Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

BBSR

Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt

Themen

1) Bauinvestitionen und Kapazitätsauslastung

2) Wohnungsangebot

3) Wohnungsnachfrage

4) Mieten und Preise

5) Fördermaßnahmen

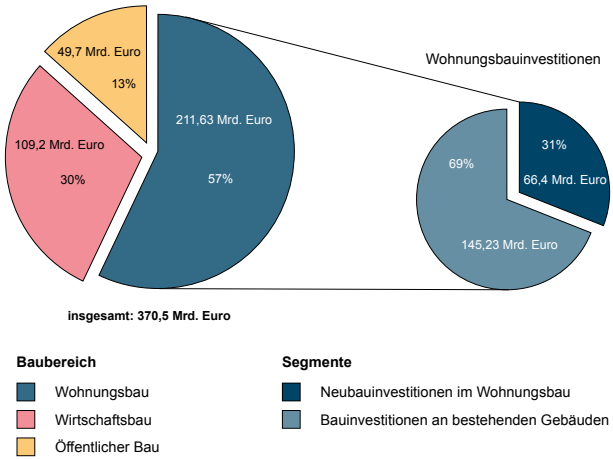
Abbildungen

Abb. 1	Bauinvestitionen in Deutschland 2017	**4**
Abb. 2	Auslastungsgrad in Bauwirtschaft und Baugewerbe	**6**
Abb. 3	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen 2003 bis 2017	**8**
Abb. 4	Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2017	**10**
Abb. 5	Anteil Mietwohnungen nach Eigentümern (Zensus 2011)	**12**
Abb. 6	Abschätzung von Wohnungsleerständen nach Kreistypen bis 2016	**14**
Abb. 7	Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2016	**16**
Abb. 8	Bevölkerungsentwicklungen und Wanderungen 2000 bis 2015	**18**
Abb. 9	Erst- und Wiedervermietungsmieten von Wohnungen 1. Halbjahr 2018	**20**
Abb. 10	Erst- und Wiedervermietungsmieten von Wohnungen nach Kreistypen 2004 bis 2018 (1. Halbjahr)	**22**
Abb. 11	Preisindizes für Wohnimmobilien und Bauland 2000 bis 2017	**24**
Abb. 12	Veränderung der Baukosten und der Verbraucherpreise 2001 bis 2017	**26**
Abb. 13	Wohngeldhaushalte und -ausgaben 2007 bis 2016	**28**
Abb. 14	Bestand und Neubau gebundener Mietwohnungen 2007 bis 2017	**30**

1. Bauinvestitionen und Kapazitätsauslastung

Bauinvestitionen höher als Bundeshaushalt – Wohnungsbau dominiert

Abbildung 1: Bauinvestitionen in Deutschland 2017

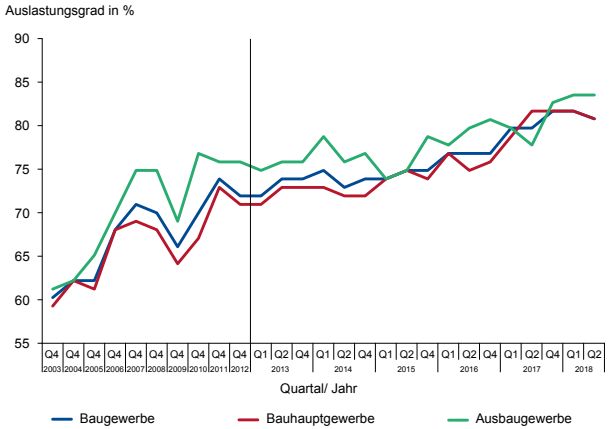


Quelle: DIW Bauvolumen 2018

Der Wohnungsbau weist mit 57 Prozent den weitaus höchsten Anteil am Bauvolumen auf, gefolgt vom Wirtschaftsbau und dem öffentlichen Bau. Aufgrund des Aufschwungs am Wohnungsmarkt hat diese Dominanz in den letzten Jahren zugenommen. Innerhalb des Wohnungsbaus überwiegen mit 69 Prozent nach wie vor Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Dabei handelt es sich um Um- und Ausbaumaßnahmen sowie Modernisierungen und Instandsetzungen an vorhandenen Gebäuden. 31 Prozent der Wohnungsbauinvestitionen entfallen 2017 auf den Wohnungsneubau. Das sind 6 Prozentpunkte mehr als zu Beginn des Jahrzehnts.

Auslastung der Bauwirtschaft auf historisch hohem Niveau

Abbildung 2: Auslastungsgrad in Bauwirtschaft und Baugewerbe von 2003 bis 2018



Anmerkung: Die Auslastungsgrade sind Ergebnisse aus Befragungen - bis 2012 einmal jährlich (Herbst), ab 2013 dreimal jährlich (Jahresbeginn, Frühjahr, Herbst).

Quelle: 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 2018

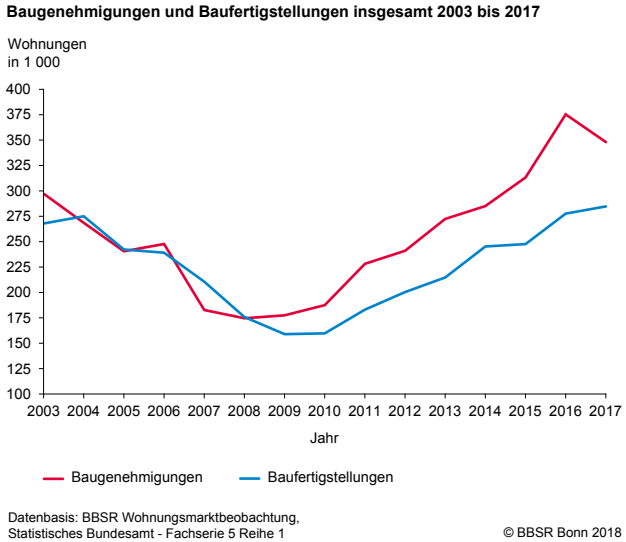
Der Auslastungsgrad nimmt vor allem seit 2015 sowohl im Bauhaupt- als auch im Ausbaugewerbe stetig zu, wobei Daten für das Ausbaugewerbe erst seit 2003 vorliegen. Im Bauhauptgewerbe liegt das langjährige Mittel bei 66 Prozent. Der aktuelle Wert von über 80 Prozent übersteigt selbst die bisherigen Höchststände des durch die Wiedervereinigung ausgelösten Baubooms in den 1990er-Jahren.

Auf Basis der durch die Bundesregierung deutlich verbesserten Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau kann die Bauwirtschaft ihre positiven Ausbildungs- und Einstellungsaktivitäten der vergangenen Jahre künftig fortsetzen und verstärken. Flankierend dazu entwickelt der Bund eine branchenübergreifende Fachkräftestrategie.

2. Wohnungsangebot

Wohnungsbautätigkeit deutlich gestiegen – Bauüberhang aber auch

Abbildung 3: Baugenehmigungen und Baufertigstellungen von 2003 bis 2017



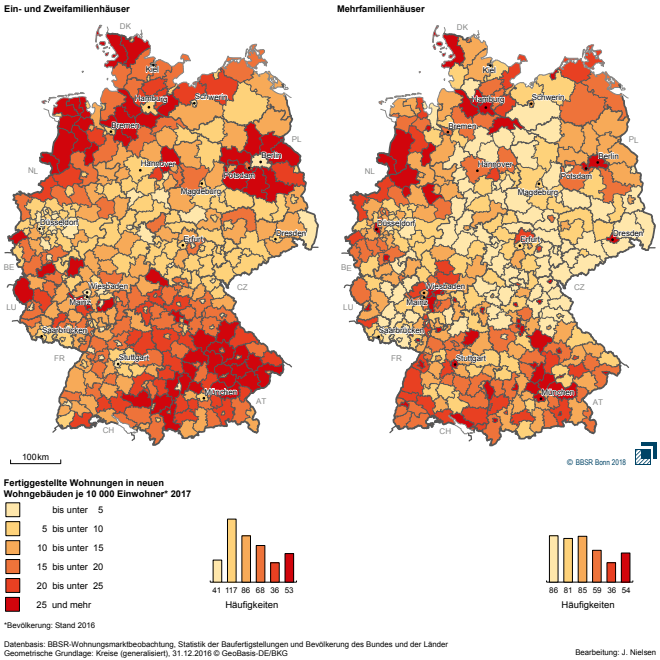
Die Wohnungsbautätigkeit ist seit dem Tiefpunkt der Fertigstellungen im Jahr 2009 deutlich gestiegen. Das Niveau konnte auf 285.000 Wohnungen in 2017 und damit um rund 80 Prozent erhöht werden. Der Anteil der Geschosswohnungen an neu gebauten Wohnungen hat sich dabei in den letzten Jahren kontinuierlich erhöht – bis auf 57 Prozent im Jahr 2017. Dass die gestiegene Bautätigkeit noch nicht ausreicht, um den stark gestiegenen Bedarf zu decken, zeigt die anhaltende Dynamik bei den Mietpreisen (vgl. Abbildung 10). Die Bundesregierung wird die Rahmenbedingungen für Wohnungsneubau deshalb mit einem Bündel von Maßnahmen zur „Wohnraumoffensive“ weiter verbessern.

Die Anzahl der Baugenehmigungen übersteigt seit 2009 die der Fertigstellungen. Dadurch hat sich ein deutlicher Bauüberhang aufgebaut. Der Abbau des Bauüberhangs könnte erheblichen Druck von den Wohnungsmärkten in den großen Städten nehmen. Nachhaltige Rahmenbedingungen für einen Kapazitätsaufbau der Bauwirtschaft (vgl. Abbildung 2) sowie die Beschleunigung der Prozesse, beispielsweise durch serielles und modulares Bauen, werden dazu beitragen.

Der Rückgang der Baugenehmigungen in 2017 lässt sich auf die stark schrumpfende Zahl von Wohnungen in Wohnheimen – wozu auch Flüchtlingsunterkünfte zählen – zurückführen.

Starke regionale Unterschiede beim Wohnungsneubau

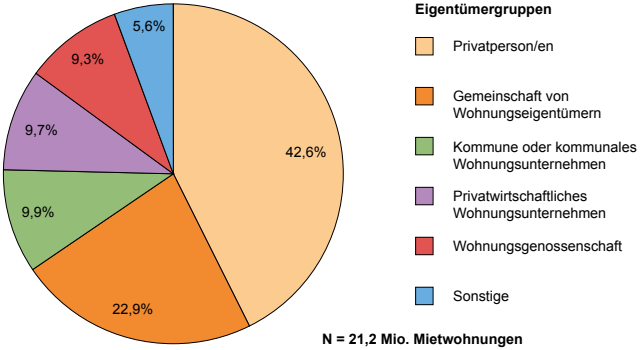
Abbildung 4: Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2017



Sowohl beim Eigenheim- als auch beim Geschosswohnungsbau gibt es deutliche regionale Unterschiede. In den großen Städten überwiegt der Mehrfamilienhausbau, während im Umland der Großstädte bis hin zu den ländlichen Regionen der Einfamilienhausbau dominiert. Der Anteil der Bautätigkeit in den Großstädten an der gesamtdeutschen Bautätigkeit wuchs, trotz limitierender Faktoren wie mangelndem Bauland.

Eigentümerstruktur sehr vielfältig – Privatpersonen größte Vermietergruppe

Abbildung 5: Anteil von Mietwohnungen nach Eigentümern (Zensus 2011)



Anmerkungen: Unter Sonstige fallen andere privatwirtschaftliche Unternehmen, Organisationen ohne Erwerbszweck sowie Bund und Länder.
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Sonderauswertung des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung durch das Stastistische Bundesamt

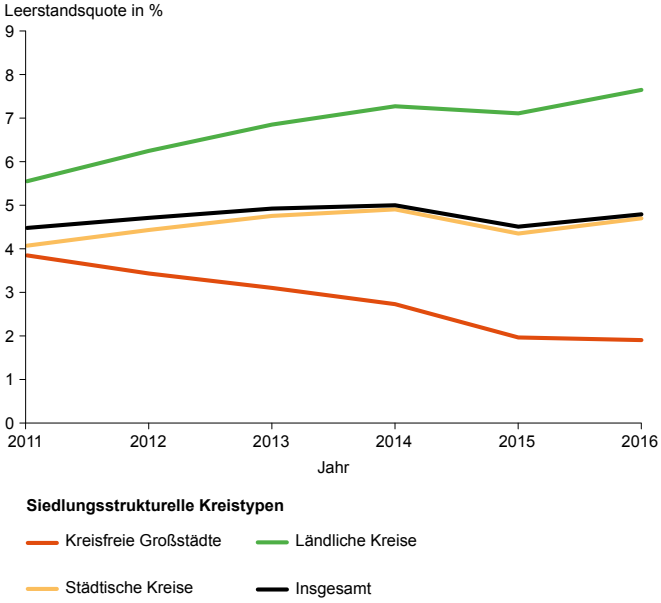
© BBSR Bonn 2018

Die deutschen Mietwohnungsmärkte sind sehr vielschichtig. Fast zwei Drittel aller Mietwohnungen werden von privaten Eigentümern vermietet. Dabei bewirtschaften die etwa 5 Millionen privaten Vermieter ungefähr 15 Millionen Mietwohnungen. Die Anbieterstrukturen unterscheiden sich regional sehr deutlich. Die Anteile an kommunalen Mietwohnungen sind in ostdeutschen Flächenländern sowie in Hamburg und Bremen etwas höher. Sie erreichen Werte von bis zu 30 Prozent. Privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen verteilen sich sehr unterschiedlich – im Ländervergleich erreicht Berlin mit 21 Prozent den höchsten Wert.

Mit dem breiten Maßnahmenpaket „Wohnraumoffensive“ setzt die Bundesregierung zusätzliche Anreize für alle Investorengruppen.

Wohnungsmärkte nicht flächendeckend angespannt

Abbildung 6: Abschätzung von Wohnungsleerständen nach Kreistypen bis 2016



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, BBSR-Abschätzung des Wohnungsleerstands basierend auf den Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung (veröffentlicht Mai 2014)

© BBSR Bonn 2018

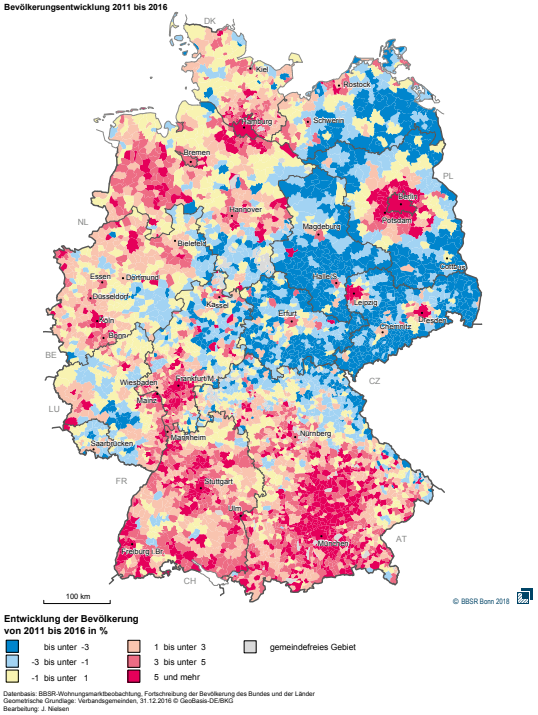
Nach Schätzungen des BBSR, basierend auf den Ergebnissen des Zensus 2011, standen im Jahr 2016 knapp 2 Millionen Wohnungen in Deutschland leer. Das waren 4,8 Prozent der gesamten Wohnungsbestände. In den häufig wachsenden kreisfreien Großstädten sind die Wohnungsleerstände spürbar zurückgegangen. Das liegt an der hohen Nachfrage.

In ländlichen, vor allem peripher gelegenen Kreisen hat sich die Zahl leerstehender Wohnungen erhöht. Für die Immobilieneigentümer und die Kommunen bringt das erhebliche finanzielle Probleme mit sich. Bund, Länder und Kommunen werden die Städtebauförderung deshalb gezielt für die Revitalisierung von Stadt- und Ortskernen einsetzen.

3. Wohnungsnachfrage

Vielfältige Wohnungsmärkte zwischen Wachstum und Schrumpfung

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung von 2011 bis 2016

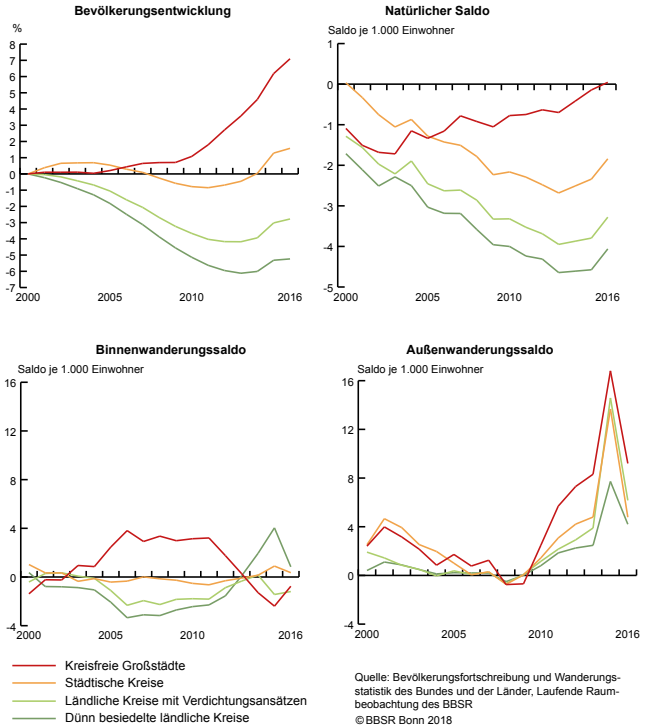


Die Wohnungsmärkte zeigen sehr unterschiedliche Entwicklungstrends. Wachsende Städte und Regionen erleben durch hohe Wanderungsgewinne eine stark wachsende Nachfrage mit Wohnungsengpässen sowie steigenden Mieten und Preisen.

Andere Städte und vielfach ländliche Regionen in verschiedenen Teilräumen Deutschlands prägen hingegen Bevölkerungsverluste. Dies führt zu Wohnungsleerständen. Anteilsmäßig besonders viele Leerstände gibt es in vielen Städten und Landkreisen in Ostdeutschland, die Quoten von über 10 Prozent erreichen.

Viele Großstädte und ihr Umland wachsen deutlich

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklungen und Wanderungen von 2000 bis 2016



Quelle: Bevölkerungsfortschreibung und Wanderungsstatistik des Bundes und der Länder, Laufende Raumbeobachtung des BBSR

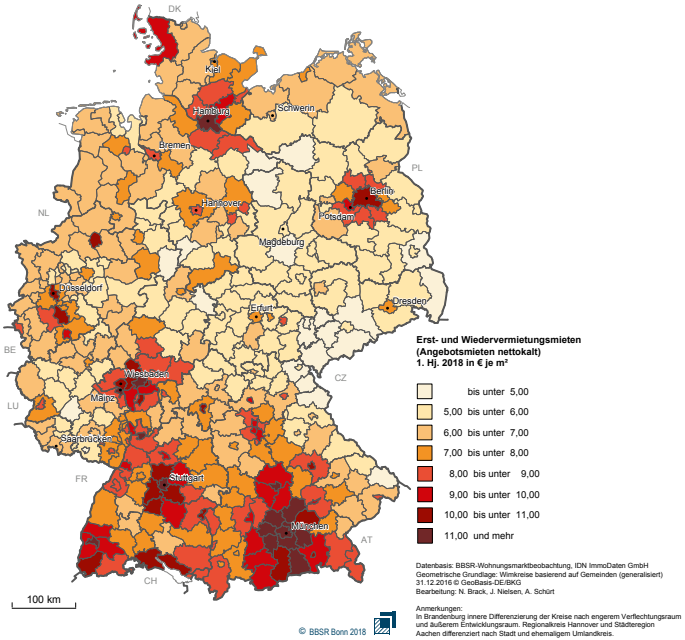
© BBSR Bonn 2018

Die Bevölkerung steigt 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 Großstädten seit Jahren einem positiven Trend. Die Bevölkerung der kreisfreien Großstädte wuchs in den letzten zehn Jahren um knapp 1,5 Millionen Einwohner (+6,6 Prozent). In vielen Großstädten liegt das an der Zuwanderung aus dem Ausland. Die Binnenwanderungssalden sind in einigen Großstädten wie München, Frankfurt am Main und Dresden durch mehr Fortzüge ins Umland negativ. Andere Großstädte wie Potsdam, Leipzig, Köln und Salzgitter wachsen durch vermehrte Zuzüge, besonders aus dem Inland.

4. Mieten und Preise

Die Wohnungsmieten spannen sich regional weit auf

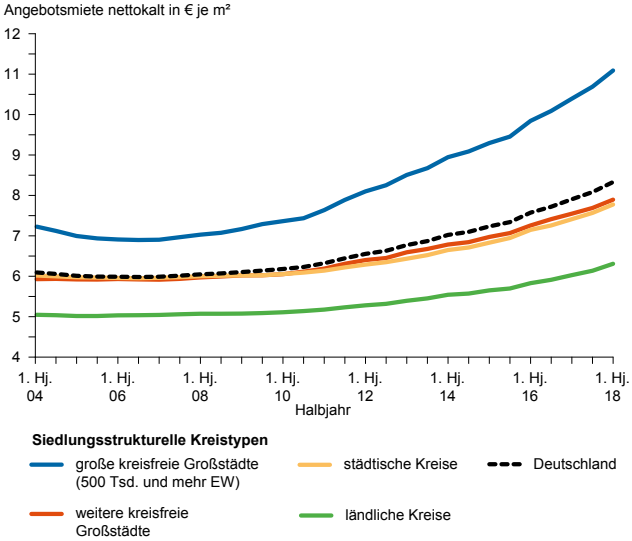
Abbildung 9: Erst- und Wiedervermietungsmieten von Wohnungen im ersten Halbjahr 2018



Die Höhe der durchschnittlichen Angebotsmieten streut ähnlich wie die Immobilienpreise sehr stark in den Teilräumen Deutschlands. Sie variieren von 4,50 Euro je Quadratmeter im Vogtlandkreis (Sachsen) bis hin zu 17,54 Euro je Quadratmeter in der Stadt München (erstes Halbjahr 2018). 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 Angebotsmieten an. Bundesweit lagen die Angebotsmieten im ersten Halbjahr 2018 bei 8,33 Euro je Quadratmeter.

Große Großstädte haben sich stark verteuert; gestiegene Dynamik aber in allen Siedlungstypen

Abbildung 10: Erst- und Wiedervermietungsmieten von Wohnungen nach Kreistypen von 2004 bis zum ersten Halbjahr 2018



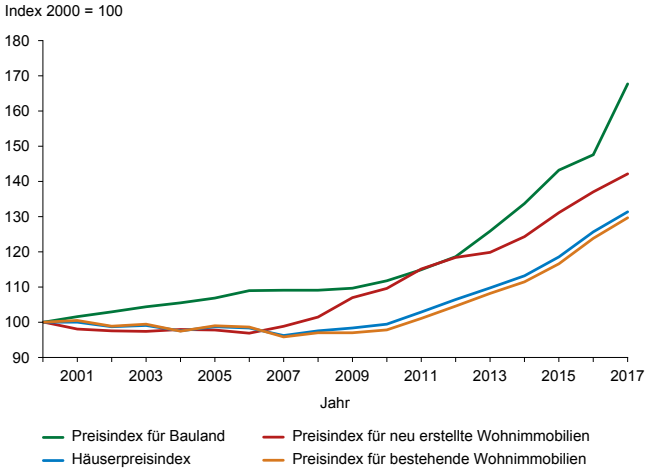
Anmerkung: Mieten für Erst- und Wiedervermietung
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

© BBSR Bonn 2018

Die Angebotsmieten von Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen erhöhten sich bundesweit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 5,4 Prozent. Die größten deutschen Städte (13 Städte mit min. 500.000 Einwohnern) heben sich bei den Mietenniveaus und -entwicklungen deutlich von den weiteren Großstädten und den städtischen Kreisen ab. Sie lagen im ersten Halbjahr 2018 im Durchschnitt bei 11,09 Euro je Quadratmeter. Dabei handelt es sich durchweg um wachsende Großstädte mit Wanderungsgewinnen und Wohnungsengpässen. Entsprechend stark stiegen die Mieten dort – im Schnitt um 6,7 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Außerhalb der großen Großstädte wuchsen die Mieten in den verschiedenen siedlungsstrukturellen Kreistypen durchschnittlich zwischen 4 und 5 Prozent.

Baulandengpässe in vielen Großstädten sorgen für deutlich steigende Preise

Abbildung 11: Preisindizes für Wohnimmobilien und Bauland von 2000 bis 2017



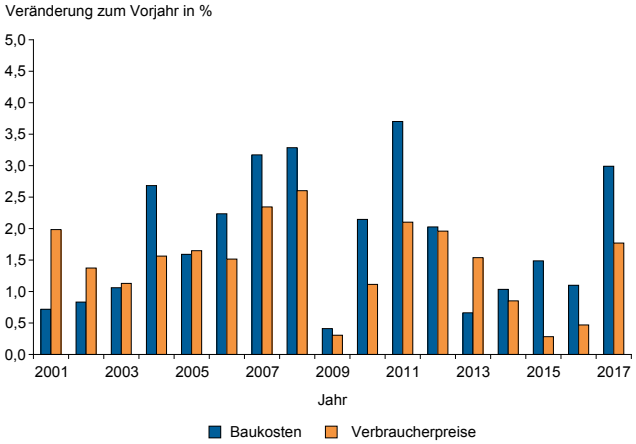
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt © BBSR Bonn 2018

Die Preise für Bauland steigen seit 2010 bundesweit um 50 Prozent an. Dies ist ein deutlich stärkerer Anstieg als bei den Preisen für Wohnimmobilien selbst sowie bei den Erst- und Wiedervermietungsmieten. Wohnbauland hat sich damit in den letzten Jahren als einer der Flaschenhälse für den Wohnungsbau erwiesen.

Baulandmobilisierung ist deshalb ein zentraler Punkt in der Wohnungspolitik von Bund, Ländern und Kommunen. Die verbilligte Abgabe von Grundstücken in öffentlichem Besitz für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus wird ausgeweitet. Die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ hat ihre Arbeit bereits aufgenommen. Sie wird konkrete Handlungsoptionen für eine bessere und schnellere Aktivierung von Grundstücken für den Wohnungsbau erarbeiten.

Baukosten steigen stärker als Teuerungsrate

Abbildung 12: Veränderung der Baukosten und der Verbraucherpreise von 2001 bis 2017



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Baukostenindex und Verbraucherpreisindex des Statistschen Bundesamts

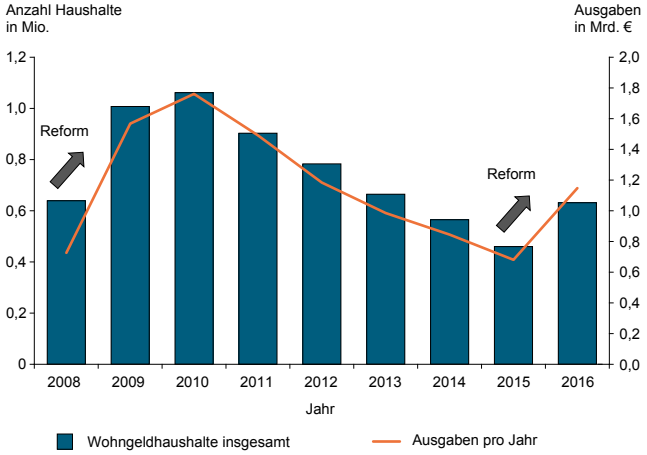
© BBSR Bonn 2018

Die jährlichen Steigerungen der Baukosten haben in den letzten Jahren wieder zugenommen. Dabei lagen die Werte seit 2014 jeweils über der Inflation. Im Jahr 2017 wuchsen die Baukosten im Vergleich zum Vorjahr um 2,9 Prozent. Die Baukosten setzen sich aus Arbeits- und Materialkosten zusammen. In den Jahren 2015 und 2016 waren vor allem die steigenden Arbeitskosten die Ursache für die steigenden Baukosten. Im Jahr 2017 haben sich zusätzlich die Materialkosten spürbar um 2,4 Prozent erhöht. Perspektivisch legen die Baukosten auch 2018 weiter zu.

5) Fördermaßnahmen

Regelmäßige Anpassung des Wohngelds nötig

Abbildung 13: Wohngeldhaushalte und -ausgaben von 2008 bis 2016



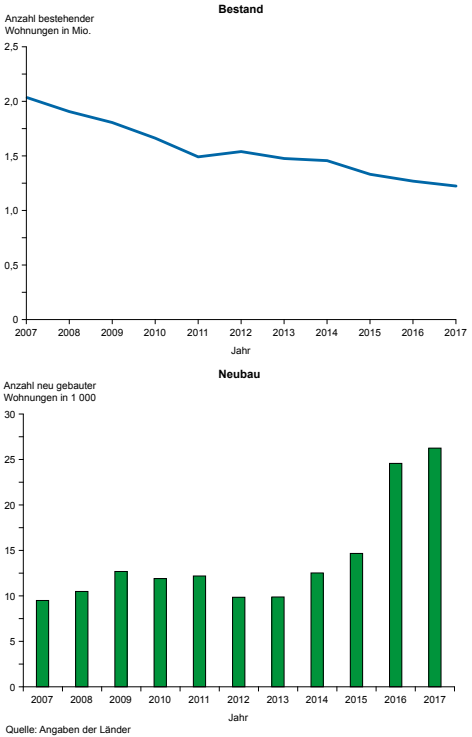
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt - Wohngeldstatistik

© BBSR Bonn 2018

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. Die Parameter der Leistungsbemessung, wie etwa Miethöchstbeträge und Einkommensgrenzen, werden regional gestaffelt in größeren Abständen im Rahmen von Wohngeldreformen angepasst (zuletzt 2009 und 2016). Mit steigendem Abstand zur Reform sinkt die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes, da Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und konjunktureller Art seit der Reform nicht abgebildet werden. Viele Wohngeldempfänger wechseln ins Grundsicherungssystem oder verlieren aufgrund gestiegener nominaler Einkommen den Leistungsanspruch. Die Empfängerzahl sinkt. Deshalb ist eine regelmäßige Anpassung des Wohngelds nötig.

Sozialwohnungsbestand sinkt trotz steigender Neubauzahlen

Abbildung 14: Bestand und Neubau gebundener Mietwohnungen von 2007 bis 2017



Quelle: Angaben der Länder

Seit September 2006 liegt die alleinige Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung bei den Ländern. Als Ausgleich für den damit einhergehenden Wegfall von Bundesfinanzhilfen leistet der Bund jährliche Zahlungen an die Länder (Entflechtungsmittel). Die zweimalige Aufstockung dieser Zahlungen auf rund eine Milliarde Euro in 2016 und 1,5 Milliarden Euro ab 2017 hat dem sozialen Wohnungsbau Auftrieb verschafft.

Durch eine Grundgesetzänderung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus kann der Bund den Ländern ab 2020 zweckgebunden Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gewähren.

Insgesamt stellt der Bund den Ländern in dieser Legislaturperiode 5 Milliarden Euro bereit.

www.bmi.bund.de