Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

BBSR

Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2022

Stand: September 2022

Themen

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

Abbildungen

Abbildung 1: Bauvolumen in Deutschland 2009 und 2021 6

Abbildung 2: Auslastungsgrad in Bauwirtschaft und Baugewerbe 2014 bis 2022 8

Abbildung 3: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang 2005 bis 2021 10

Abbildung 4: Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2005 bis 2021 12

Abbildung 5: Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2021 14

Abbildung 6: Anteil von Mietwohnungen nach Eigentümern 2011 16

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 2015 bis 2020 18

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklungen und Wanderungen 2000 bis 2020 20

Abbildung 9: Erst- und Wiedervermietungsmieten von inserierten Wohnungen 1. Halbjahr 2022 22

Abbildung 10: Erst- und Wiedervermietungsmieten von inserierten Wohnungen nach Kreistypen 2010 bis 1. Halbjahr 2022 24

Abbildung 11: Veränderungen der Erst- und Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 1. Halbjahr 2022 26

Abbildung 12: Entwicklungen von Wohnungsmieten und Verbraucherpreisindex 2015 bis Juni 2022 28

Abbildung 13: Preisindizes für Wohnimmobilien 2010 bis 2021 und Bauland 2010 bis 2020 30

Abbildung 14: Veränderung der Baupreise für Neubau von Wohngebäuden 2015 bis 2022 32

Abbildung 15: Wohngeldhaushalte und -ausgaben 2007 bis 2020 34

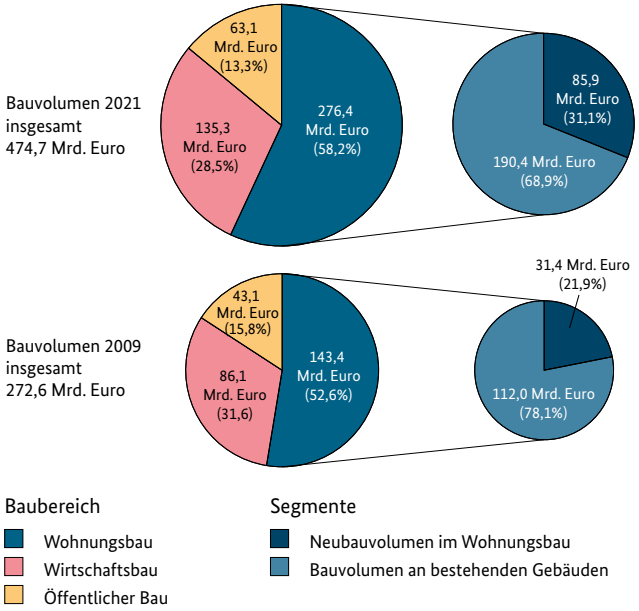
Abbildung 16: Bestand und Neubau gebundener Mietwohnungen 2007 bis 2021 36

Abbildung 17: Mieterhaushalte mit günstigen Nettokaltmieten 2018 38

1. Bauvolumen und Kapazitätsauslastung

Bauvolumen auf Rekordniveau – Wohnungsbau dominiert

Abbildung 1: Bauvolumen in Deutschland 2009 und 2021



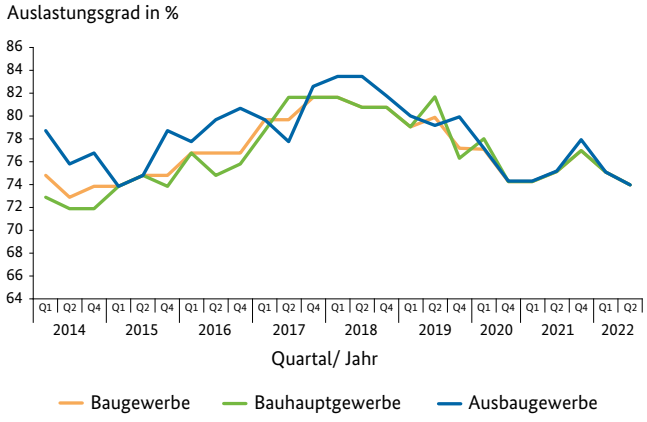
Anmerkung: Werte in jeweiligen Preisen (nicht inflationsbereinigt)
Datenbasis: BBSR-Bauwirtschaftsbeobachtung, DIW Bauvolumenrechnung

© BBSR Bonn 2022

Nach Berechnungen des DIW Berlin weist der Wohnungsbau mit 58 Prozent den weitaus höchsten Anteil am Bauvolumen im Jahr 2021 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 rund 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 2021 auf den Neubau von Wohnungen. Das sind 9 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2009.

Auslastung der Bauwirtschaft weiterhin auf hohem Niveau

Abbildung 2: Auslastungsgrad in Bauwirtschaft und Baugewerbe 2014 bis 2022



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 2022

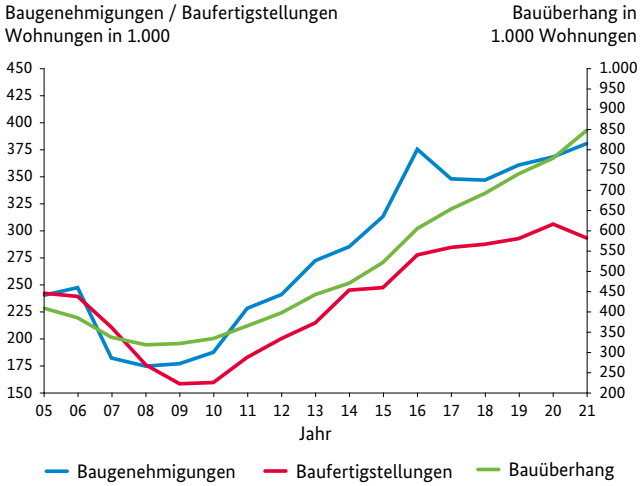
Der Auslastungsgrad in der Bauwirtschaft hat im Zeitraum 2015 bis 2018 sowohl im Bauhaupt- als auch im Ausbaugewerbe zugenommen. Im Bauhauptgewerbe lag das langjährige Mittel zwischen 2009 und 2013 bei 68 Prozent. 2018 bewegte sich der Auslastungsgrad auf einem Höchststand von gut 80 Prozent.

Im zweiten Quartal 2022 ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe auf 74 Prozent gesunken. Das gilt sowohl für das Bauhaupt- als auch für das Ausbaugewerbe. Die Kapazitätsauslastung liegt aber weiterhin über dem Höchstwert während des Baubooms Mitte der 1990er-Jahre.

2. Wohnungsangebot

Baugenehmigungen und Bauüberhang erneut gestiegen

Abbildung 3: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang 2005 bis 2021



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

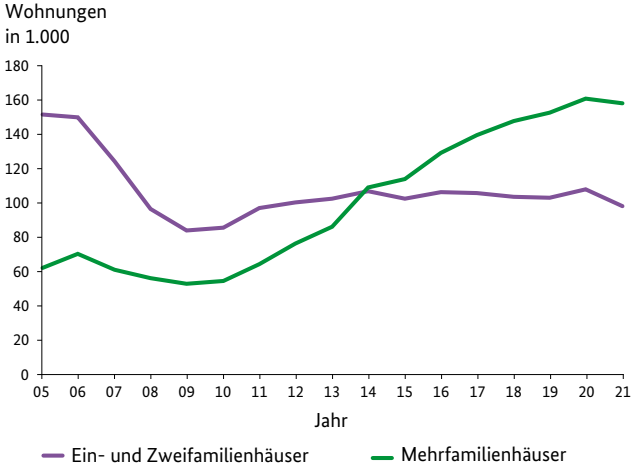
© BBSR Bonn 2022

Die Wohnungsbautätigkeit ist seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 deutlich gestiegen. Im Jahr 2021 wurden rund 293.000 Wohnungen fertiggestellt. Das entspricht einer Steigerung um gut 84 Prozent gegenüber 2009. Im Vergleich zum Vorjahr sind die Baufertigstellungen in 2021 erstmals seit 2009 wieder gesunken. Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist 2021 dagegen erneut gestiegen – um 3,3 Prozent auf knapp 381.000 Wohnungen.

Da die Anzahl der Baugenehmigungen die der Fertigstellungen seit 2009 übersteigt, gab es Ende 2021 rund 847.000 Wohnungen, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt waren (Bauüberhänge). Der Rückgang der Baufertigstellungen in Verbindung mit dem stark angestiegenen Bauüberhang 2021 deutet darauf hin, dass im vergangenen Jahr Verzögerungen bei den Bauvorhaben aufgetreten sind. Gründe dafür dürften die Baupreissteigerungen, Lieferengpässe sowie die hohe Auslastung des Baugewerbes sein.

Baufertigstellungen: Positiver Trend im Geschosswohnungsbau

Abbildung 4: Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2005 bis 2021



Anmerkung: Mehrfamilienhäuser inkl. Wohnheime

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

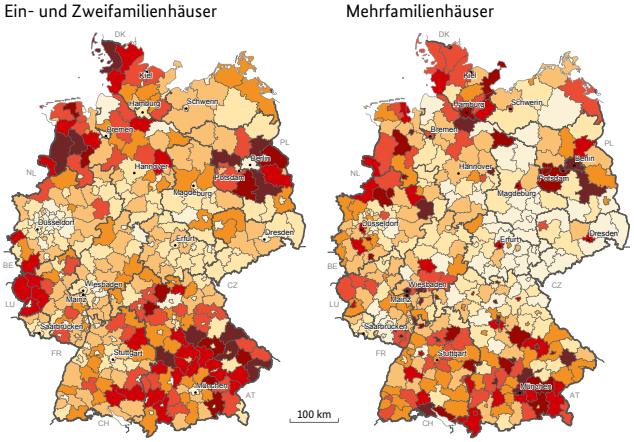
© BBSR Bonn 2022

Seit 2005 ist insgesamt ein deutlich positiver Trend bei den Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen, trotz des leichten Rückgangs in 2021. Die Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern lagen 2021 bei rund 158.000. Die Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern dagegen bei gut 98.000 Wohneinheiten.

Der Anteil des Geschosswohnungsbaus an der gesamten Wohnungsneubautätigkeit in Wohngebäuden lag 2021 bei 60 Prozent und hat sich damit im 10-Jahresvergleich bei den Gebäudearten umgekehrt – 2010 wurden noch gut 60 Prozent der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert, Mitte der 2000er Jahre lag die Ein- und Zweifamilienhausquote sogar bei 70 Prozent.

Bautätigkeit erfolgt dort, wo sie benötigt wird

Abbildung 5: Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2021



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2020 © GeoBasis-DE/BKG

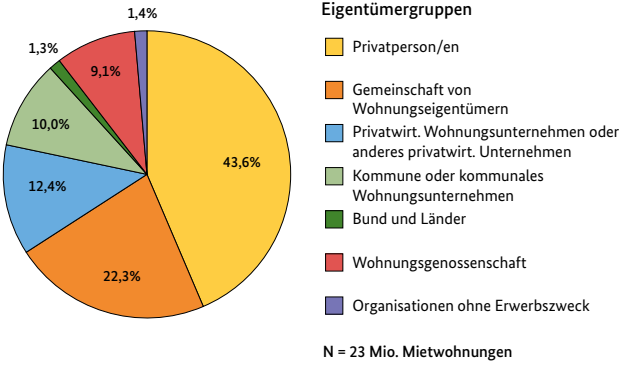
© BBSR Bonn 2022
Bearbeitung: J. Nielsen

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 2021 von 20 auf 31 Prozent, trotz limitierender Faktoren wie knappem Bauland und steigender Baulandpreise auf den angespannten städtischen Märkten.

Bundesweit lag der Durchschnitt der Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau 2021 bei 19 Wohnungen je 10.000 Einwohner. 12 Wohnungen je 10.000 Einwohner wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert.

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 Stastistische Bundesamt

© BBSR Bonn 2019

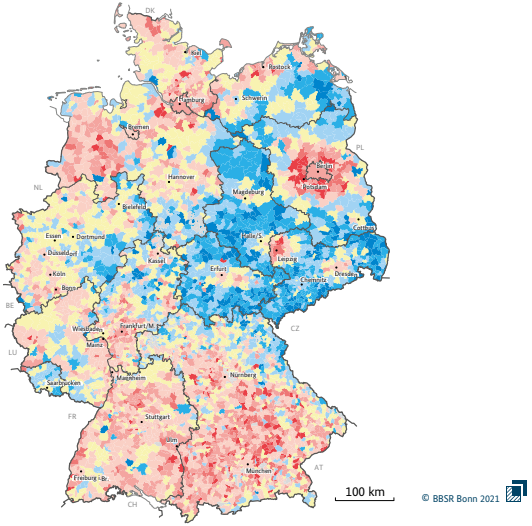
Auf den deutschen Mietwohnungsmärkten wurden nach Angaben des Zensus im Jahr 2011 rund 23 Mio. Wohnungen von verschiedenen Eigentümertypen vermietet. Die mit Abstand größte Eigentümergruppe stellen die privaten Kleinvermieter dar, die etwa zwei Drittel aller Mietwohnungen vermieten. Daneben gibt es unterschiedliche 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 2015 bis 2020



Entwicklung der Bevölkerung von 2015 bis 2020 in %

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

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: VG5000 (Verbandsgemeinden), Stand 31.12.2020 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen

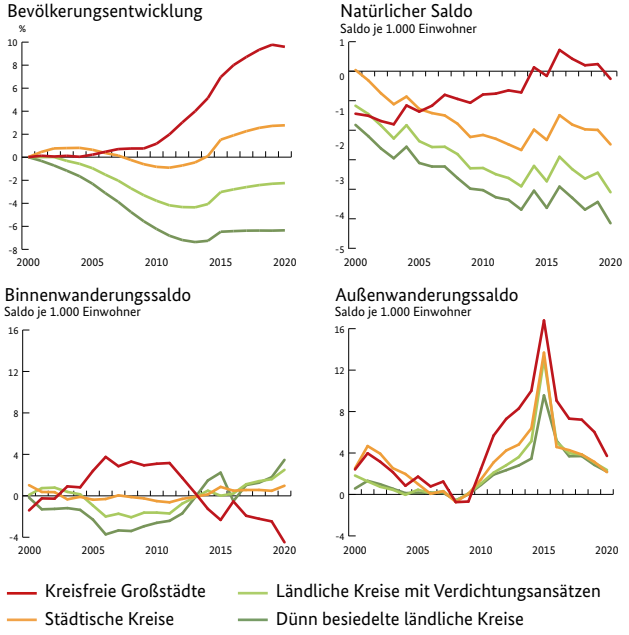
Die Wohnungsmärkte zeigen sehr unterschiedliche Entwicklungstrends. Wachsende Städte und Regionen erleben seit Jahren durch hohe Binnen- und Außenwanderungsgewinne eine schnell wachsende Nachfrage nach Wohnraum und damit häufig verbundene Immobilienpreis- und Mietensteigerungen. Diese Wohnungsnachfrage wird durch die Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen der letzten Jahrzehnte noch verstärkt – 2018 waren 75 Prozent der Haushalte in Deutschland Ein- oder Zweipersonen-Haushalte.

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 zu einer Ausdünnung von Versorgungseinrichtungen.

Aufgrund der Präsenz- und Reisebeschränkungen waren im Jahr 2020 die internationalen Wanderungsgewinne vor allem in den Wachstumsräumen niedriger als in den Vorjahren. Zusätzlich wandern bereits seit einigen Jahren mehr Haushalte aus den teuren Städten ins Umland ab als innerhalb Deutschlands zuziehen (vgl. Abbildung 8).

Die Bevölkerungsentwicklung stagniert pandemiebedingt

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklungen und Wanderungen 2000 bis 2020



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

© BBSR Bonn 2022

Nach Bevölkerungszuwächsen durch Wanderungsgewinne in den 2010er Jahren, vor allem in kreisfreien Städten und städtischen Kreisen, haben sich die Einwohnerzahlen in Deutschland 2020 pandemiebedingt bei 83,2 Mio. eingependelt. 2021 konnten sie wieder etwas anziehen und erreichten zum Jahresende 83,24 Mio.

Die kreisfreien Großstädte haben in den letzten 20 Jahren 1,9 Mio. Einwohner (+8,4 Prozent) dazugewonnen, womit die Wohnungsnachfrage stark gestiegen ist. Außer 2020 konnten die hohen Außenwanderungsgewinne* die zunehmenden Binnenwanderungsverluste** überkompensieren. Das Umland und die ländlichen Kreise zeigten in den letzten Jahren Binnen- und Außenwanderungsgewinne. Die Überschüsse bei den Binnenwanderungen haben im Jahr 2020 besonders in den ländlichen Kreisen nochmal zugelegt. Die Rückgänge der Außenwanderungen in allen Kreistypen und der Binnenwanderungen in den Großstädten im Jahr 2020 sind auf die pandemiebedingten Mobilitäts-, Präsenz- und Betriebsbeschränkungen zurückzuführen.

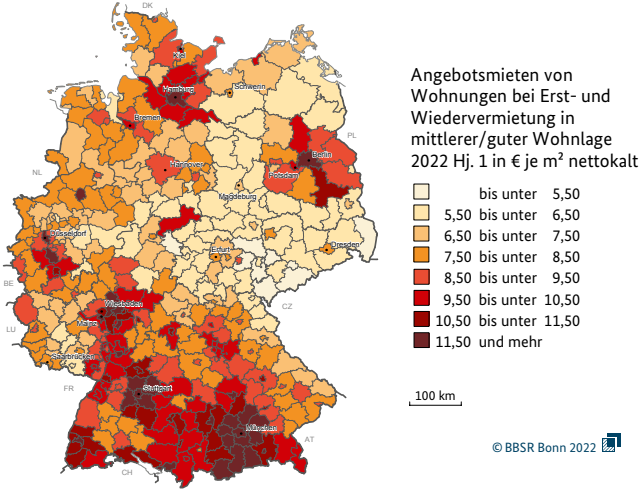
Im Jahr 2020 bestand bundesweit ein Außenwanderungssaldo von 220 Tsd. Personen. 2021 hat sich der Außenwanderungssaldo auf 329 Tsd. Personen erhöht (1,32 Mio. Zuzüge, 994 Tsd. Fortzüge) und damit wieder das Niveau von 2019 erreicht. Im Jahr 2022 zeigt sich eine Steigerung kriegsbedingter Zuwanderungen von Flüchtenden.

* Außenwanderungen: Wanderungen über Staatsgrenzen
** Binnenwanderungen: Wanderungen über Gemeindegrenzen innerhalb Deutschlands.

4. Mieten und Preise

Die Wohnungsmieten spannen sich regional weit auf

Abbildung 9: Erst- und Wiedervermietungsmieten von inserierten Wohnungen 1. Halbjahr 2022



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.

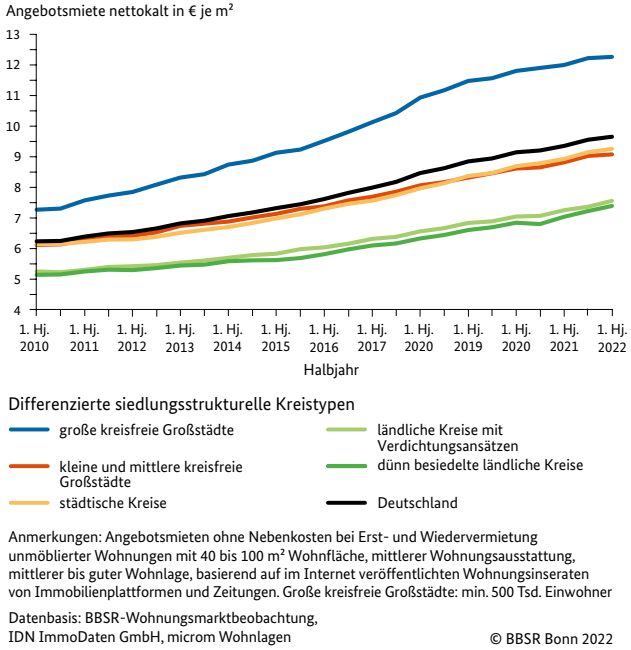
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2019 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

Die 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 durchschnittlichen Erst- und Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen variierten im 1. Halbjahr 2022 zwischen 5,00 Euro je Quadratmeter im Vogtlandkreis und 19,30 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 Wiedervermietungsmieten an. Bundesweit lagen die Angebotsmieten im 1. Halbjahr 2022 im Mittel bei 9,64 Euro je Quadratmeter nettokalt.

Die größten Städte sind deutlich teurer als kleinere Städte und Landkreise

Abbildung 10: Erst- und Wiedervermietungsmieten von inserierten Wohnungen nach Kreistypen 2010 bis 1. Halbjahr 2022



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

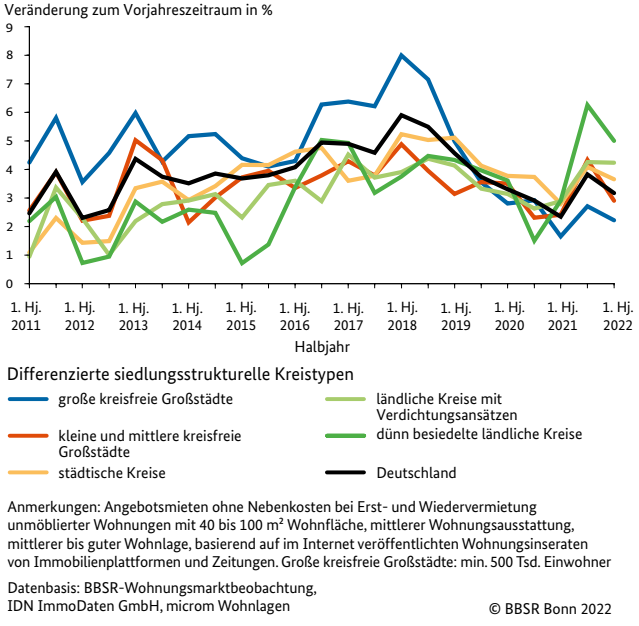
© BBSR Bonn 2022

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 Wiedervermietungsmieten lagen im 1. Halbjahr 2022 in den 14 größten Städten im Durchschnitt bei 12,25 Euro je Quadratmeter. Dabei handelt es sich vor allem um wachsende Großstädte mit Wanderungsgewinnen und Wohnungsengpässen. Die Erst- und Wiedervermietungsmieten erreichten in den weiteren Großstädten und in den städtischen Kreisen im Schnitt gut 9 bzw. 9,25 Euro je Quadratmeter und waren damit deutlich günstiger als die Metropolen. In den ländlichen Kreisen lagen die Erst- und Wiedervermietungsmieten im Mittel bei knapp 7,50 Euro je Quadratmeter.

Die dargestellten Erst- und Wiedervermietungen bilden nur einen kleinen Teil des gesamten Mietwohnungsmarktes ab. Wohnungen vor allem größerer Unternehmen werden zum Teil auch über andere Vertriebswege angeboten. Die Bestandsmieten bei laufenden Mietverträgen haben sich in den letzten Jahren deutlich weniger erhöht (vgl. Abbildung 12).

Mietendynamik verringert sich in den größten Städten; Steigerungen in weiteren boomenden Städten und Landkreisen

Abbildung 11: Veränderungen der Erst- und Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 1. Halbjahr 2022



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

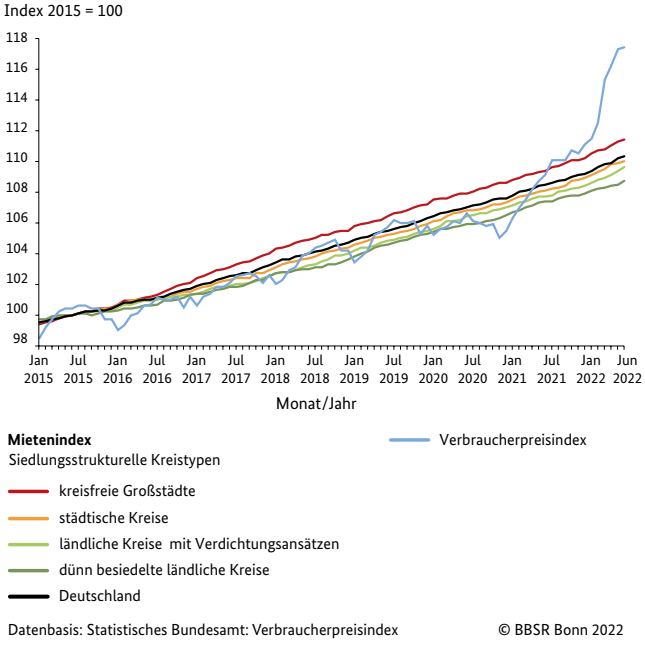
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

© BBSR Bonn 2022

Mieten inserierter Wohnungen sind bei Erst- und Wiedervermietung deutschlandweit im 1. Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 3,2 Prozent auf 9,64 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. Damit hat sich die Steigerungsrate im Vergleich zum 1. Halbjahr 2021 (+2,3 Prozent) leicht erhöht, lag aber unter dem Zuwachs von 3,8 Prozent im 2. Halbjahr 2021. In den großen kreisfreien Großstädten waren die Steigerungsraten im 1. Halbjahr 2022 mit 2,2 Prozent wie auch schon in den Vorjahren vergleichsweise niedrig. In den kleinen und mittleren kreisfreien Großstädten lag der Durschnitt bei knapp 3 Prozent. Die höchsten Zuwächse der Erst- und Wiedervermietungsmieten waren in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (+4,2 Prozent) und in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen (+5 Prozent) zu beobachten; ausgehend von einem vergleichsweise niedrigen Mietenniveau (1. Halbjahr 2021: 7,03 Euro je Quadratmeter).

Bestandsmieten steigen stetig und moderat

Abbildung 12: Entwicklungen von Wohnungsmieten und Verbraucherpreisindex 2015 bis Juni 2022



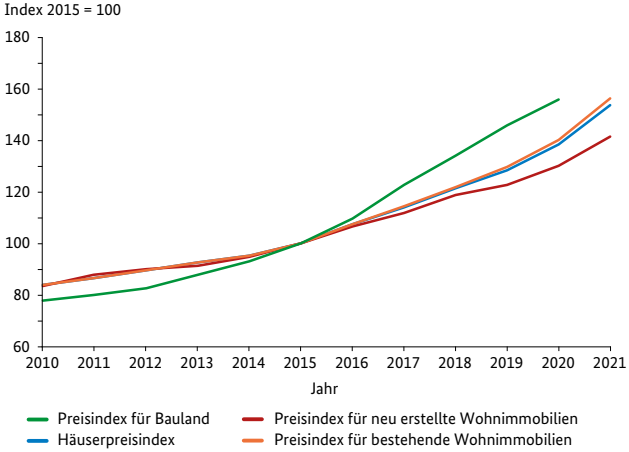
Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, haben im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,4 Prozent zugelegt – etwas unter dem Niveau der allgemeinen Preisentwicklung. Die Unterschiede zwischen den siedlungsstrukturellen Kreistypen sind dabei marginal. In den kreisfreien Großstädten stiegen die Nettokaltmieten im Durchschnitt der letzten vier Jahre um 1,5 Prozent, in den dünnbesiedelten ländlichen Kreisen um 1,3 Prozent.

Im Jahr 2021 blieb die Entwicklung der Nettokaltmieten mit einer Steigerung von 1,3 Prozent leicht unter dem Niveau der Vorjahre.

Die Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland zu Konsumzwecken kaufen, ist hingegen deutlich volatiler (vgl. Verbraucherpreisindex). Sie hat ab der zweiten Hälfte des Jahres 2020 spürbar nachgelassen, unter anderem aufgrund der temporären Mehrwertsteuersenkung und niedrigerer Mineralölpreise. In den Jahren 2021 und 2022 zog sie jedoch wieder deutlich an. 2021 begründet sich die Steigerung vor allem in Lieferengpässen und starken Preissteigerungen bei verschiedenen Rohstoffen und bei der Energieerzeugung. Die wesentliche Ursache für den weiteren starken Anstieg im Jahr 2022 ist die Steigerung der Preise für alle Energieprodukte infolge der Kriegs- und Krisensituation. Die Preise für Energieprodukte lagen im Juni 2022 um 38 Prozent über dem Niveau des Vorjahresmonats.

Baulandengpässe in vielen Großstädten sorgen für steigende Preise

Abbildung 13: Preisindizes für Wohnimmobilien 2010 bis 2021 und Bauland 2010 bis 2020



Anmerkung: Aufgrund der Neukonzeption der Bodenmarktstatistiken durch die Statistischen Ämter liegt der Baulandpreisindex derzeit nur bis zum Berichtsjahr 2020 vor.
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt

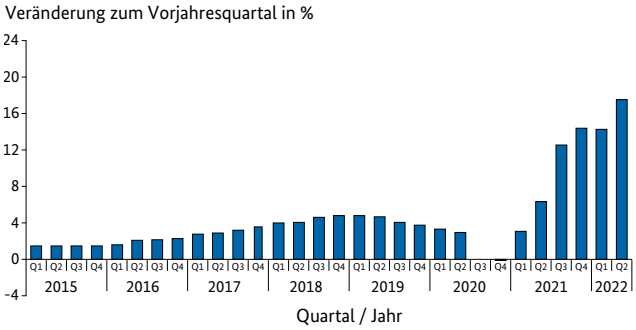
© BBSR Bonn 2022

Die Preise für Bauland haben sich zwischen 2010 und 2020 bundesweit nahezu verdoppelt. 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 56 Prozent, für bestehende Wohnimmobilien um rund 67 Prozent gestiegen.
Im Jahr 2021 sind die Preise für neu erstellte Wohnimmobilien um weitere gut 7 Prozent, für bestehende Wohnimmobilien um weitere gut 12 Prozent gestiegen.

Baupreise seit 2021 stark gestiegen

Abbildung 14: Veränderung der Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden 2015 bis 2022



Anmerkung: Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden einschl. Umsatzsteuer
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistisches Bundesamt: Baupreisindex

© BBSR Bonn 2022

Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauweise sind seit Anfang 2021 zunehmend gestiegen. Im Jahr 2021 hatten die Preise um 9 Prozent zugelegt. Im zweiten Quartal 2022 erreichte die Steigerungsrate einen Wert von 17,6 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise innerhalb einer Jahresperiode seit 1970. Wesentliche Faktoren für die Preissteigerungen sind die stark gestiegenen Preise für Baumaterialien, die auf Lieferengpässe, eine weltweit gestiegene Nachfrage sowie auf die Verteuerung von Rohstoffen und zuletzt besonders der Energieträger zurückzuführen sind.

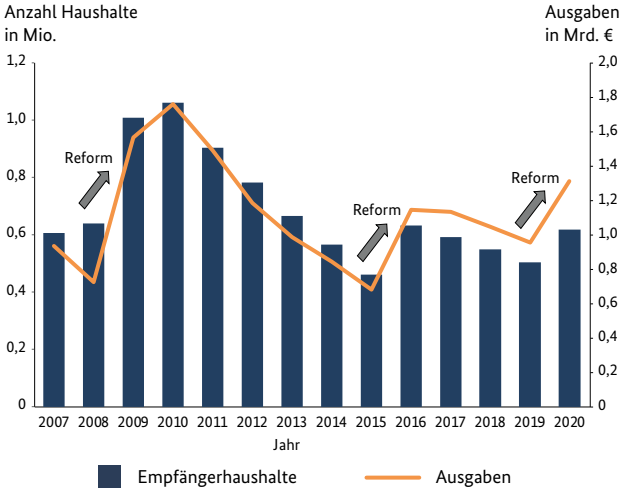
Die Preise für Rohbauarbeiten sind mit 18,6 Prozent etwas stärker gestiegen als die Preise für Ausbau- und für Instandhaltungsarbeiten. Sehr deutlich haben sich dabei die Preise für Betonarbeiten (+23 Prozent) und Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (+19 Prozent) erhöht.

Seit 2019 hatten sich die Baupreissteigerungen marktseitig zunächst abgeschwächt. Im 2. Halbjahr 2020 kam die temporäre Mehrwertsteuersenkung als Entlastungsfaktor hinzu, so dass die Baupreise in dieser Zeit stabil blieben.

5. Fördermaßnahmen

Wohngeld – Leistungsverbesserungen plus Dynamisierung

Abbildung 15: Wohngeldhaushalte und -ausgaben 2007 bis 2020



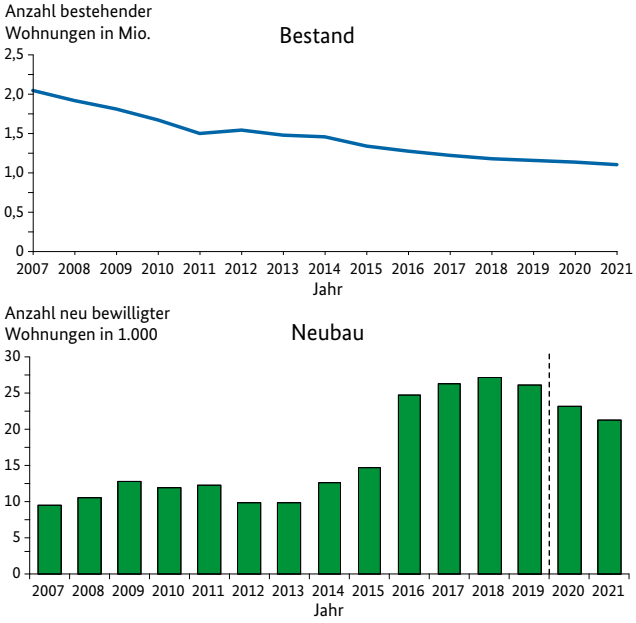
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik

© BBSR Bonn 2022

Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete für einkommensschwächere Haushalte knapp oberhalb der Grundsicherung und dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Das Wohngeld leistet einen wirksamen Beitrag zur Verringerung der Wohnkostenbelastung für diese Haushalte. Die Mehrheit der Wohngeldbeziehenden sind Rentnerhaushalte und Familien (insb. Alleinerziehende). Mit der Wohngeldreform 2020 wurden das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes gestärkt. Im Durchschnitt ist das Wohngeld der bestehenden Empfängerinnen und Empfängern um rund 30 Prozent gestiegen, zahlreiche zusätzliche Haushalte sind erstmals oder erneut wohngeldberechtigt geworden. Seit 2021 werden Wohngeldbeziehende mit der Wohngeld-CO_2-Komponente gezielt bei steigenden Heizkosten im Kontext der CO_2-Bepreisung entlastet. Das Wohngeld wurde zum 1. Januar 2022 und wird zukünftig alle zwei Jahre an die eingetretene allgemeine Miet- und Einkommensentwicklung angepasst (sog. Dynamisierung des Wohngeldes). Dadurch bleibt die Entlastungswirkung des Wohngeldes erhalten. Ende 2020 bezogen rund 620.000 Haushalte Wohngeld – 1,5 Prozent aller Haushalte in Deutschland. Die Ausgaben von Bund und Ländern für das Wohngeld betrugen im Jahr 2021 rund 1,4 Milliarden Euro. Aufgrund der im Winter 2021/2022 stark gestiegenen Energiekosten werden Wohngeldhaushalte seit dem 1. Juni 2022 mit einem einmaligen Heizkostenzuschuss bei der Zahlung ihrer Heizkosten entlastet. Zu Beginn 2023 wird es eine große Wohngeldreform geben.

Trendwende beim Sozialmietwohnungsbestand erforderlich

Abbildung 16: Bestand und Neubau gebundener Mietwohnungen 2007 bis 2021



Anmerkung: Die Zahlen der neu bewilligten Wohnungen ab dem Jahr 2020 sind mit den Zahlen der Vorjahre nur eingeschränkt vergleichbar. Grund dafür sind andere Vorgaben bei dem Einsatz der Bundesfinanzhilfen im Vergleich zu den Kompensationsmitteln.
Datenbasis: Angaben der Länder

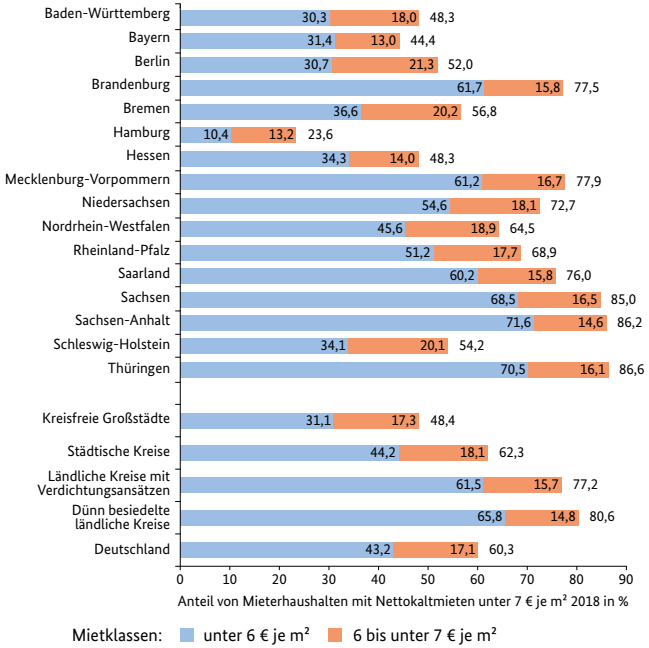
© BBSR Bonn 2022

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 Milliarden 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. Für die Programmjahre 2020 bis 2022 stellt der Bund den Ländern Bundesfinanzhilfen in Höhe von 1 Mrd. Euro pro Jahr zur Verfügung. Für das Programmjahr 2022 zusätzlich 1 Mrd. Euro für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau. Für den Zeitraum 2022 bis 2026 sind insgesamt 14,5 Mrd. Euro Bundesfinanzhilfen vorgesehen.

Hoher Anteil von Wohneinheiten mit günstigen Mieten

Abbildung 17: Mieterhaushalte mit günstigen Nettokaltmieten 2018



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeoachtung, 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 (gut 60 Prozent des Mietwohnungsmarktes) in Deutschland bezahlten im Jahr 2018 eine Nettokaltmiete von unter 7 Euro je Quadratmeter.

Impressum

Herausgeber
Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
10117 Berlin
E-Mail: presse@bmwsb.bund.de
Internet: www.bmwsb.bund.de

Gestaltung
Vagedes & Schmid GmbH, 22529 Hamburg

Druck
Tack Design GmbH, 10719 Berlin

Stand
September 2022

7. Auflage
500 Exemplare

www.bmwsb.bund.de