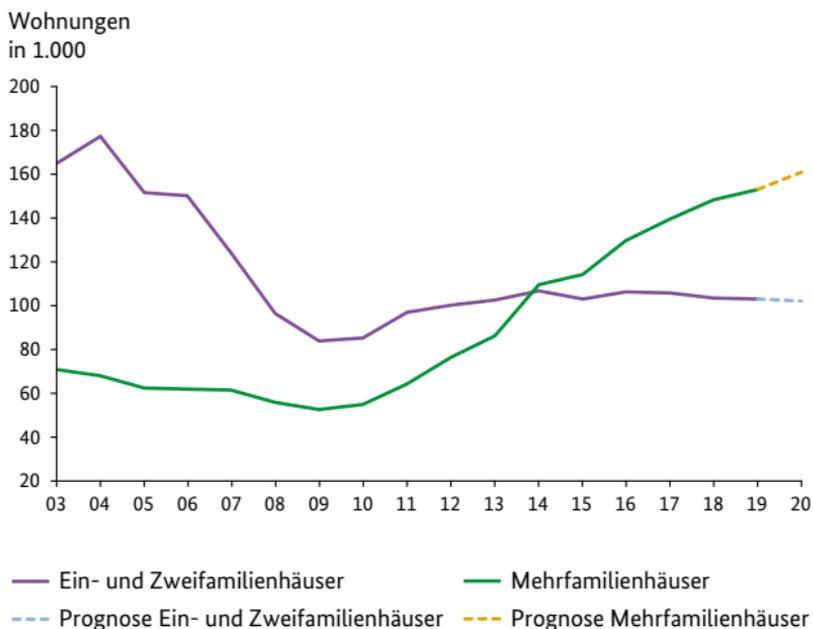
© BBSR Bonn 2020

Die Wohnungsbautätigkeit ist seit dem Tiefpunkt der Fertigstellungen im Jahr 2009 deutlich gestiegen. Das Niveau konnte auf gut 293.000 fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2019 und damit um gut 84 Prozent erhöht werden. Für 2020 werden mehr als 300.000 fertiggestellte Wohnungen prognostiziert. Die Anzahl der Baugenehmigungen hat sich zwischen 2009 und 2019 sogar verdoppelt und lag 2019 bei knapp 361.000 Wohnungen. Der Rückgang der Baugenehmigungen in den Jahren 2017 und 2018 lässt sich insbesondere auf die stark schrumpfende Zahl von Wohnungen in Wohnheimen – wozu auch Flüchtlingsunterkünfte zählen – zurückführen. Für das Jahr 2020 zeichnet sich ein weiterer Anstieg der Baugenehmigungen ab.

Da die Anzahl der Baugenehmigungen die der Fertigstellungen seit 2009 übersteigt, gab es Ende 2019 gut 740.000 Wohnungen, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt waren. Vor diesem Hintergrund spricht alles dafür, dass sich der positive Trend bei den Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren fortsetzen wird.

Anteil des Geschosswohnungsbaus steigt

Abbildung 4: Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2003 bis 2019 sowie Prognose 2020



Anmerkung: Mehrfamilienhäuser inkl. Wohnheime

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

© BBSR Bonn 2020

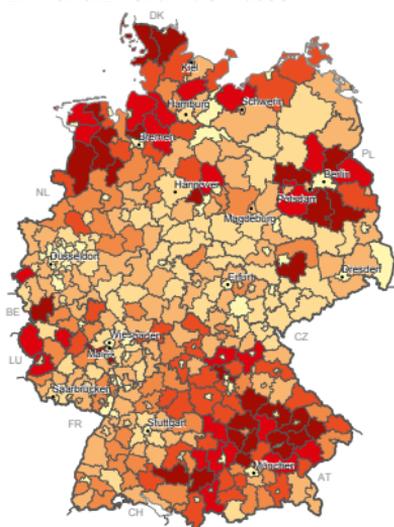
Die Dynamik bei den Baufertigstellungszahlen (vgl. Abbildung 3) wird fast ausschließlich von einem starken Anstieg der für den Mietwohnungsbau entscheidenden Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau getragen. Mit rund 153.000 Wohnungen wurden 2019 über 190 Prozent mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäuser fertiggestellt als 2009. Für 2020 werden rund 161.000 fertiggestellte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (inkl. Wohnheime) prognostiziert. Die Baufertigstellungen von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern liegen in den letzten Jahren bei etwas über 100.000 Wohneinheiten.

Der Anteil des Geschosswohnungsbaus ist mittlerweile auf 59 Prozent der gesamten Wohnungsneubautätigkeit gestiegen.

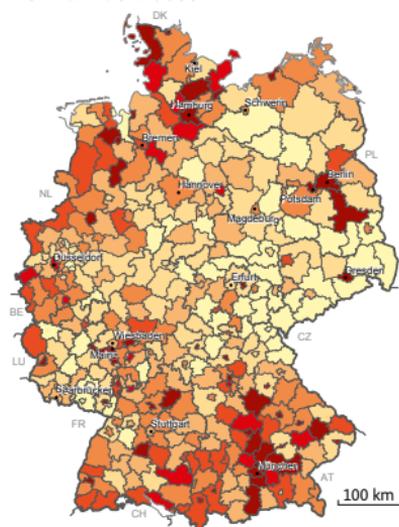
Bautätigkeit erfolgt dort, wo sie benötigt wird

Abbildung 5: Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2019

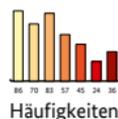
Ein- und Zweifamilienhäuser



Mehrfamilienhäuser



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

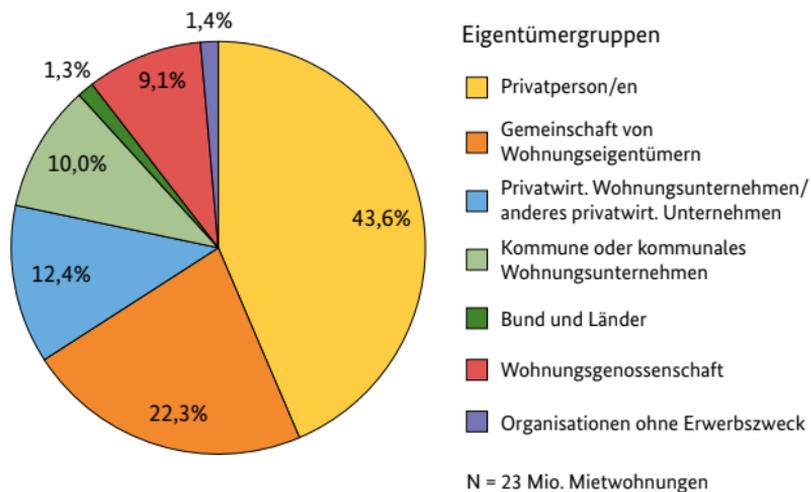
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2018 © GeoBasis-DE/BKG

Bearbeitung: J. Nielsen

Sowohl beim Eigenheim- als auch beim Geschosswohnungsbau gibt es deutliche regionale Unterschiede. Schwerpunkte des Neubaus liegen in den Wachstumsstädten, in Umlandkreisen und ländlichen Kreisen im Süden, Westen und Nordwesten, in der Region Berlin sowie in touristisch attraktiven Räumen. In den großen Städten überwiegt der Mehrfamilienhausbau, während im Umland der Großstädte sowie in den ländlichen Regionen der Einfamilienhausbau dominiert. Der Anteil der Bautätigkeit in den Großstädten (Städte über 100 Tsd. Einwohner) an der gesamtdeutschen Bautätigkeit wuchs zwischen 2005 und 2019 von 20 auf 30 Prozent, trotz limitierender Faktoren wie knappem Bauland und steigender Baulandpreise auf den angespannten städtischen Märkten.

Eigentümerstruktur sehr vielfältig – Privatpersonen größte Vermietergruppe

Abbildung 6: Anteil von Mietwohnungen nach
Eigentümern 2011



Anmerkungen: Inkl. der leer stehenden Wohnungen aller Eigentümergruppen;
inkl. der Ferien- und Freizeitwohnungen der professionellen Anbieter

Datenbasis: Eigene Darstellung auf Grundlage der Sonderauswertung der
Gebäude- und Wohnungszählung (Zensus 2011) durch das Statistische Bundesamt

© BBSR Bonn 2019

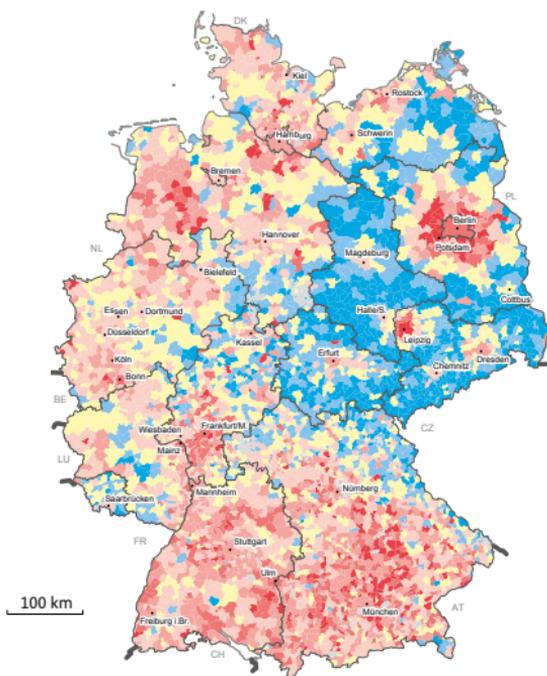
Auf den deutschen Mietwohnungsmärkten wurden nach Angaben des Zensus im Jahr 2011 rund 23 Mio. Wohnungen von verschiedenen Eigentübertypen vermietet. Die mit Abstand größte Eigentümergruppe stellen die privaten Kleinvermieter dar, die etwa zwei Drittel aller Mietwohnungen vermieten. Daneben gibt es unterschiedliche professionelle Anbieter, die insgesamt etwa 7,9 Mio. Wohnungen vermieten. Die größten gewerblichen Anbieter sind privatwirtschaftliche Unternehmen, kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die jeweils 2 bis 3 Mio. Wohnungen bewirtschaften.

Der Mietwohnungsmarkt unterscheidet sich regional deutlich. Ostdeutschland sowie die Stadtstaaten sind durch einen umfangreichen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand gekennzeichnet. In den westlichen Flächenländern zeichnet sich die Eigentümerstruktur durch einen höheren Anteil privater Kleinvermieter aus. Privatwirtschaftliche Vermieter sind insbesondere in den Großstädten stark vertreten.

3. Wohnungsnachfrage

Vielfältige Wohnungsmärkte zwischen Wachstum und Schrumpfung

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 2014 bis 2019



Entwicklung der Bevölkerung von 2014 bis 2019 in %

© BBSR Bonn 2021



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

Geometrische Grundlage: Verbandsgemeinden, 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG

Bearbeitung: J. Nielsen

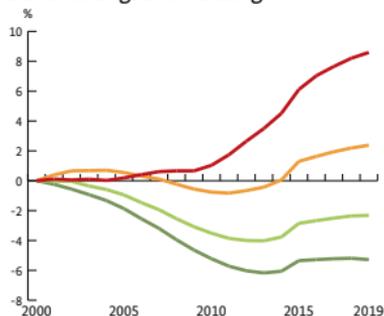
Die Wohnungsmärkte zeigen sehr unterschiedliche Entwicklungstrends. Wachsende Städte und Regionen erleben durch hohe Wanderungsgewinne eine stark wachsende Nachfrage nach Wohnraum.

Andere Städte und vielfach ländliche Regionen in verschiedenen Teilräumen Deutschlands sind hingegen von Bevölkerungsverlusten geprägt. Dies führt zu Wohnungsleerständen, steigenden einwohnerbezogenen Kosten für die öffentliche Infrastruktur sowie einer Ausdünnung von Versorgungseinrichtungen.

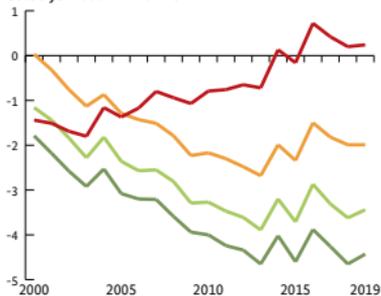
Viele Großstädte und ihr Umland wachsen deutlich

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklungen und Wanderungen 2000 bis 2019

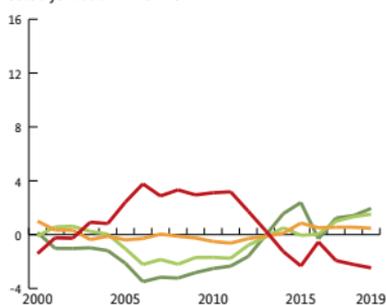
Bevölkerungsentwicklung



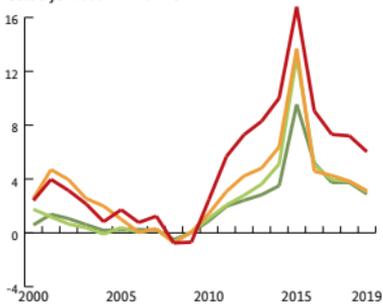
Natürlicher Saldo
Saldo je 1.000 Einwohner



Binnenwanderungssaldo
Saldo je 1.000 Einwohner



Außenwanderungssaldo
Saldo je 1.000 Einwohner



- Kreisfreie Großstädte
- Städtische Kreise
- Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
- Dünn besiedelte ländliche Kreise

Datenbasis: Bevölkerungsfortschreibung und Wanderungsstatistik des Bundes und der Länder, laufende Raumbeobachtung des BBSR

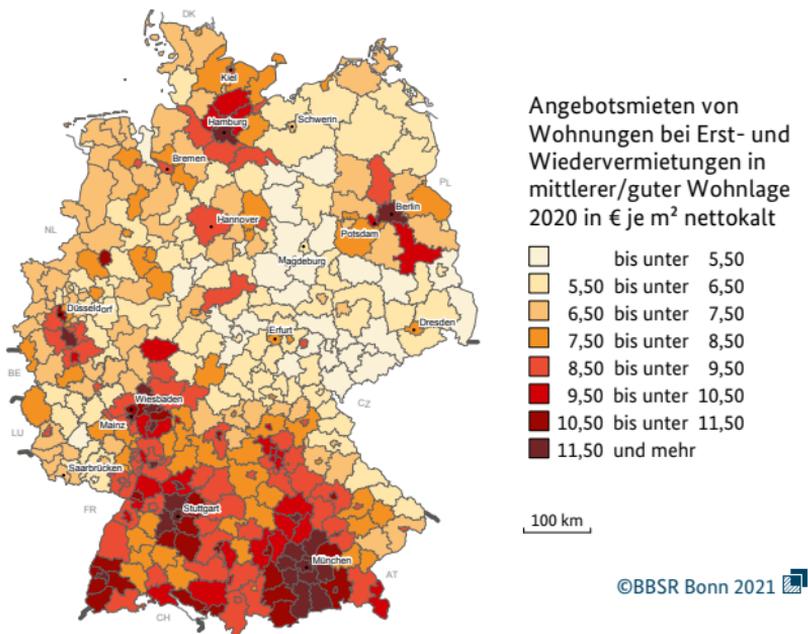
© BBSR Bonn 2021

Die Bevölkerungszahlen steigen im Wesentlichen in großen Städten und Universitätsstädten. Ursächlich dafür ist die Zuwanderung aus dem In- und Ausland. Auch der Saldo aus Geburten und Sterbefällen folgt in vielen Großstädten seit Jahren einem positiven Trend. Die Bevölkerung der kreisfreien Großstädte wuchs in den letzten zehn Jahren um 1,7 Millionen Einwohner (+7,5 Prozent). Die Binnenwanderungssalden sind in einigen Großstädten wie München, Frankfurt am Main und Dresden wegen höherer Fortzüge ins Umland negativ. Andere Großstädte wie Potsdam, Leipzig und Ingolstadt wachsen durch vermehrte Zuzüge, besonders aus dem Inland. Die Bevölkerungsverluste in ländlichen Räumen konnten durch die Außenzuzüge der letzten Jahre verringert werden.

4. Mieten und Preise

Die Wohnungsmieten spannen sich regional weit auf

Abbildung 9: Erst- und Wiedervermietungs-mieten von inserierten Wohnungen 2020



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

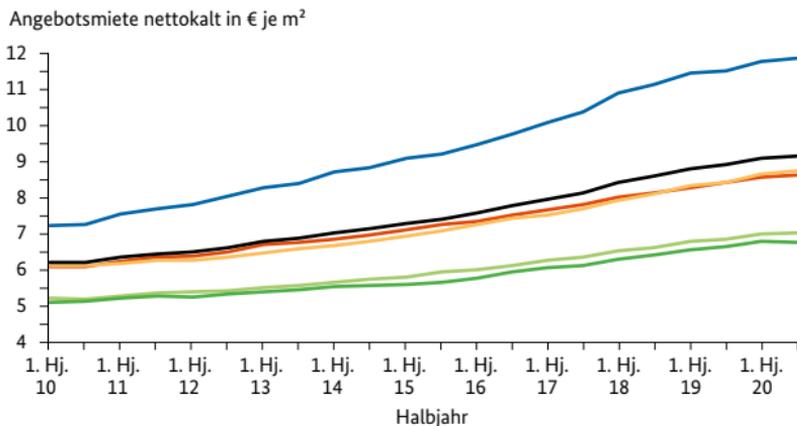
Die dargestellten Angebotsmieten basieren auf veröffentlichten Inseraten aus Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen für Erst- und Wiedervermietungs-mieten von Wohnungen. Bei den berechneten Mietwerten handelt es sich um Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen der Größen 40 bis 100 m² mit mittlerer Wohnungsausstattung in mittlerer bis guter Wohnlage. Mieten aus bestehenden Mietverträgen gehen nicht mit ein.

Die durchschnittlichen Angebotsmieten für Wohnungen streuen ähnlich wie die Immobilienpreise sehr stark in den Teilräumen Deutschlands. Diese Unterschiede spiegeln die lokale und regionale Vielfalt der Wohnungsnachfrage durch Binnen- und Außenwanderungen, die wirtschaftliche Situation, die Infrastrukturausstattung und die Anbindung an Arbeitsmarkt- und Ausbildungszentren wider.

Die Erst- und Wiedervermietungs-mieten im Gebäudebestand variierten im Jahr 2020 zwischen 4,69 Euro je Quadratmeter im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 19,21 Euro je Quadratmeter nettokalt in der Stadt München. Die prosperierenden Groß- und Universitätsstädte heben sich deutlich von ihrem Umland ab. Von den Metropolregionen München, Stuttgart und Rhein-Main werden die hohen Mieten weit in die ebenfalls wirtschaftlich starken Umlandkreise getragen. In anderen Regionen wie Düsseldorf/ Köln/Bonn oder Berlin reichen die hohen Mieten nur in das engere Umland. Dort schließen sich ländliche Räume mit deutlich niedrigeren Erst- und Wiedervermietungs-mieten an. Bundesweit lagen die Angebotsmieten im Jahr 2020 bei 9,16 Euro je Quadratmeter nettokalt.

Große Großstädte weisen das höchste Mietniveau auf; die Mietenanstiege haben sich in allen Kreistypen spürbar verringert

Abbildung 10: Erst- und Wiedervermietungen von
inserierten Wohnungen nach Kreistypen
2010 bis 2020



Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen

- große kreisfreie Großstädte
- kleine und mittlere kreisfreie Großstädte
- städtische Kreise
- ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
- dünn besiedelte ländliche Kreise
- Deutschland

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten bei Erst- und Wiedervermietung unmöblierter Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlerer Wohnungsausstattung, mittlerer bis guter Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen. Große kreisfreie Großstädte: min. 500 Tsd. Einwohner

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

© BBSR Bonn 2021

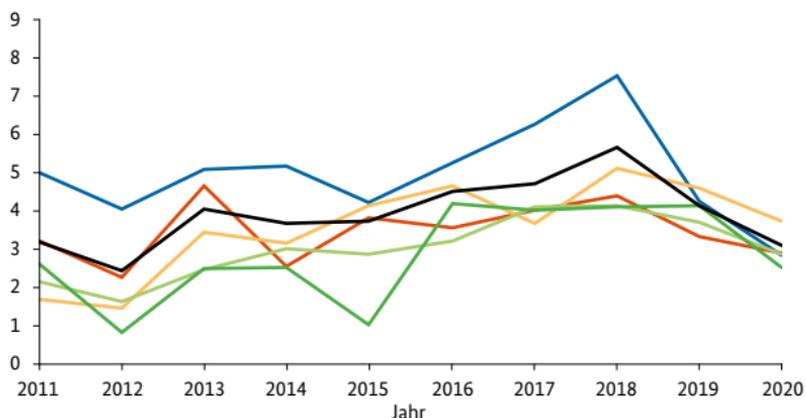
Nach Jahren deutlicher Steigerungen der Angebotsmieten ist seit 2019 und besonders im 2. Halbjahr 2020 eine bundesweite deutliche Verlangsamung der Mietenanstiege zu erkennen (vgl. auch Abbildung 11). Die größten deutschen Städte mit mindestens 500.000 Einwohnern heben sich bei den Mietenniveaus deutlich von den weiteren Großstädten und den städtischen Kreisen ab. Die Erst- und Wiedervermietungs-mieten lagen im Jahr 2020 in den 14 größten Städten im Durchschnitt bei 11,84 Euro je Quadratmeter. Dabei handelt es sich vor allem um wachsende Großstädte mit Wanderungsgewinnen und Wohnungsengpässen. Die Erst- und Wiedervermietungs-mieten erreichten in den weiteren Großstädten und in den städtischen Kreisen im Schnitt 8,62 bzw. 8,73 Euro je Quadratmeter und waren damit deutlich günstiger als die Metropolen. In den ländlichen Kreisen lagen die Erst- und Wiedervermietungs-mieten im Schnitt bei 7 Euro je Quadratmeter.

Erst- und Wiedervermietungen bilden nur einen kleinen Teil des gesamten Mietwohnungsmarktes ab. Bei bestehenden Mietverträgen haben sich in den letzten Jahren die Bestandsmieten deutlich weniger erhöht (vgl. Abbildung 12).

Mietendynamik sinkt – auch in Großstädten

Abbildung 11: Veränderungen der Erst- und Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2020

Veränderung zum Vorjahr in %



Differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen

- große kreisfreie Großstädte
- kleine und mittlere kreisfreie Großstädte
- städtische Kreise
- ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
- dünn besiedelte ländliche Kreise
- Deutschland

Anmerkungen: Angebotsrenten ohne Nebenkosten bei Erst- und Wiedervermietung unmöblierter Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlerer Wohnungsausstattung, mittlerer bis guter Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen. Große kreisfreie Großstädte: min. 500 Tsd. Einwohner

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

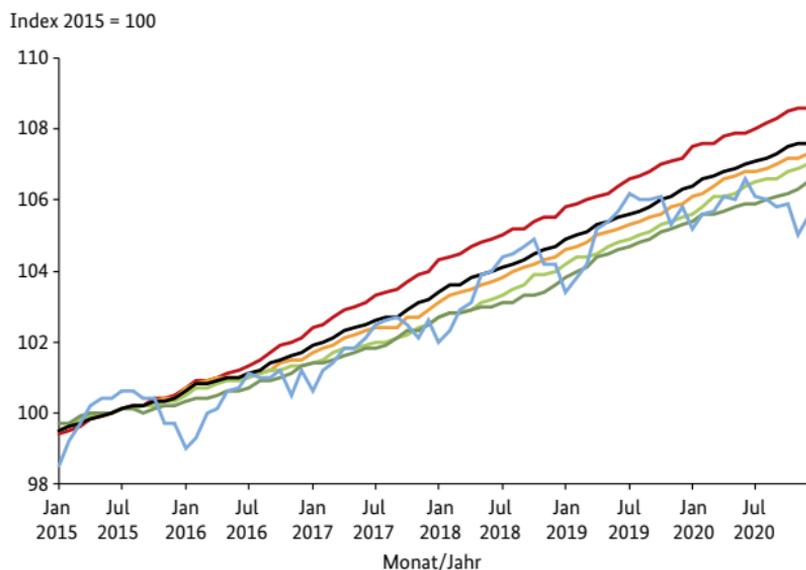
© BBSR Bonn 2021

Mieten inserierter Wohnungen sind bei Erst- und Wiedervermietung deutschlandweit im Jahr 2020 nur noch um 3,1 Prozent auf 9,16 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. Der Preisanstieg hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 1 Prozentpunkt verringert. Die Rückgänge der Mietensteigerungen werden vor allem im 2. Halbjahr 2020 deutlich. Hier sind die Erst- und Wiedervermietungs-mieten bundesweit im Vergleich zum 1. Halbjahr nur noch um 0,7 Prozent gestiegen – der niedrigste Halbjahresanstieg seit 2010.

Die deutlichste Abschwächung der Steigerungsraten bei Erst- und Wiedervermietungen ist in den großen Großstädten zu erkennen. 2020 sind die Erst- und Wiedervermietungs-mieten dort um 2,9 Prozent gestiegen; im 2. Halbjahr nur noch um 0,9 Prozent im Vergleich zum 1. Halbjahr. Die höchsten Steigerungen der Erst- und Wiedervermietungs-mieten hatten im Jahr 2020 bundesweit die städtischen Kreise mit 3,8 Prozent (2. Halbjahr im Vergleich zum 1. Halbjahr: 1,1 Prozent). Dabei handelt es sich häufig um Umlandkreise prosperierender Städte, in denen die Wohnungsnachfrage in den letzten Jahren ebenfalls stark zugelegt hat (vgl. Abbildung 7).

Mietenentwicklung im Gleichklang mit der allgemeinen Preisentwicklung

Abbildung 12: Entwicklungen von Wohnungsmieten und Verbraucherpreisindex 2015 bis 2020



Mietenindex

Siedlungsstrukturelle Kreistypen

- kreisfreie Großstädte
- städtische Kreise
- ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen
- dünn besiedelte ländliche Kreise
- Deutschland

— Verbraucherpreisindex

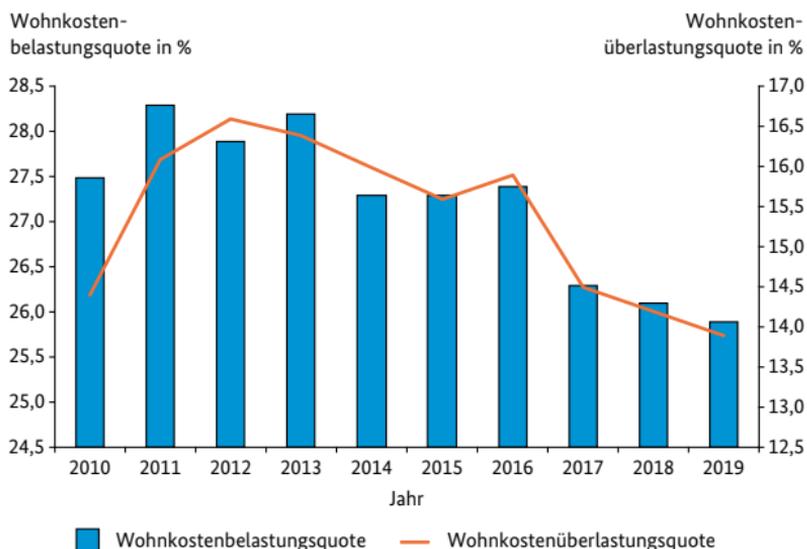
Datenbasis: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex

© BBSR Bonn 2021

Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, haben im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,4 Prozent zugelegt – ungefähr auf dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. In den kreisfreien Großstädten stiegen die Nettokaltmieten im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,6 Prozent. Ab der zweiten Hälfte des Jahres 2020 hat die allgemeine Preisentwicklung spürbar nachgelassen. Auch die Entwicklung der Nettokaltmieten stagnierte deutschlandweit im Dezember 2020.

Wohnkostenbelastungsquote deutlich gesunken

Abbildung 13: Wohnkostenbelastungsquote und Wohnkostenüberlastungsquote in Deutschland 2010 bis 2019



Datenbasis: Eurostat: EU-SILC

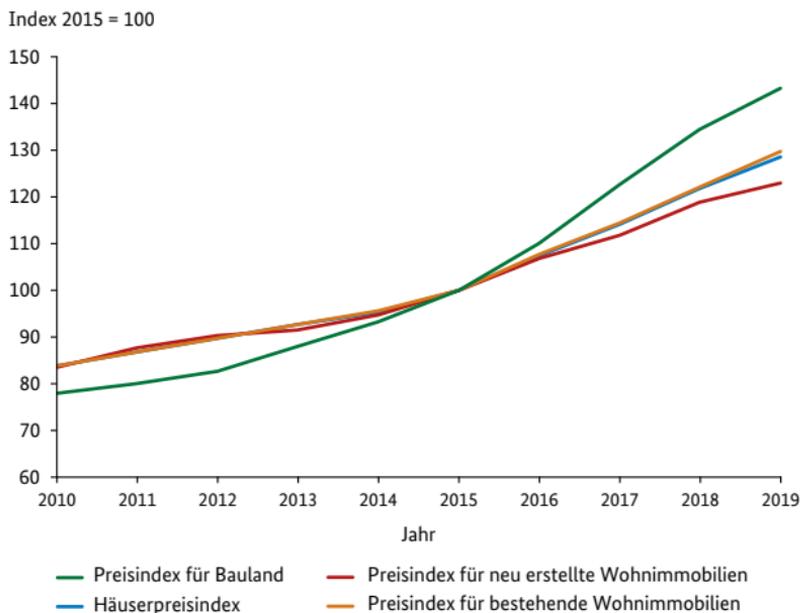
© BBSR Bonn 2020

Die Wohnkostenbelastungsquote, also der Anteil der Wohnkosten (einschließlich Wasser- und Abwasser-, Energie und Heizkosten, Ausgaben für die Instandhaltung der Wohnung bzw. des Hauses, etc.) am verfügbaren Haushaltseinkommen, ist in den letzten Jahren deutlich gesunken und lag 2019 bei 25,9 Prozent.

Der Anteil der Bevölkerung, die in Haushalten leben, die mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für das Wohnen ausgeben, sinkt seit Jahren. Er liegt mit 13,9 Prozent im Jahr 2019 zwei Prozentpunkte unter dem Wert des Jahres 2016.

Baulandengpässe in vielen Großstädten sorgen für steigende Preise

Abbildung 14: Preisindizes für Wohnimmobilien und Bauland 2010 bis 2019



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistisches Bundesamt

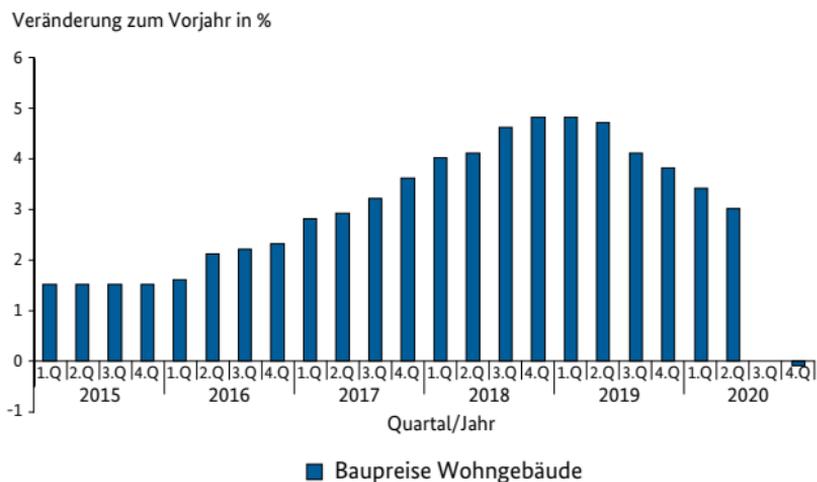
© BBSR Bonn 2020

Die Preise für Bauland stiegen zwischen 2010 und 2019 bundesweit um 84 Prozent. Das ist ein deutlich stärkerer Anstieg als bei den Preisen für Wohnimmobilien selbst sowie bei den Erst- und Wiedervermietungsmieten. Der Preisanstieg spiegelt die Knappheit von Wohnbauland in vielen städtisch geprägten Regionen wider. Die Preise für neu erstellte Wohnimmobilien sind im gleichen Zeitraum um rund 47 Prozent, für bestehende Wohnimmobilien um rund 55 Prozent gestiegen.

Beim Vergleich der Jahre 2019 und 2018 ist bei den Preisen für neu erstellte Wohnimmobilien und Bauland eine abnehmende Dynamik zu beobachten. Die Preise stiegen im Jahr 2019 also weniger stark an als in den vorherigen Jahren.

Entwicklung der Baupreise aktuell moderat

Abbildung 15: Veränderung der Baupreise
2015 bis 4. Quartal 2020



Anmerkung: Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden

einschl. Umsatzsteuer

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,

Statistisches Bundesamt: Baupreisindex

© BBSR Bonn 2021

Die Ausweitung der Kapazitäten durch die Bauwirtschaft führt seit Anfang 2019 zu einer anhaltend moderaten Entwicklung der Baupreise.

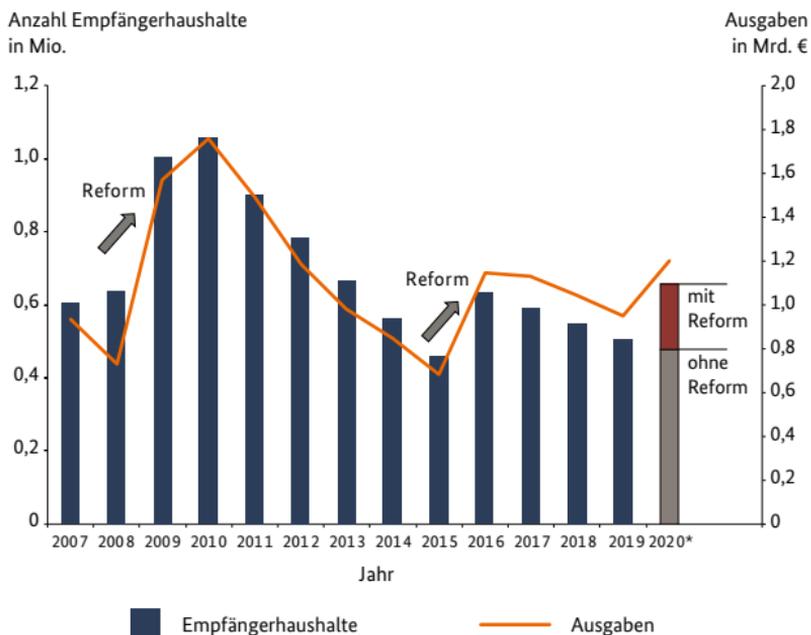
In der zweiten Jahreshälfte 2020 hat es gar keine Steigerung der Baupreise gegeben.

Auch für die Jahre 2021 und 2022 wird eine moderate Entwicklung der Baupreise prognostiziert.

5. Fördermaßnahmen

Wohngeld – Leistungsverbesserungen plus Dynamisierung

Abbildung 16: Wohngeldhaushalte und -ausgaben
2007 bis 2020



Anmerkung: *IW Köln: modellrechnungsbasierte Schätzungen 2020
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2007 bis 2019

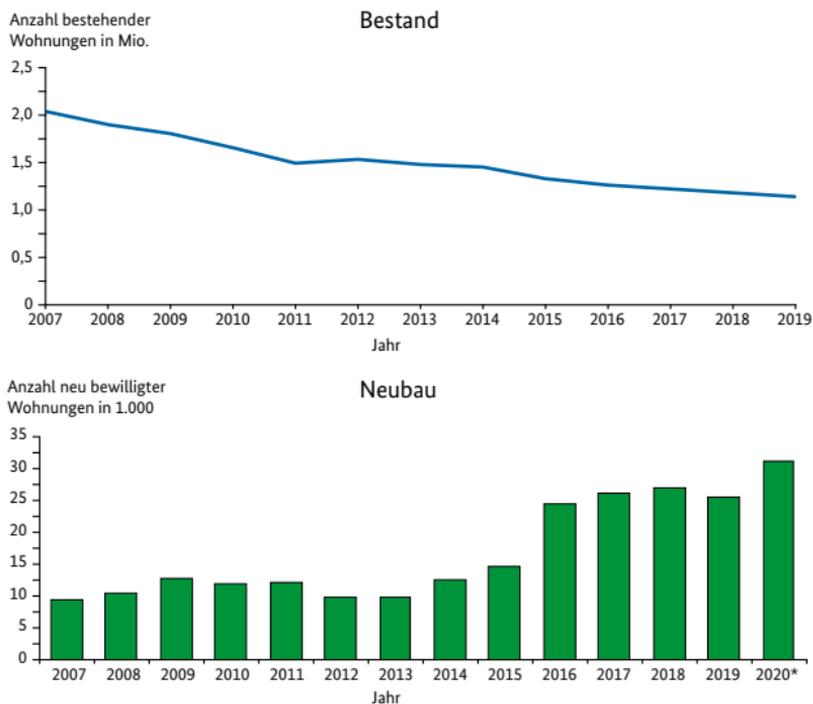
© BBSR Bonn 2020

Wohngeld ist ein von Bund und Ländern getragener Zuschuss zu den Kosten für Wohnraum. Mit dieser Unterstützung können einkommensschwächere Haushalte oberhalb des Grundsicherungsniveaus die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen.

Das Wohngeld mit seinen Miethöchstbeträgen und Einkommensgrenzen wird regional differenziert im Rahmen der jeweiligen Wohngeldreformen angepasst. Mit steigendem Abstand zur Reform sinkt die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes. Deshalb hat der Bund mit der Wohngeldreform zum 1. Januar 2020 die Reichweite des Wohngeldes und das allgemeine Leistungsniveau angehoben und eine zweijährliche Anpassung des Wohngeldes an die Einkommens- und Mietentwicklung (sogenannte Dynamisierung) eingeführt. Zudem ist eine weitere Verbesserung des Wohngeldes zur Entlastung bei den Heizkosten im Kontext der CO₂-Bepreisung seit dem 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Rückgang des Sozialmietwohnungsbestandes abgebremst – über 100.000 neu bewilligte Sozialmiet- wohnungen in dieser Legislaturperiode

Abbildung 17: Bestand und Neubau gebundener Mietwohnungen 2007 bis 2019 (sowie Programmplanungen 2020)



*Programmplanung der Länder
Datenbasis: Angaben der Länder

© BBSR Bonn 2020

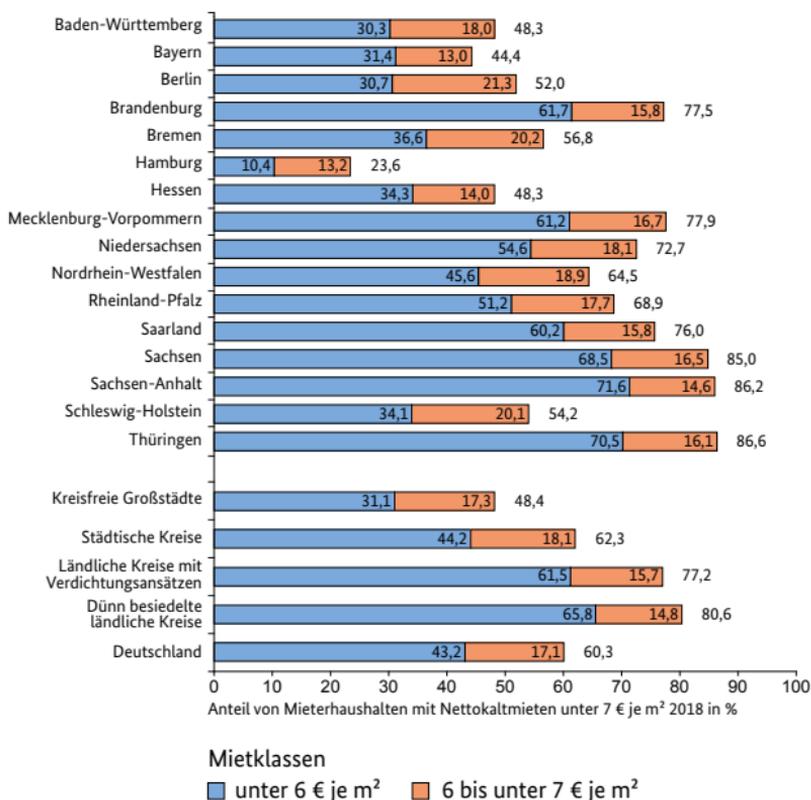
Der Bund stellt in dieser Legislaturperiode insgesamt 5 Mrd. Euro (2018-2021) für die soziale Wohnraumförderung bereit. Gemeinsam mit den Mitteln von Ländern und Kommunen wird damit der Neubau von mehr als 100.000 Sozialmietwohnungen bewilligt.

Seit der Föderalismusreform 2006 liegt die alleinige Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung bei den Ländern. Als Ausgleich für den damit einhergehenden Wegfall von Bundesfinanzhilfen leistete der Bund mit den sogenannten Entflechtungsmitteln jährliche Zahlungen an die Länder. Durch das Gesetz zur Anpassung der Entflechtungsmittel für 2019 konnten die Kompensationsmittel auf 1,5 Mrd. Euro, also auf das Niveau von 2018, aufgestockt werden. Der Wegfall der Entflechtungsmittel ab dem Jahr 2020 wurde bereits im Kontext der Neuregelung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen kompensiert, u. a. durch zusätzliche Umsatzsteueranteile zugunsten der Länder.

Durch eine Grundgesetzänderung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus kann der Bund den Ländern ab 2020 wieder zweckgebundene Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren. Bis 2024 sind hierfür Bundesfinanzhilfen in Höhe von 1 Mrd. Euro pro Jahr vorgesehen.

Hoher Anteil von Wohneinheiten mit Mieten auf Sozialmietwohnungsniveau

Abbildung 18: Mieterhaushalte mit günstigen Nettokaltmieten 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
 Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2018, Zusatzprogramm Wohnen © BBSR Bonn 2020

Der Sozialwohnungsbestand ist nur ein Teil des preisgünstigen Mietwohnungsmarktes. Auch außerhalb der Sozialwohnungsbestände gibt es preisgünstigen Wohnraum. Dabei handelt es sich sowohl um Sozialwohnungen, deren Bindung ausgelaufen ist, als auch um freifinanzierte Mietwohnungen.

Rund 11,5 Mio. Haushalte in Deutschland bezahlen eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro je Quadratmeter. Damit beträgt die Größe des Mietwohnungsmarktes mit Mieten, die in etwa dem Mietniveau neugebauter Sozialmietwohnungen entsprechen, gut 60 Prozent.

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)
10557 Berlin
E-Mail: service@bmi.bund.de
Internet: www.bmi.bund.de

Gestaltung

Mia Sedding, Individual Berlin, 10997 Berlin

Druck

LASERLINE GmbH, 13355 Berlin

Stand

Februar 2021

5. Auflage

500 Exemplare

