



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wohnen in Zahlen

AUSGABE 2022/2023



Wohnen in Deutschland bedeutet, an einem bestimmten Ort zu Hause zu sein und zu ihm zu gehören.

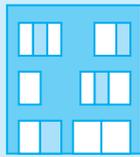


Dr. Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

Wohnen ist gegenwärtig nicht nur ein zentrales politisches Thema – es ist ein Thema, das jeden immer wieder beschäftigt. Der eine sucht eine neue Mietwohnung, der andere überlegt, für sich und seine Familie ein Haus zu bauen. Wieder andere wollen ihre Eigentumswohnung modernisieren und anschließend vermieten, um im Alter abgesichert zu sein. So vielfältig die Akteure, so vielfältig sind die lokalen Wohnungsmärkte. Umso wichtiger ist es, sich ein Gesamtbild zu verschaffen. Nur so kann die Zukunft des Wohnens in Deutschland mit Bedacht gestaltet werden.

Ich freue mich, wenn die in dieser Broschüre zusammengestellten Zahlen und Fakten Ihr Bild vervollständigen oder gar schärfen helfen.

Wohnen in Zahlen



30 %

aller Sozialwohnungen werden von privaten Eigentümern gestellt *

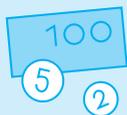
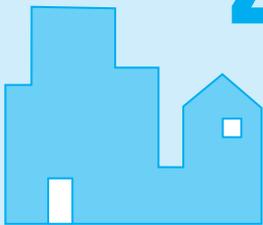


465 Euro

beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro Monat in Deutschland. **

40.540.000

beträgt die Anzahl der Haushalte in Deutschland **



24 %

der Vermieter erhöhen die Miete ausschließlich bei einem Mieterwechsel ***



53,5 %

aller Wohnungen in Deutschland sind Mietwohnungen **



80,6 %

der Wohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen **



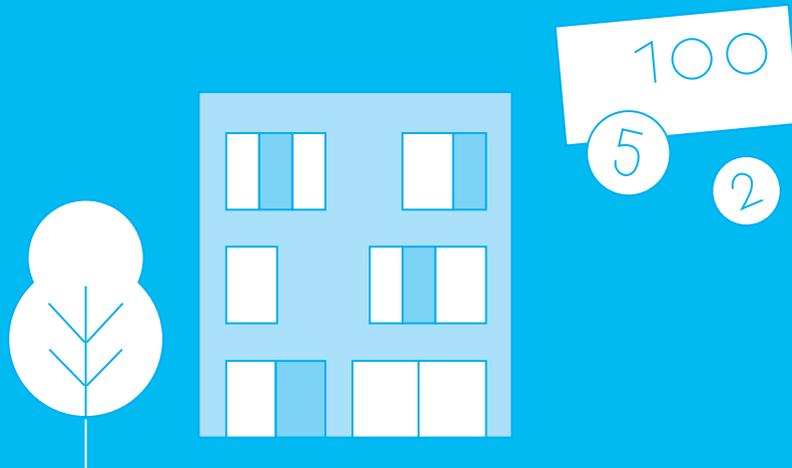
66 %

der Mietwohnungen werden von Privatpersonen zur Verfügung gestellt

* BBSR/Eigene Berechnung 2015, ** Statistisches Bundesamt 2022, *** Haus & Grund Vermieterbefragung 2021

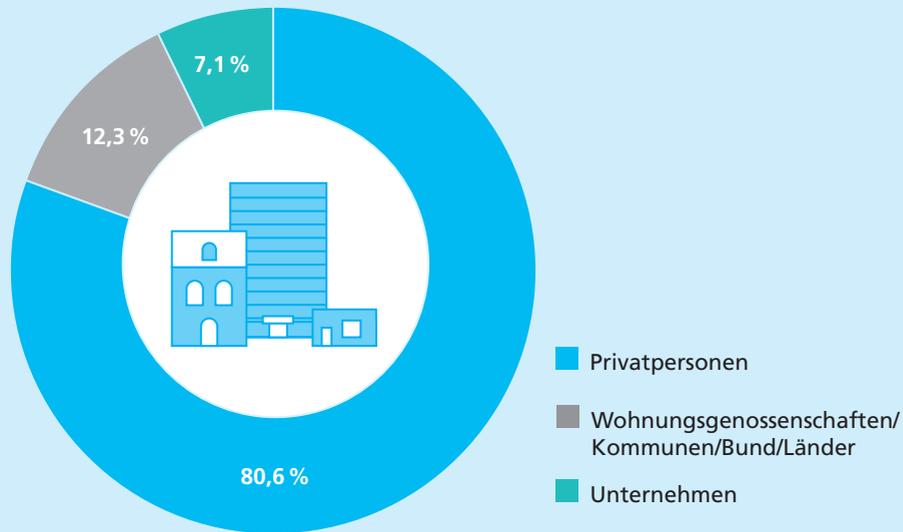
WOHNEN & EIGENTUM

MIETEN



Die privaten Eigentümer sind das Rückgrat des Wohnungsmarktes in Deutschland. 80,6 % aller Wohnungen sowie rund 2/3 aller Mietwohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen.

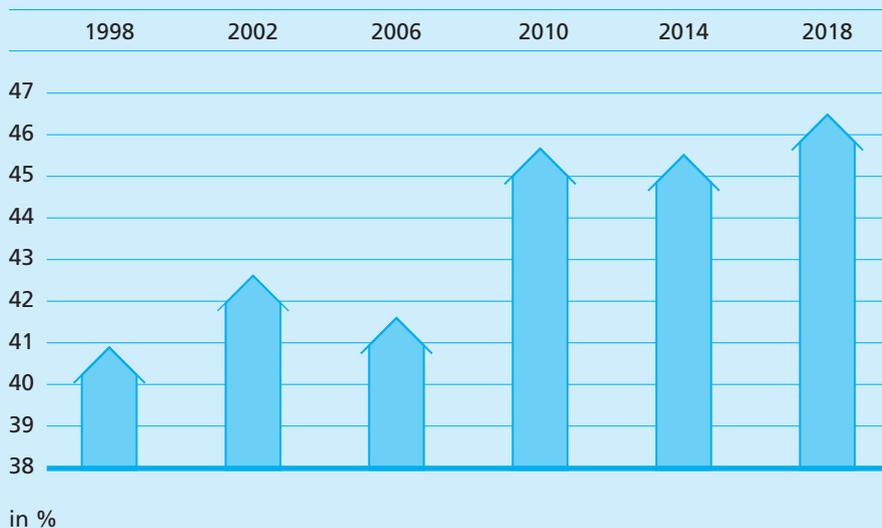
Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen



Ob Bauen im Bestand oder bezahlbares Wohnen, ohne sie geht es nicht: Die privaten Eigentümer sind der Schlüssel zum Wohnungsbestand in Deutschland. Denn 80,6 % der Wohnungen in Deutschland sind im Eigentum von Privatpersonen.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2011/2015

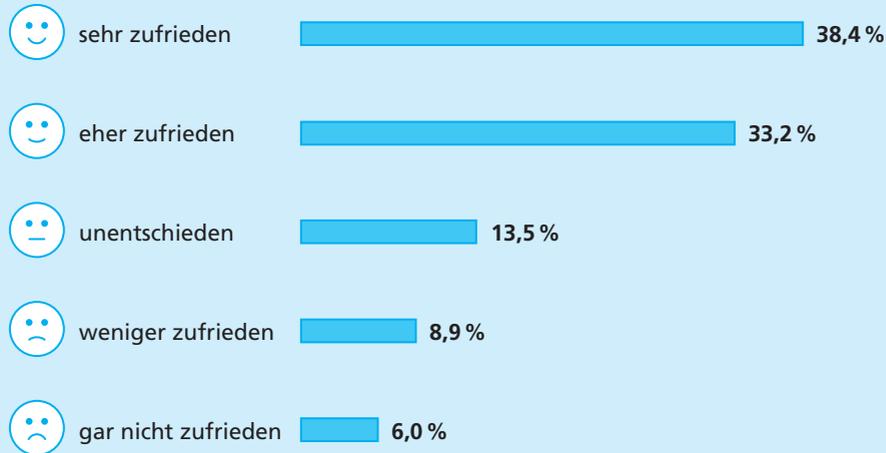
Entwicklung der Wohneigentumsquote 1998–2018



Der hohe Anteil an Mietwohnungen – vor allem in privater Hand – ist Ausdruck eines attraktiven und funktionstüchtigen Mietwohnungsmarktes für Mieter und Vermieter in Deutschland.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2019

Zufriedenheit mit privaten Einzelvermietern

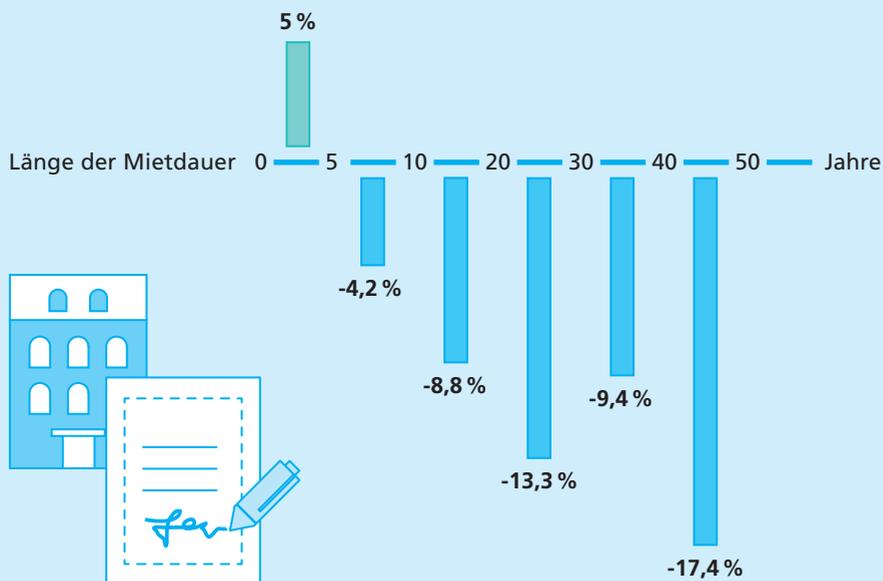


Die rund vier Millionen privaten Einzelvermieter haben häufig ein persönliches Verhältnis zu ihren Mietern und kümmern sich um ihr Eigentum. Daher sind Mieter mit privaten Einzelvermietern überdurchschnittlich zufrieden.

Quelle: Civey i.A. von Haus & Grund Deutschland 2021

Ortsübliche Vergleichsmiete und private Vermieter

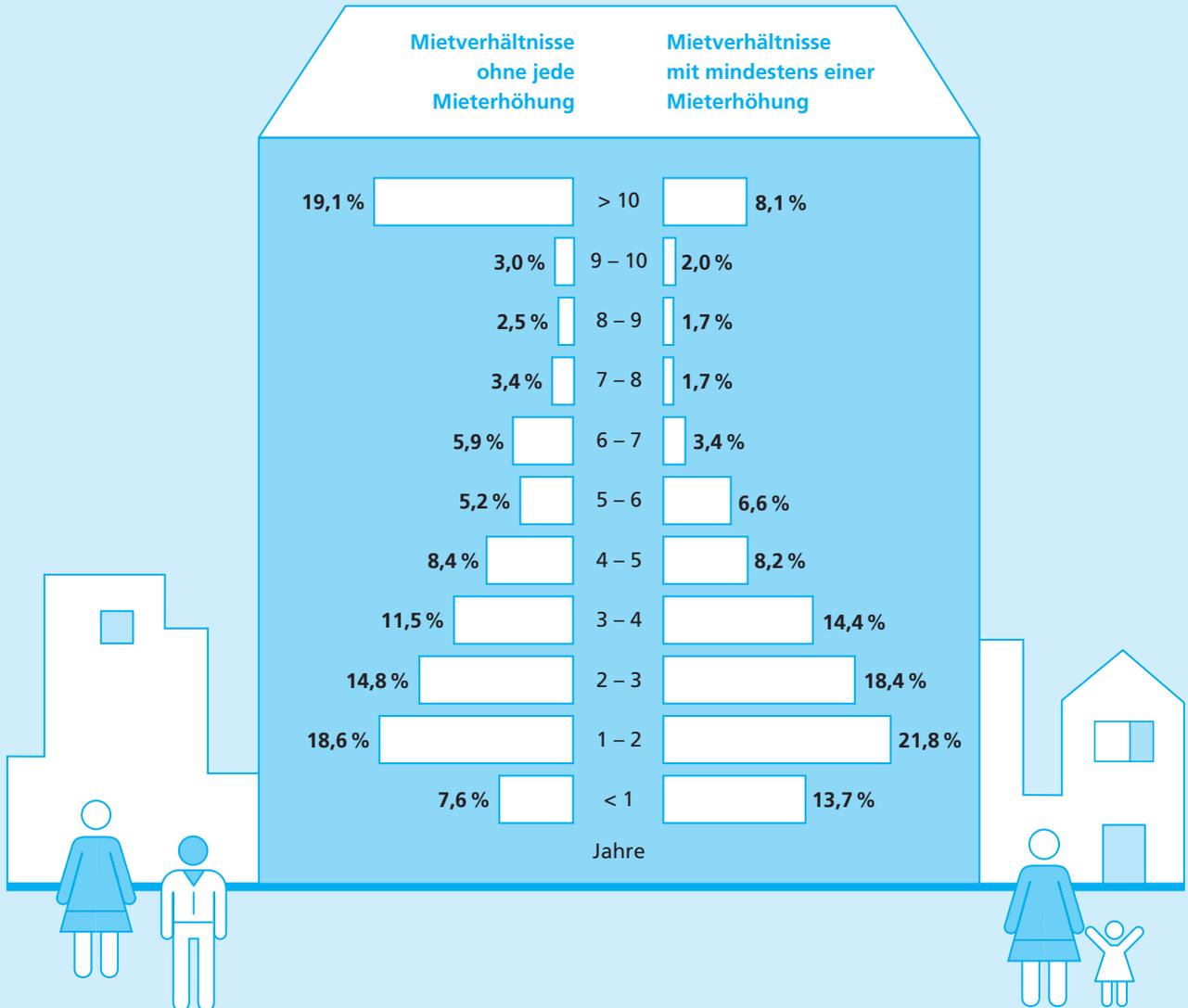
Abweichung der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietdauer



Private Vermieter erhöhen in laufenden Mietverhältnissen selten die Miete. Damit dies so bleibt, ist es wichtig, dass bei neuen Mietverhältnissen die Mieten marktüblich angepasst werden können.

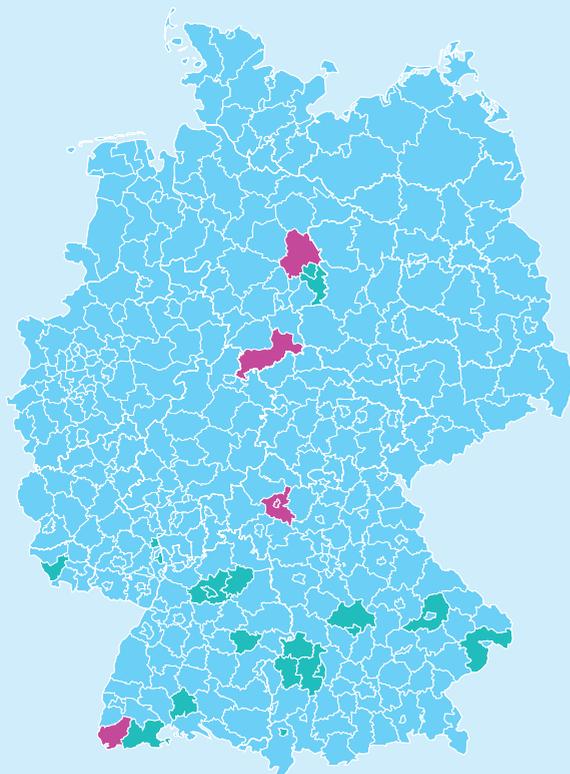
Quelle: Haus & Grund Vermieterbefragung 2021

Mietsteigerungen

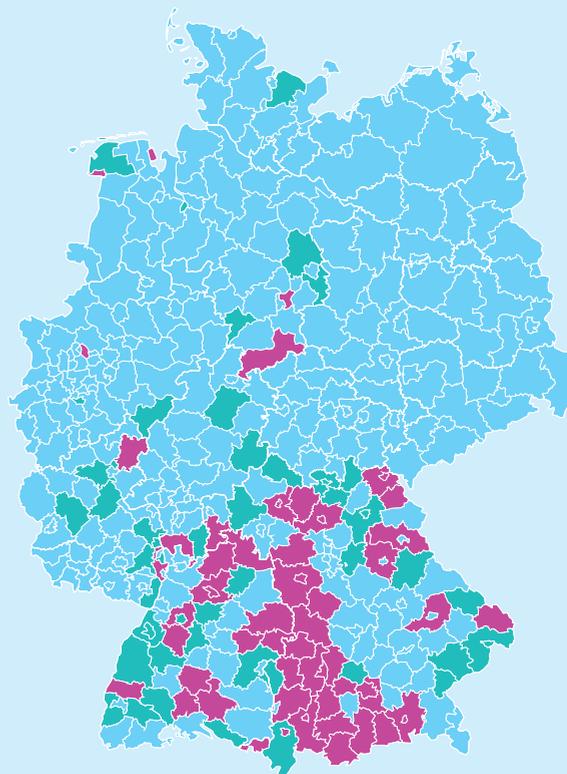


**24 % der Vermieter erhöhen ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete.
In den beiden Vorjahren waren es nur 21,8 %.**

Entwicklung der Bestandsmieten im Verhältnis zu den Löhnen



Entwicklung der Neuvertragsmieten im Verhältnis zu den Löhnen



■ weniger bezahlbar

■ bezahlbar

■ nahezu gleich



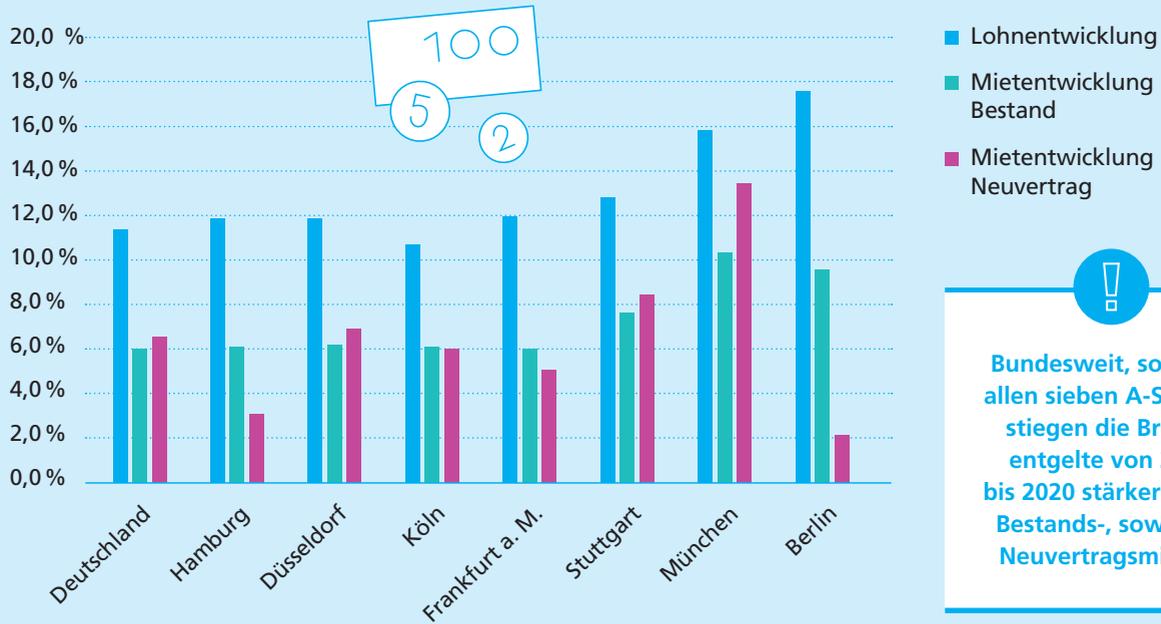
In nur 4 Kreisen ist das Wohnen zwischen 2015 und 2020, mit einer Differenz zwischen Bestandsmieten und Löhnen von mehr als 1 Prozentpunkt, weniger bezahlbar geworden. In 19 Kreisen ist die Entwicklung mit einer Differenz zwischen -1 und 1 Prozentpunkt nahezu gleichgeblieben und in 378 Kreisen entwickelten sich die Löhne mit einer Differenz größer 1 Prozentpunkt, schneller als die Bestandsmieten.



In nur 55 Kreisen ist Wohnen zwischen 2015 und 2020, mit einer Differenz zwischen Bestandsmieten und Löhnen von mehr als 1 Prozentpunkt, weniger bezahlbar geworden. In 46 Kreisen ist die Entwicklung mit einer Differenz zwischen -1 und 1 Prozentpunkt nahezu gleichgeblieben und in 300 Kreisen entwickelten sich die Löhne mit einer Differenz größer 1 Prozentpunkt, schneller als die Bestandsmieten.

Quelle: Lohnentwicklung auf Basis des Medians der Bruttoarbeitsentgelte der Bundesagentur für Arbeit (2021); Mietpreisentwicklung auf Basis der hedonischen Mietpreise bei Neuvertrag und Bestand von F+B (2021) und eigene Berechnungen.

Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland und den A-Städten in Prozent, 2015-2020



Bundesweit, sowie in allen sieben A-Städten stiegen die Bruttoentgelte von 2015 bis 2020 stärker als die Bestands-, sowie die Neuvertragsmieten.

Quelle: Lohnentwicklung auf Basis des Medians der Bruttoarbeitsentgelte der Bundesagentur für Arbeit (2021); Mietpreisentwicklung auf Basis der hedonischen Mietpreise bei Neuvertrag und Bestand von F+B (2021) und eigene Berechnungen.

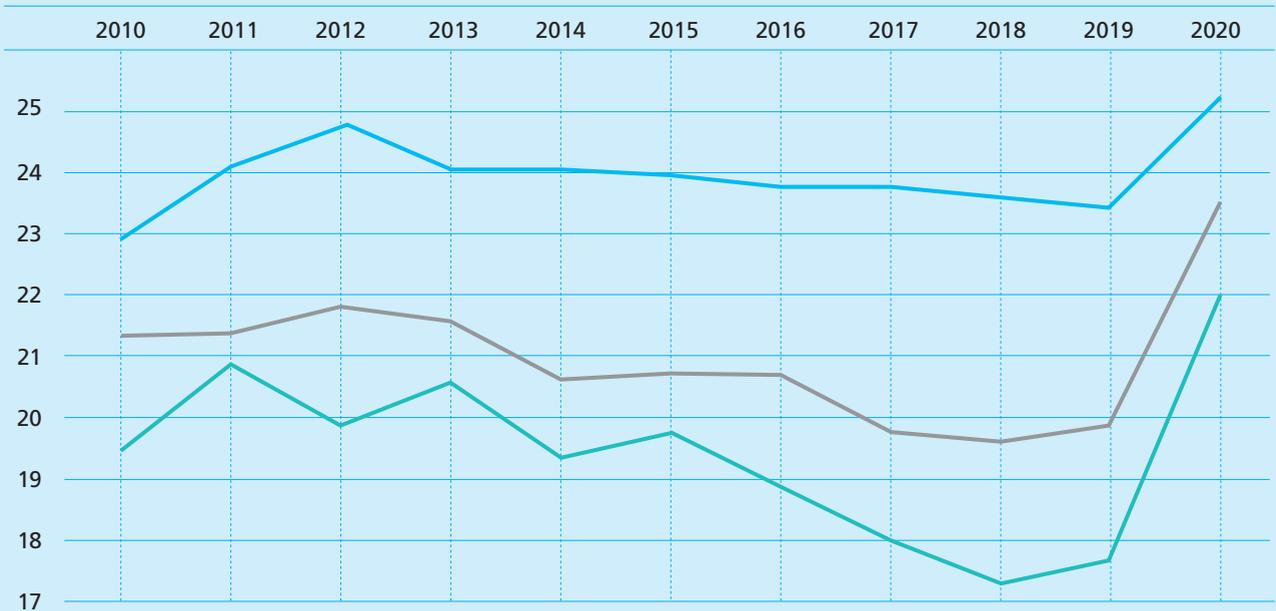
Erwerbsquote in Deutschland (in %)



Die Löhne stiegen von 2015 bis 2020 in Deutschland im Schnitt stärker an als die Mieten. Zudem stieg im selben Zeitraum auch die Erwerbsquote.

Quelle Statistisches Bundesamt 2022

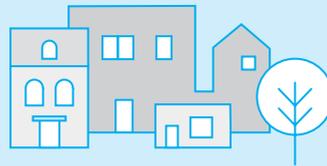
Entwicklung der Wohnkostenbelastung



Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen in %



■ Städte



■ Kleinere Städte und Vororte



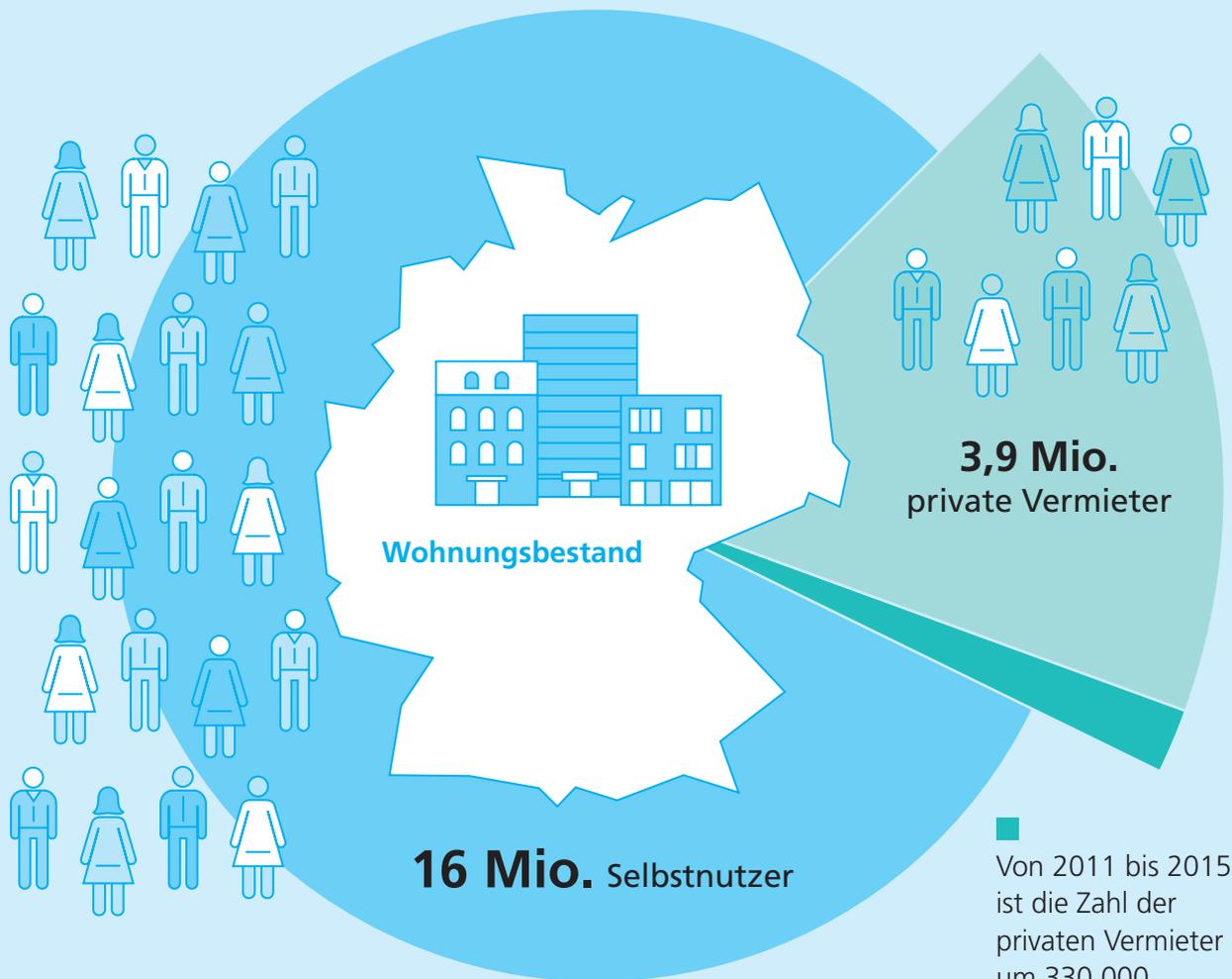
■ Ländliche Gebiete



Nachdem die Wohnkostenbelastung, gemessen am Anteil der Wohnkosten [alle das Wohnen betreffenden Kosten; inkl. Heizkosten und selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümern] am Gesamteinkommen, zunächst in allen Bereichen rückläufig war, ist seit dem Beginn der Corona Pandemie ein deutlicher Anstieg zu erkennen. Dies liegt allerdings nicht an überproportional steigenden Mieten, sondern an der Zunahme von Kurzarbeit, die in der Pandemie zu einem Rückgang der Einkommen führte.

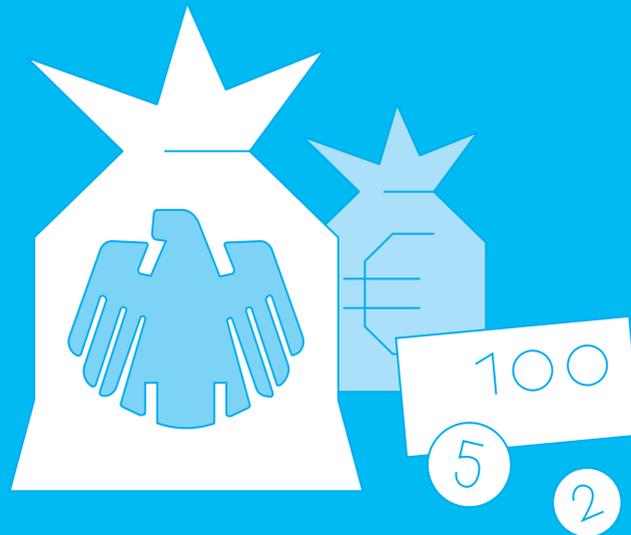
Immobilieneigentum in Deutschland

3,9 Millionen private Vermieter und rund 16 Millionen Selbstnutzer bilden die tragende Säule des deutschen Wohnungsbestandes.



Quelle: SOEP v32, IW Köln 2017

STEUERN



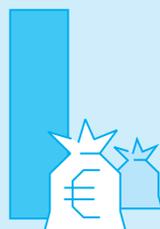
Steuern und kommunale Abgaben machen mittlerweile einen Großteil der Wohnkosten in Deutschland aus. Zudem erschweren diese Belastungen den Eigentumserwerb.

Anstieg der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer B zwischen 2008 und 2018

 **Grunderwerbsteuer**
Einmalige Kosten



5,01 Mrd. Euro
Einnahmen aus der
Grunderwerbsteuer 2001



16,1 Mrd. Euro
Einnahmen aus der
Grunderwerbsteuer 2020



203 %
Anstieg der Einnahmen aus der
Grunderwerbsteuer von 2010 bis 2020



In vielen Bundesländern erschwert die Grunderwerbsteuer für private Haushalte den Erwerb von Immobilieneigentum. Deshalb: Share Deals (gewerbliche Immobiliengeschäfte durch Anteilsübertragung) lückenlos besteuern, Grunderwerbsteuer runter, Steuermehreinnahmen für Steuersenkungen nutzen, die privates Wohneigentum erschwinglicher machen.

 **Grundsteuer B**
Laufende Kosten



8,73 Mrd. Euro
Einnahmen aus der
Grundsteuer B 2001



14,3 Mrd. Euro
Einnahmen aus der
Grundsteuer B 2020

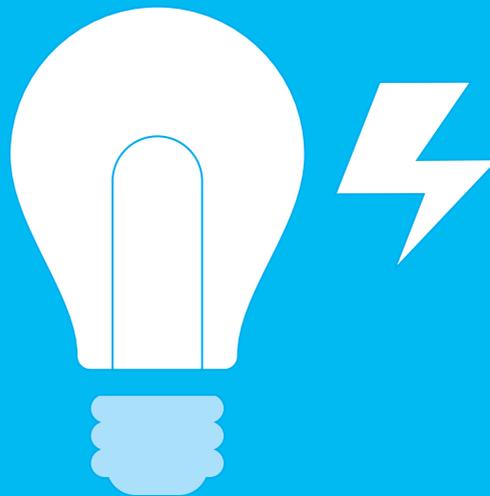


30 %
Anstieg der Einnahmen aus der
Grundsteuer B von 2010 bis 2020



Die Reform der Grundsteuer darf das Wohnen nicht verteuern.
Um einen Anstieg der Grundsteuerlast zu vermeiden, müssen die Gemeinden die Hebesätze entsprechend anpassen.

ENERGIE



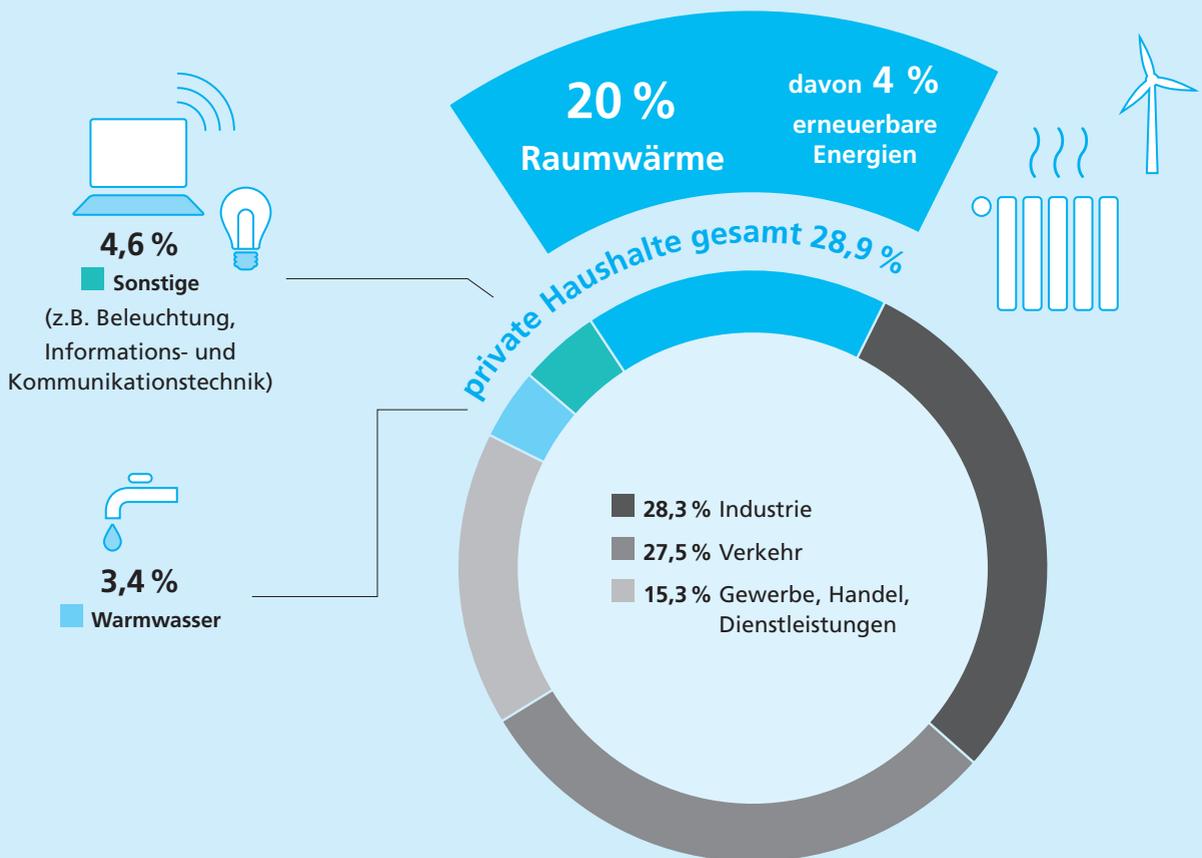
Im Wohngebäudebereich ist die Energiewende weit vorangeschritten. Weitere Maßnahmen bedürfen gezielter Anreize. Freiwilligkeit, Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit müssen Grundsätze der Energiepolitik für den Gebäudesektor bleiben.

Endenergieverbrauch privater Haushalte

Anteil am gesamten Endenergieverbrauch 2021



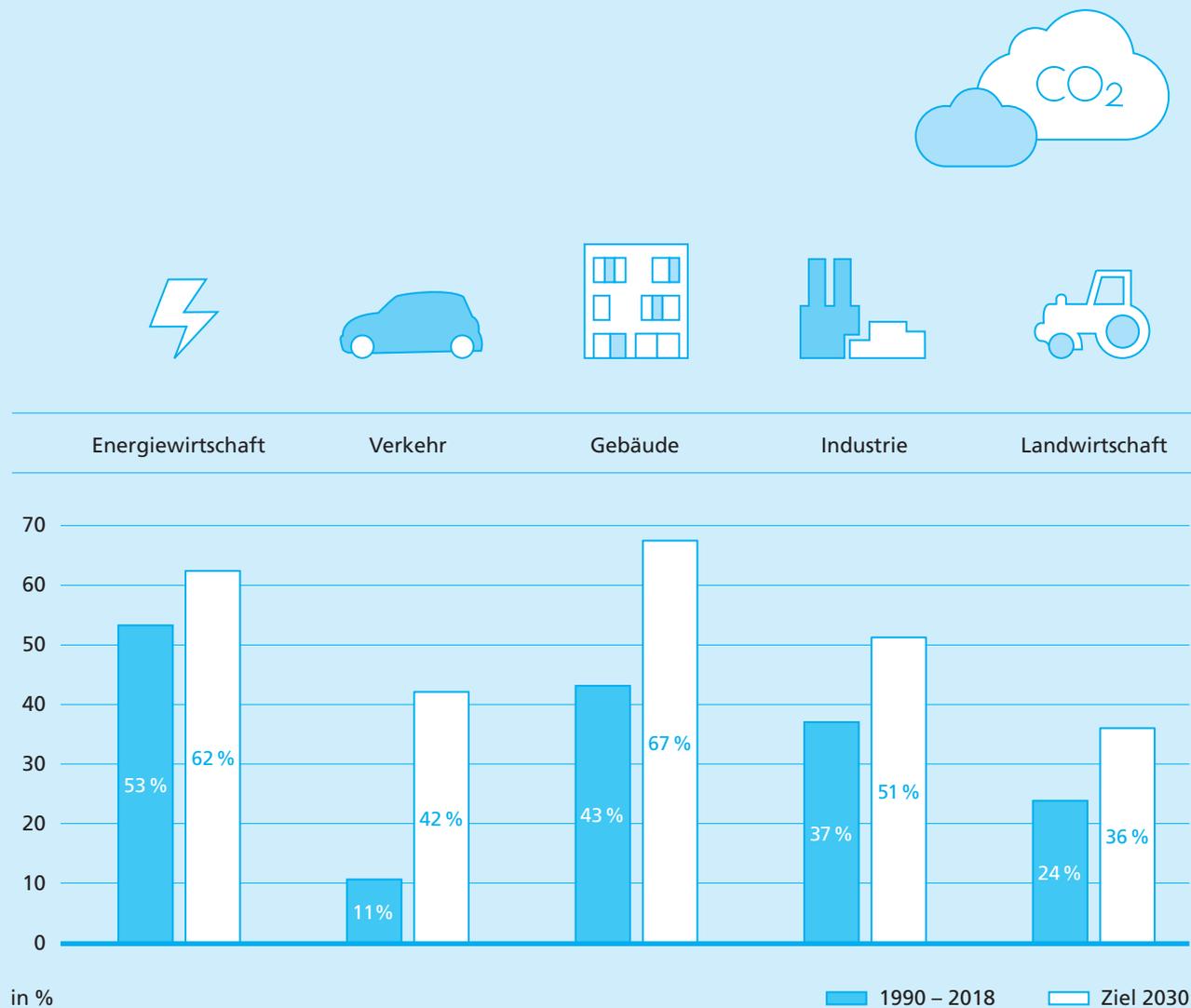
Primärenergieverbrauch – insgesamt: 11.899 Petajoule (PJ)
 Endenergieverbrauch – insgesamt: 8.341 PJ
 Private Haushalte: 2.411 PJ



In Deutschland werden 28,9 Prozent der Endenergie in Wohngebäuden verbraucht.
 20 Prozent der Endenergie werden für die Beheizung von Wohngebäuden genutzt.
 16 Prozent werden aus fossilen Brennstoffen gewonnen.

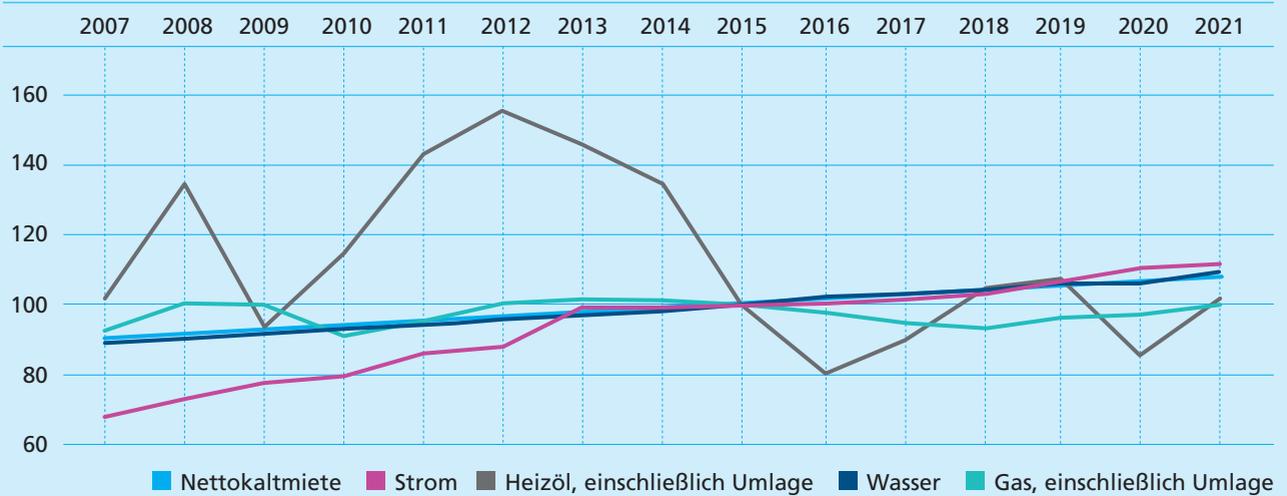
Klimaschutzziele bis 2030

Bisher erreichte und bis 2030 geplante Reduktion der CO₂-Emissionen

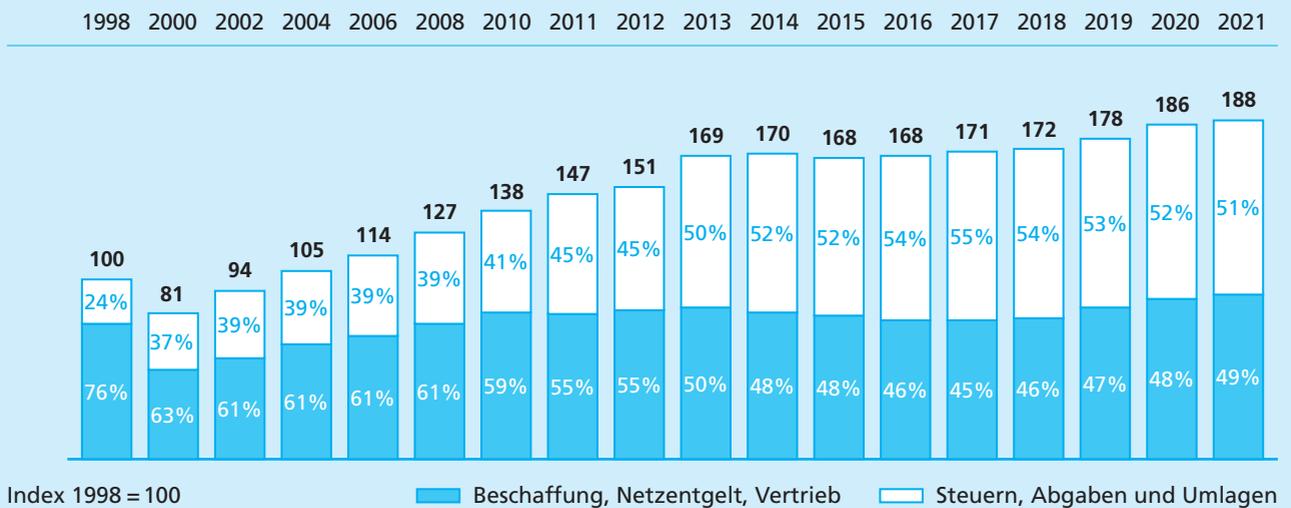


Deutschland hat sich zur Minderung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um insgesamt 55 Prozent gegenüber 1990 (Ausgangswert 1.248 Millionen Tonnen CO₂-Gesamtemissionen) verpflichtet.

Entwicklung der Energie- und Wasserpreise im Vergleich zur Nettokaltmiete

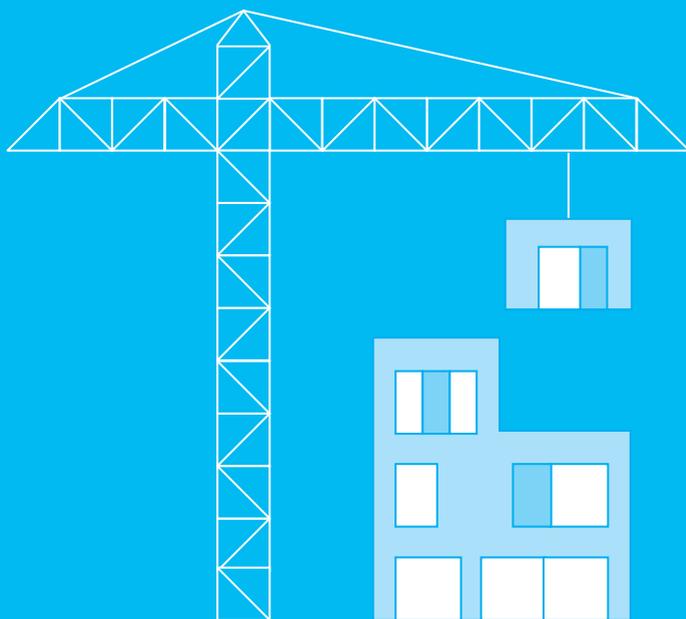


Die Nettokaltmiete stieg im Vergleich zu den Energie- und Wasserkosten nur moderat.



Der Strompreis für private Haushalte hat sich in 20 Jahren nahezu verdoppelt.
Mehr als die Hälfte des Strompreises machen Steuern, Abgaben und Umlagen aus.

BAUEN



Das Bauen ist eines der zentralen gesellschaftlichen Themen und die Politik hat sich hier hohe Ziele gesteckt. Dennoch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass Privatpersonen einen erheblichen Beitrag zum Wohnungsneubau leisten. Hierbei ist es wichtig verlässliche und langfristige sichere Rahmenbedingungen zu schaffen.

Wohnungsneubau und -nutzung Mehrfamilienhäuser

Wohnungsneubau von Mehrfamilienhäusern



76 %

Wohnungseigentümergeinschaften
und Privatpersonen

24 %

Andere (kommunale und
private Wohnungsunternehmen,
Genossenschaften etc.)

Wohnungsnutzung im Neubau von Mehrfamilienhäusern



71 %

Vermietung

24 %

Selbstnutzung

5 %

Leerstand



76 % aller neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gehen auf die Initiative von Privatpersonen zurück. Kommunale Unternehmen und Genossenschaften sind nur für einen geringen Anteil des Wohnungsneubaus verantwortlich. Der überwiegende Anteil an den neu gebauten Mehrfamilienhäusern wird vermietet.



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist mit über 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 867 Ortsvereine.

Als Gründungsmitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI), dem Zusammenschluss der Interessenvertretungen der europäischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-20216-508
F 030-20216-555
wiech@hausundgrund.de
www.hausundgrund.de