

-Beschlussvorlage-

Amt, Sachbearbeiter, Geschäftszeichen:
Bürgermeister, Sebastian Rötzer

Tagesordnungspunkt:
Bau von Gemeindewohnungen

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
23.04.2024	Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich

Sachverhalt:

„Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängendsten sozialen Fragen unserer Zeit. Die Bundesregierung hat das Ziel, dass jährlich 400.000 neue Wohnungen, davon 100.000 öffentlich geförderte, gebaut werden.“ (Quelle: Maßnahmenpaket der Bundesregierung, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen).

Die Bevölkerung erwartet auch von der lokalen Politik Lösungen zu diesem drängenden Thema. Lt. einer Allensbach-Umfrage erwarten 62% der Bürgerinnen und Bürger in Baden-Württemberg, dass sich die lokale Politik um dieses Thema kümmern sollte. Auch wenn das Problem zwischen Land- und Stadtbevölkerung unterschiedlich stark gewichtet wird, bleibt es ein Top-Thema.
(Quelle: BZ vom 11.04.2024, BaWü-Check)

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum kann nicht alleinige Aufgabe des Staats sein. Jedoch haben sich die Rahmenbedingungen auf dem privaten Wohnungsmarkt durch Zins- und Baukostenanstiege, Materialknappheit und begrenzte Ressourcen im Baubereich zuletzt verschlechtert. Diese Rahmenbedingungen positiv zu verändern ist Aufgabe der Landes- und Bundespolitik. Auf lokaler Ebene können die Städte und Gemeinden private Planungen und Initiativen positiv begleiten.

Auch im Landkreis Emmendingen und in der Gemeinde Gutach im Breisgau ist bezahlbarer Wohnraum knapp bzw. die Nachfrage nach Wohnraum sehr hoch. Aktuell stehen 84 Haushalte bzw. Einzelpersonen auf der Bewerberliste um eine Gemeindewohnung.

Bund und Land haben attraktive Förderprogramme aufgelegt, um den Bau von bezahlbarem Wohnraum durch Kommunen zu unterstützen. Die Gemeinde Gutach im Breisgau verfügt über geeignete Grundstücke und Gebäude, um neue Gemeindewohnungen zu errichten und sollte daher ihren Beitrag leisten, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

In Frage kommen hierzu das gemeindeeigene Grundstück im Baugebiet Alte Ziegelei im Ortsteil Bleibach sowie das Wohnhaus in der Alexanderstr. 14 im Ortsteil Gutach.

Das Wohnhaus Alexanderstr. 14 stammt aus den frühen 60er Jahren und wurde besichtigt. Es umfasst 6 Wohnungen, von denen aktuelle 4 leer stehen. Eine Sanierung wäre aufwendig und teuer.

Ein Neubau hätte nicht nur den neusten energetischen Standard sondern auch mehr Wohnfläche als das Bestandsgebäude. Vorabstimmungen mit der Baurechtsbehörde ergaben, dass ein Bauvorhaben nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt werden würde.

Beschlussvorschlag:

Dem Gemeinderat ist ein Finanzierungs- und Umsetzungskonzept für den Neubau von Gemeindewohnungen auf dem gemeindeeigenen Grundstück in der Alten Ziegelei sowie für den Abbruch und Neubau des Gemeindehauses auf dem Grundstück Alexanderstr. 14 zur Entscheidung vorzulegen. Mit den Mietern sind Gespräche zu führen und Alternativen/Ersatzwohnungen anzubieten.

Finanzielle Auswirkungen:

Die finanziellen Auswirkungen werden im Finanzierungs- und Umsetzungskonzept dargestellt.

Ökologische Auswirkungen:

Die ökologischen Auswirkungen werden im Finanzierungs- und Umsetzungskonzept dargestellt.

Faktenblätter zum deutschen Wohnungs- markt 2023

Stand: Dezember 2023



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



Bündnis
**bezahlbarer
Wohnraum**

Themen

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

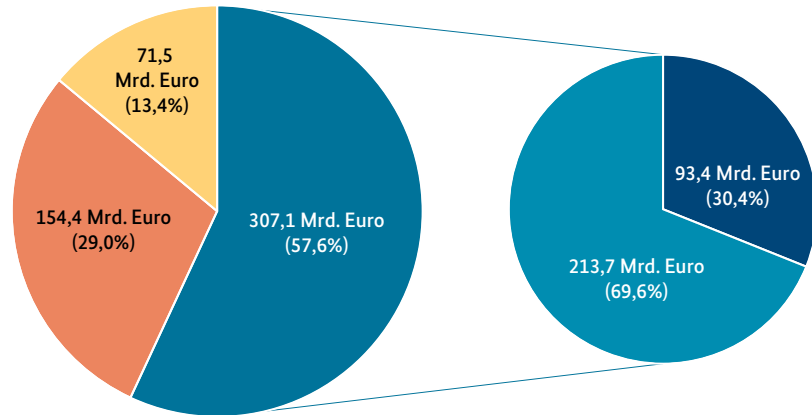
Abbildungen

Abbildung 1: Bauvolumen in Deutschland 2009 und 2022	6
Abbildung 2: Auslastungsgrad in Bauwirtschaft und Baugewerbe 2015 bis 2023	8
Abbildung 3: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang 2005 bis 2022	10
Abbildung 4: Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart 2005 bis 2022	12
Abbildung 5: Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2022	14
Abbildung 6: Anteil von Mietwohnungen nach Eigentümern 2011	16
Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2022	18
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklungen und Wanderungen 2000 bis 2021	20
Abbildung 9: Erst- und Wiedervermietungsflächen von inserierten Wohnungen 1. Halbjahr 2023	22
Abbildung 10: Erst- und Wiedervermietungsflächen von inserierten Wohnungen nach Kreistypen 2010 bis 1. Halbjahr 2023	24
Abbildung 11: Veränderungen der Erst- und Wiedervermietungsflächen inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 1. Halbjahr 2023	26
Abbildung 12: Entwicklungen von Wohnungsmieten und Verbraucherpreisindex 2020 bis September 2023	28
Abbildung 13: Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser 2016 bis 2023	30
Abbildung 14: Veränderung der Baupreise für Neubau von Wohngebäuden 2016 bis 2023	32
Abbildung 15: Wohngeldhaushalte und -ausgaben 2007 bis 2021	34
Abbildung 16: Bestand und Neubau gebundener Mietwohnungen 2007 bis 2022	36

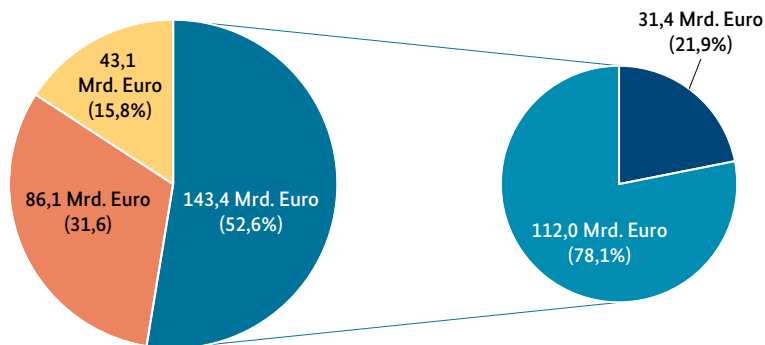
1. Bauvolumen und Kapazitätsauslastung

Abbildung 1: Bauvolumen in Deutschland 2009 und 2022

Bauvolumen 2022 insgesamt 532,9 Mrd. Euro



Bauvolumen 2009 insgesamt 272,6 Mrd. Euro



Baubereich

- Wohnungsbau
- Wirtschaftsbau
- Öffentlicher Bau

Segmente

- Neubauvolumen im Wohnungsbau
- Bauvolumen an bestehenden Gebäuden

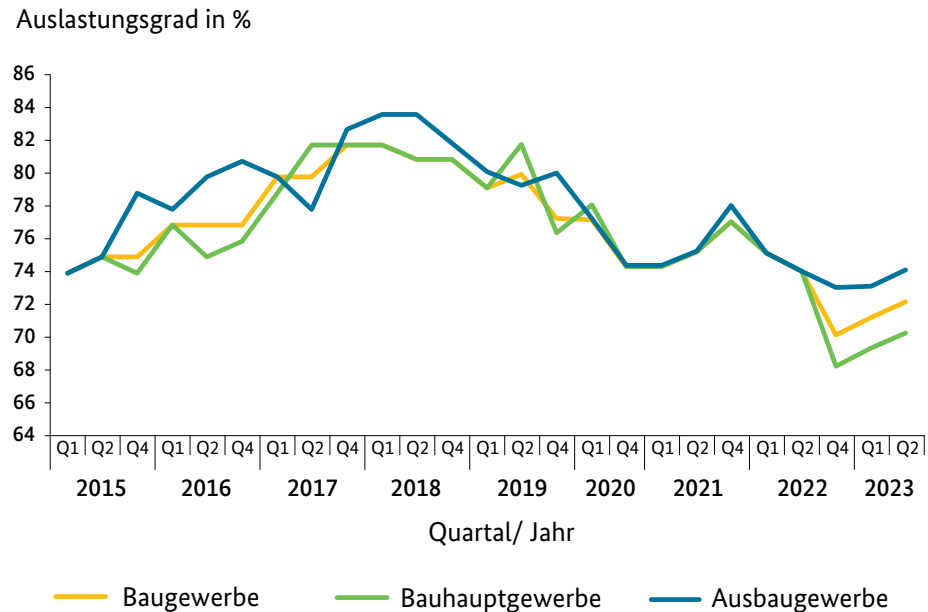
Anmerkung: Werte in jeweiligen Preisen (nicht inflationsbereinigt)
 Datenbasis: BBSR-Bauwirtschaftsbeobachtung,
 DIW Bauvolumenrechnung

© BBSR Bonn 2023

Nach Berechnungen des DIW Berlin weist der Wohnungsbau mit 58 Prozent den weitaus höchsten Anteil am Bauvolumen im Jahr 2022 auf, gefolgt vom Wirtschaftsbau und dem öffentlichen Bau. Trotz eines leichten Rückgangs gegenüber dem Vorjahr stellt dies immer noch einen deutlichen Anstieg gegenüber dem Jahr 2009 dar. Damals betrug der Anteil 52,6 Prozent.

Innerhalb des Wohnungsbaus überwiegen mit rund 70 Prozent Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Dabei handelt es sich um Aus- und Umbaumaßnahmen sowie Modernisierungen und Instandsetzungen an vorhandenen Gebäuden. 30 Prozent der Wohnungsbauinvestitionen entfielen 2022 auf den Neubau von Wohnungen. Das sind 8 Prozentpunkte mehr als im Jahr 2009.

Abbildung 2: Auslastungsgrad in Bauwirtschaft und Baugewerbe
2015 bis 2023



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 2023

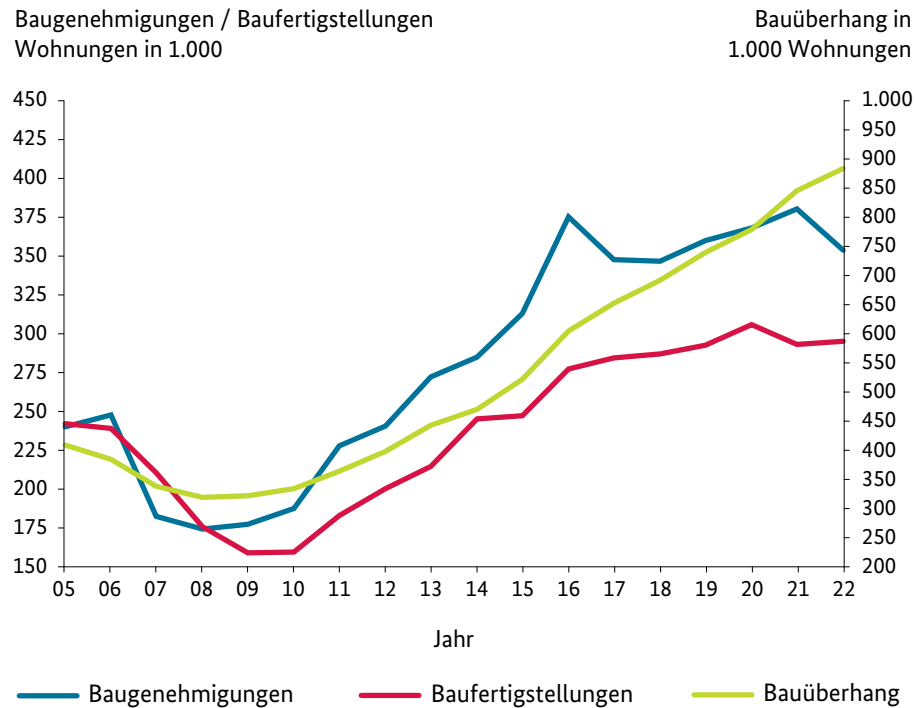
Der Auslastungsgrad in der Bauwirtschaft hat im Zeitraum 2015 bis 2018 sowohl im Bauhaupt- als auch im Ausbaugewerbe zugenommen. Im Bauhauptgewerbe lag das langjährige Mittel zwischen 2009 und 2013 bei 68 Prozent.

2018 bewegte sich der Auslastungsgrad auf einem Höchststand von gut 80 Prozent. Im 4. Quartal 2022 ist die Kapazitätsauslastung im Baugewerbe auf rund 73 Prozent gesunken. In der ersten Jahreshälfte 2023 stieg die Auslastung wieder leicht an. Das gilt sowohl für das Bauhaupt- als auch für das Ausbaugewerbe.

Die Kapazitätsauslastung liegt weiterhin über dem Höchstwert während des Baubooms Mitte der 1990er-Jahre.

2. Wohnungsangebot

Abbildung 3: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang 2005 bis 2022



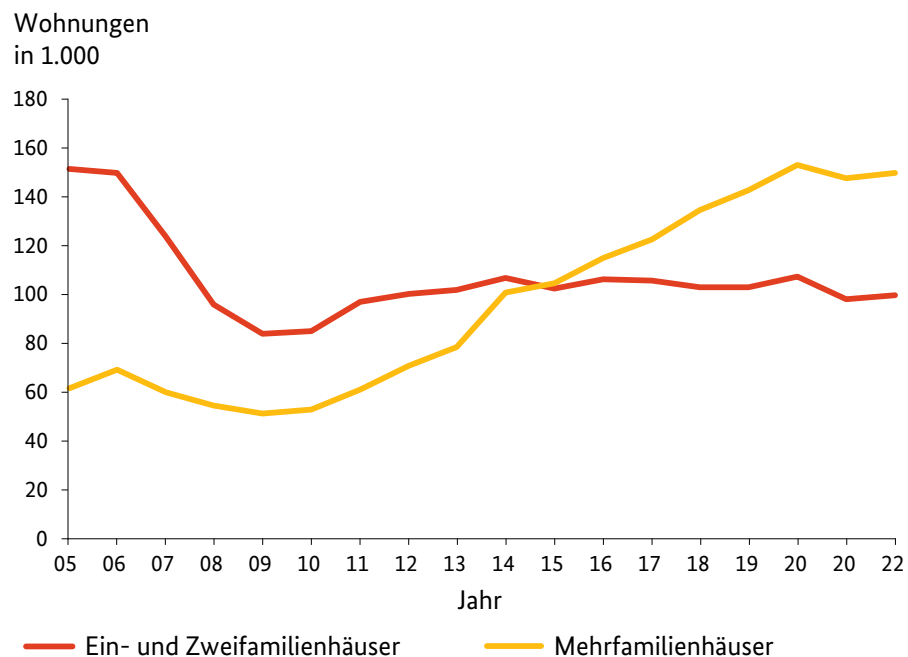
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistisches Bundesamt - Fachserie 5 Reihe 1

© BBSR Bonn 2023

Die Wohnungsbautätigkeit ist seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 deutlich gestiegen. Im Jahr 2022 wurden rund 295.000 Wohnungen fertiggestellt. Das entspricht einer Steigerung um gut 86 Prozent gegenüber 2009. Auch im Vergleich zum Vorjahr sind die Baufertigstellungen 2022 erneut gestiegen, auch wenn das Niveau von 2020 nicht erneut erreicht werden konnte. Die Zahl der genehmigten Wohnungen 2022 ist jedoch aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen gegenüber dem Vorjahr gefallen – um 6,9 Prozent auf knapp 354.400 Wohnungen.

Da die Anzahl der Baugenehmigungen die der Fertigstellungen seit 2009 übersteigt, gab es Ende 2022 rund 884.800 Wohnungen, die genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt waren (Bauüberhänge). Diese Zahl ist gegenüber 2021 erneut um rund 4,5 Prozent gestiegen. Der nur leichte Anstieg der Baufertigstellungen in Verbindung mit dem stark angestiegenen Bauüberhang 2022 deutet darauf hin, dass im vergangenen Jahr Verzögerungen bei den Bauvorhaben aufgetreten sind. Gründe dafür dürften wie im Vorjahr die Baupreissteigerungen, Lieferengpässe sowie die hohe Auslastung des Baugewerbes sein. Der Rückgang der Baugenehmigungen dürfte zudem durch die gestiegenen Zinsen bedingt sein.

Abbildung 4: Baufertigstellungen von Wohnungen nach Gebäudeart
2005 bis 2022



Anmerkung: Mehrfamilienhäuser inkl. Wohnheime

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

© BBSR Bonn 2023

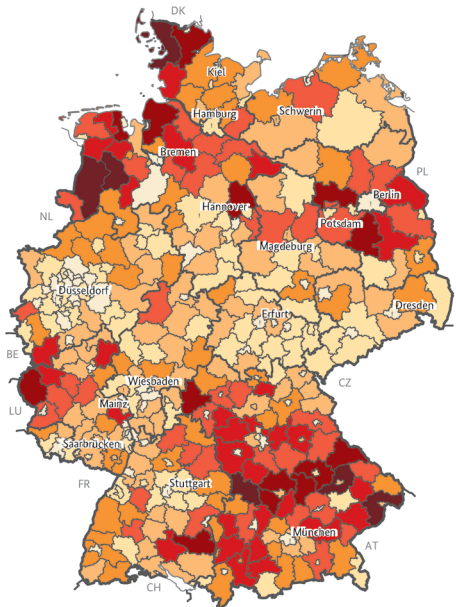
Seit 2005 ist insgesamt ein deutlich positiver Trend bei den Baufertigstellungen im Geschosswohnungsbau zu verzeichnen, trotz des leichten Rückgangs in 2021, der noch nicht vollständig durch den leichten Anstieg um 1,5 Prozent in 2022 ausgeglichen werden konnte.

Die Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Mehrfamilienhäusern lagen 2022 bei rund 150.000. Die Baufertigstellungen von Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern bewegen sich dagegen bei gut 100.000 Wohneinheiten.

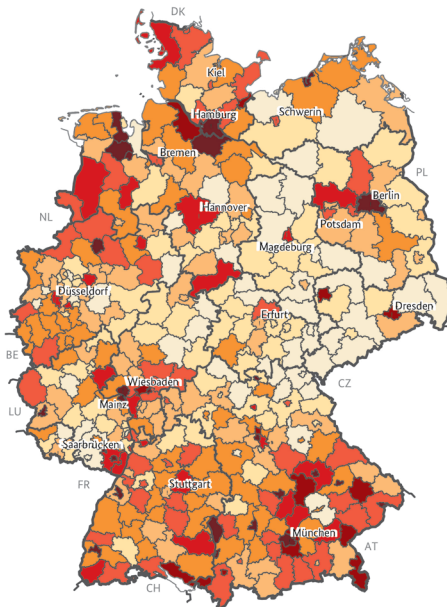
Der Anteil des Geschosswohnungsbaus an der gesamten Wohnungsneubautätigkeit in Wohngebäuden lag 2022 bei rund 60 Prozent und hat sich damit im 10-Jahresvergleich bei den Gebäudearten umgekehrt – 2010 wurden noch gut 60 Prozent der neuen Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert, Mitte der 2000er Jahre lag die Ein- und Zweifamilienhausquote sogar bei 70 Prozent.

Abbildung 5: Bautätigkeit von Wohnungen nach Gebäudeart 2022

Ein- und Zweifamilienhäuser



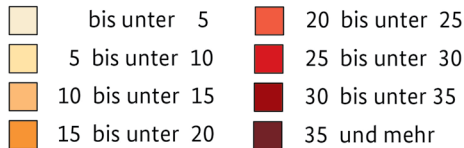
Mehrfamilienhäuser



100 km

© BBSR Bonn 2023

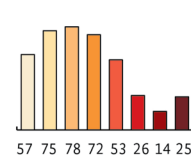
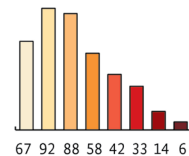
Fertiggestellte Wohnungen in neuen Wohngebäuden je 10.000 Einwohner 2022



Häufigkeiten:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser



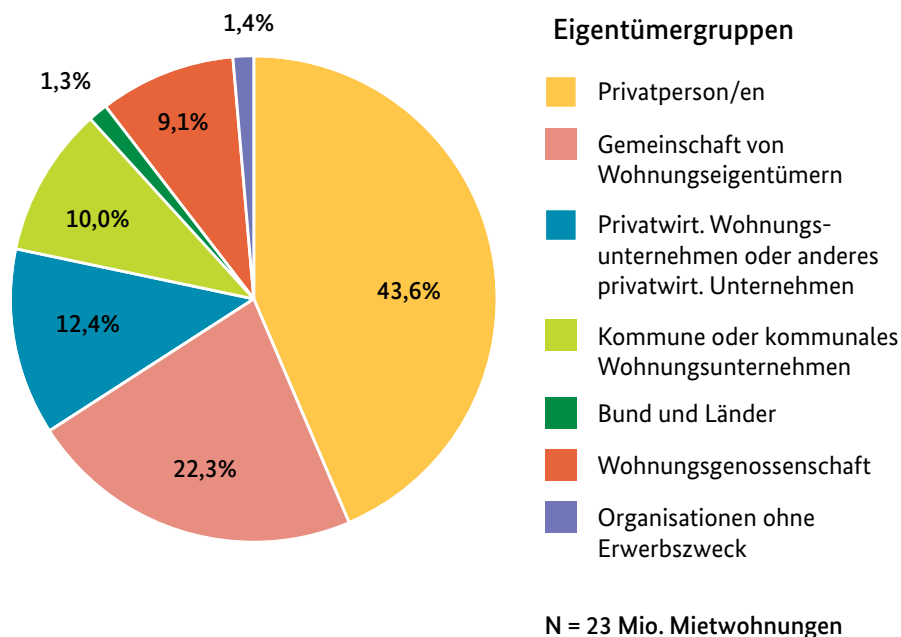
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG

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. Während im Umland der Großstädte sowie in den ländlichen Regionen der Einfamilienhausbau dominiert, überwiegt in den großen Städten der Mehrfamilienhausbau. Der Anteil der Bautätigkeit in den kreisfreien Großstädten (kreisfreie Städte über 100.000 Einwohner) an der gesamtdeutschen Bautätigkeit wuchs zwischen 2005 und 2022 von 20 auf 29 Prozent, trotz limitierender Faktoren wie knappem Bauland und steigender Baulandpreise auf den angespannten städtischen Märkten.

Bundesweit lag 2022 der Durchschnitt der Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau bei 18 Wohnungen je 10.000 Einwohner. Dies ist ein leichter Rückgang gegenüber 2021, der sich über die deutlich gestiegene Einwohnerzahl erklärt. Tatsächlich stiegen die Fertigstellungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 1,5 Prozent. 12 Wohnungen je 10.000 Einwohner wurden in Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert. Besonders stark stiegen die Fertigstellungen von Wohnungen in Zweifamilienhäusern (+14,1 Prozent), während die Fertigstellungen von Einfamilienhäusern leicht zurückgingen (-1,5 Prozent).

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

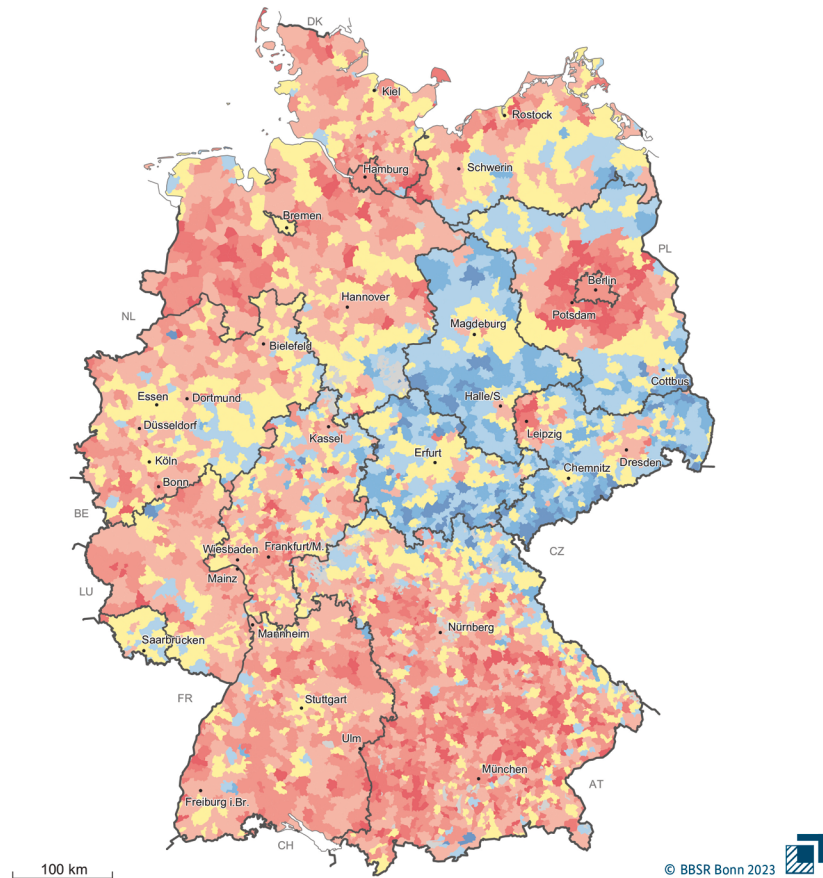
© BBSR Bonn 2019

Auf den deutschen Mietwohnungsmärkten wurden nach Angaben des Zensus im Jahr 2011 rund 23 Millionen 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 Millionen Wohnungen vermieten. Die größten gewerblichen Anbieter sind privatwirtschaftliche Unternehmen, kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften, die jeweils 2 bis 3 Millionen Wohnungen bewirtschaften.

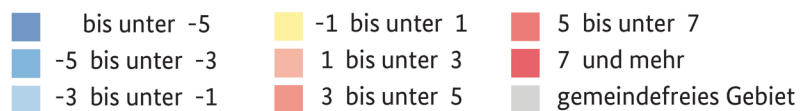
Der Mietwohnungsmarkt unterscheidet sich regional deutlich. Ostdeutschland sowie die Stadtstaaten sind durch einen umfangreichen kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbestand gekennzeichnet. In den westlichen Flächenländern zeichnet sich die Eigentümerstruktur durch einen höheren Anteil privater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

3. Wohnungsnachfrage

Abbildung 7: Bevölkerungsentwicklung 2017 bis 2022



Entwicklung der Bevölkerung von 2017 bis 2022 in %



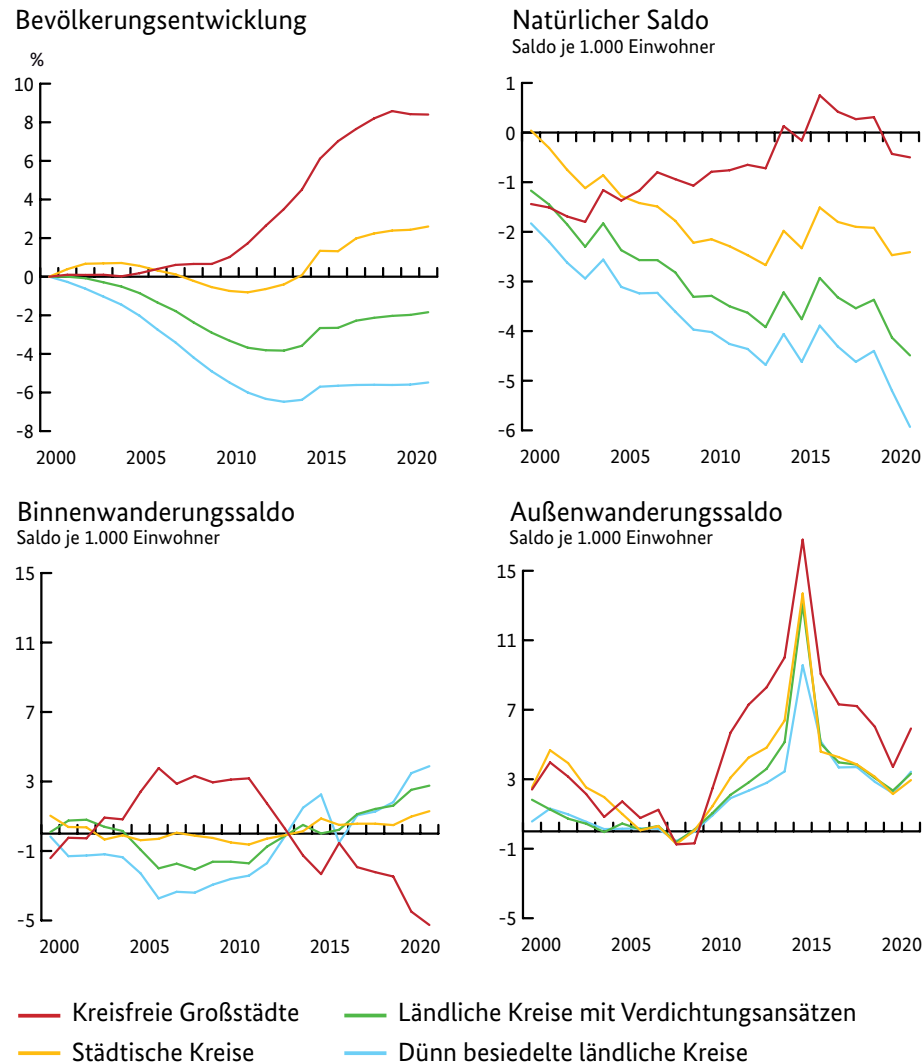
Datenbasis: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
 Geometrische Grundlage: VG5000 (Verbandsgemeinden), Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: J. Nielsen

Die Wohnungsmärkte zeigen sehr unterschiedliche Entwicklungstrends. Wachsende Städte und Regionen erleben seit Jahren durch hohe Binnen- und Außenwanderungsgewinne (vgl. Abbildung 8) 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 – 2022 waren rund 75 Prozent der Haushalte in Deutschland Ein- oder Zweipersonen-Haushalte.

Städte in strukturschwachen Regionen 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 Einschränkungen durch die Corona-Pandemie waren auch im Jahr 2021 die internationalen Wanderungsgewinne vor allem in den Wachstumsräumen etwas niedriger als in den Vor-Pandemie-Jahren, auch wenn sie gegenüber 2020 leicht anstiegen. Zusätzlich wandern bereits seit einigen Jahren mehr Haushalte aus den teuren Städten ins Umland ab als innerhalb Deutschlands zuziehen (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklungen und Wanderungen
2000 bis 2021



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

© BBSR Bonn 2023

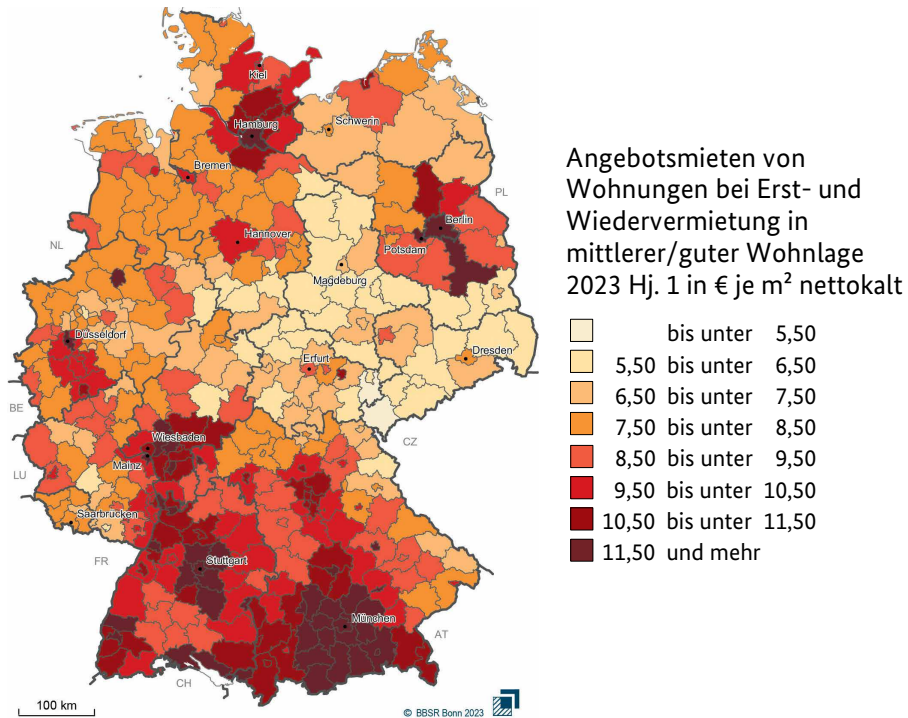
Nach Bevölkerungszuwächsen durch Wanderungsgewinne in den 2010er-Jahren, vor allem in kreisfreien Städten und städtischen Kreisen, haben sich die Einwohnerzahlen in Deutschland 2020 pandemiebedingt bei 83,20 Millionen eingependelt. 2021 konnten sie wieder etwas anziehen und erreichten zum Jahresende 83,24 Millionen. Insbesondere durch die Fluchtmigration aufgrund des Ukraine-Krieges stiegen die Einwohnerzahlen bis zum Jahresende 2022 auf 84,36 Millionen.

Die kreisfreien Großstädte haben in den letzten 20 Jahren 2,25 Millionen Einwohner (+10 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 2021 wie schon im Vorjahr besonders in den ländlichen Kreisen nochmal zugelegt. Der Anstieg der Außenwanderungen in allen Kreistypen im Jahr 2021 ist auf die gelockerten pandemiebedingten Mobilitäts-, Präsenz- und Betriebsbeschränkungen zurückzuführen.

Im Jahr 2020 bestand bundesweit ein Außenwanderungssaldo von 220.000 Personen. 2021 hat sich der Außenwanderungssaldo auf 329.000 Personen erhöht (1,32 Millionen Zuzüge, 994.000 Fortzüge) und damit wieder das Niveau von 2019 erreicht. Im Jahr 2022 vervierfachte sich der Außenwanderungssaldo durch die kriegsbedingte Zuwanderung von Flüchtenden auf 1,455 Millionen Personen.

4. Mieten und Preise

Abbildung 9: Erst- und Wiedervermietungsrenten von inserierten Wohnungen 1. Halbjahr 2023



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

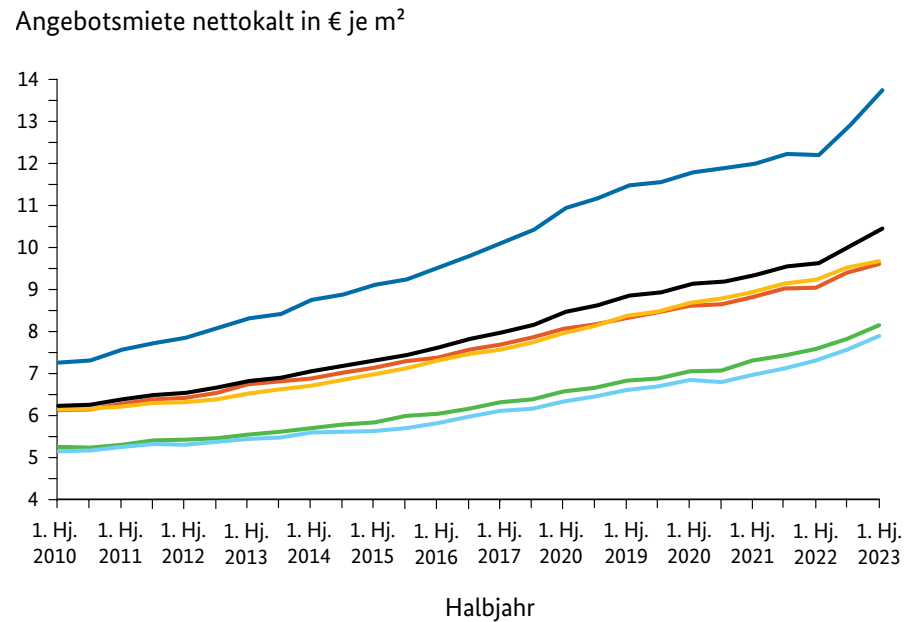
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen
Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert), 31.12.2021 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

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 Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen variierten im 1. Halbjahr 2023 zwischen 5,20 Euro je Quadratmeter im Vogtlandkreis und 20,70 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 Wiedervermietungsrenten an. Bundesweit lagen die Angebotsmieten im 1. Halbjahr 2023 im Mittel bei 10,44 Euro je Quadratmeter nettokalt.

Abbildung 10: Erst- und Wiedervermietungsmiten von inserierten Wohnungen nach Kreistypen 2010 bis 1. Halbjahr 2023



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 unmöblerter 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

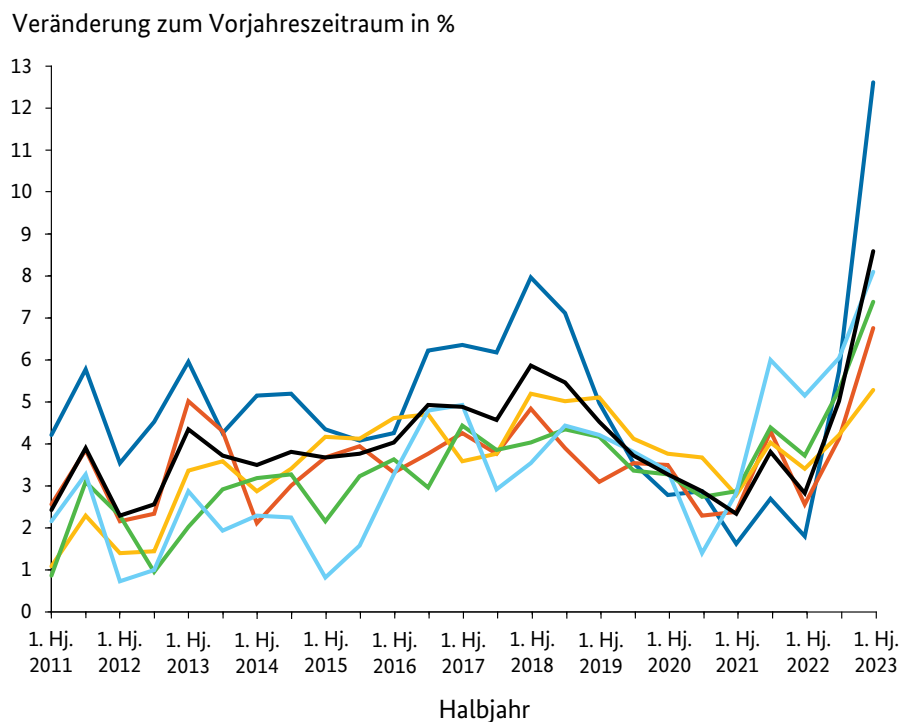
© BBSR Bonn 2023

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 Wiedervermietungsmiten lagen im 1. Halbjahr 2023 in den 14 größten Städten im Durchschnitt bei 13,70 Euro je Quadratmeter. Dabei handelt es sich vor allem um wachsende Großstädte mit Wanderungsgewinnen und Wohnungsengpässen.

Die Erst- und Wiedervermietungsmiten erreichten in den weiteren Großstädten und in den städtischen Kreisen im Schnitt rund 9,70 Euro je Quadratmeter und waren damit deutlich günstiger als die Metropolen. In den ländlichen Kreisen lagen die Erst- und Wiedervermietungsmiten im Mittel bei 8,10 Euro je Quadratmeter in den Kreisen mit Verdichtungsansätzen und bei 7,90 Euro je Quadratmeter in den dünn besiedelten Kreisen.

Die dargestellten Erst- und Wiedervermietungen aus veröffentlichten Wohnungsinseraten bilden nur einen Teil des Angebotsmarktes ab. Wohnungen vor allem größerer Unternehmen werden zum Teil auch über andere Vertriebswege angeboten. Der weit größere Teil des Mietwohnungsmarktes besteht aus laufenden Mietverträgen. Deren Bestandsmieten haben sich in den letzten Jahren deutlich geringer erhöht als die Angebotsmieten (vgl. Abbildung 12).

Abbildung 11: Veränderungen der Erst- und Wiedervermietungsrenten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 1. Halbjahr 2023



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

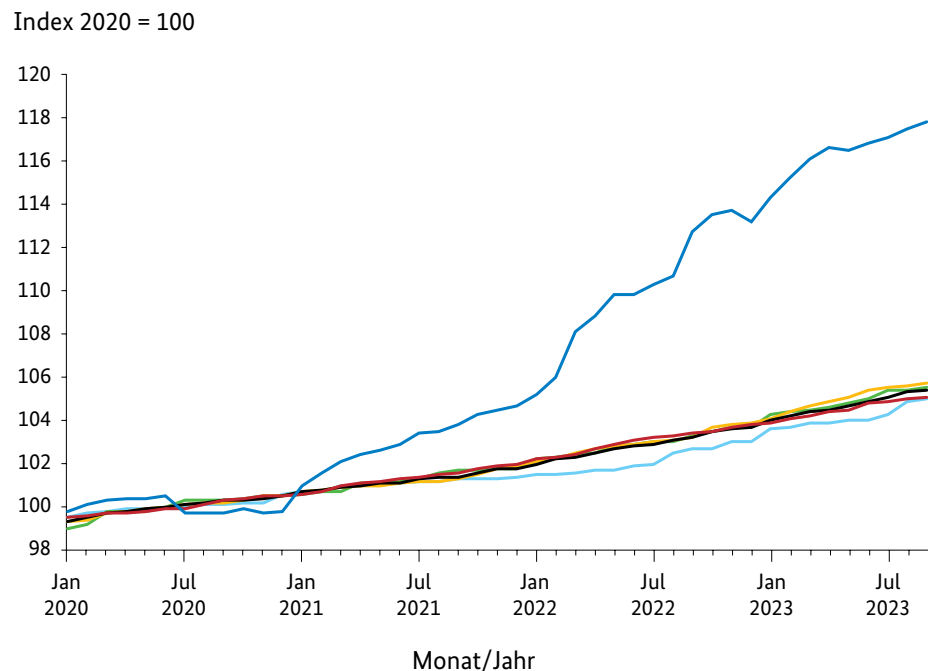
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

© BBSR Bonn 2023

Mieten inserierter Wohnungen sind bei Erst- und Wiedervermietung deutschlandweit im 1. Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 8,6 Prozent auf 10,40 Euro pro Quadratmeter nettokalt gestiegen. Damit hat sich die Steigerungsrate im Vergleich zum 1. Halbjahr 2022 (+3,2 Prozent) deutlich erhöht. In den großen kreisfreien Großstädten waren die Steigerungsraten im 1. Halbjahr 2023 mit rund 12 Prozent besonders hoch, nachdem die Anstiege hier in den beiden Vorjahren unterdurchschnittlich ausfielen.

Wie bereits im Vorjahr stiegen die Erst- und Wiedervermietungsrenten in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (+7 Prozent) und in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen (+8 Prozent) stark an. In den kleinen und mittleren kreisfreien Großstädten lag der Durchschnitt bei knapp 7 Prozent, in den städtischen Kreisen bei 5 Prozent.

Abbildung 12: Entwicklungen von Wohnungsmieten und Verbraucherpreisindex 2020 bis September 2023



Mietenindex

Siedlungsstrukturelle Kreistypen

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

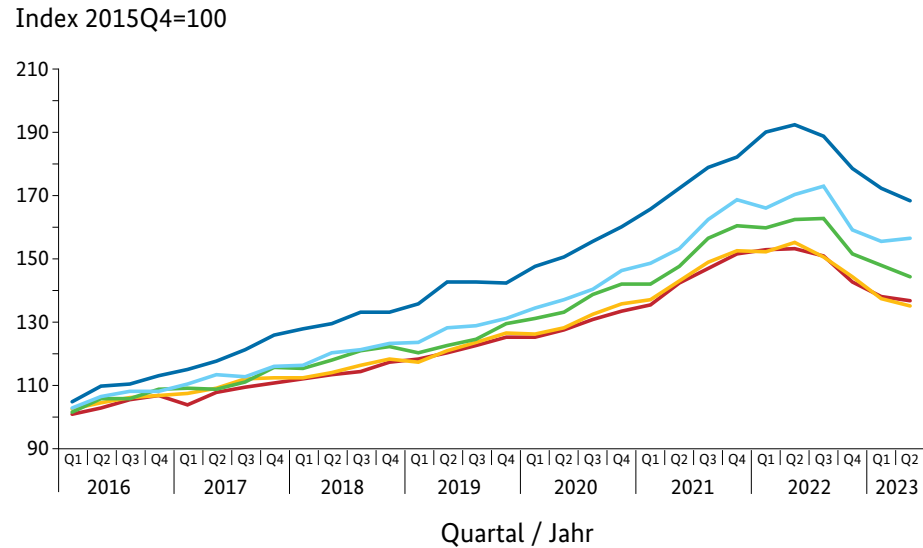
Datenbasis: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex

© BBSR Bonn 2023

Die Nettokaltmieten nach Verbraucherpreisindex, welche sich vor allem auf Bestandsmieten beziehen, haben im Durchschnitt der Jahre 2020 bis 2022 um jährlich 1,4 Prozent zugelegt. Die Unterschiede zwischen den siedlungsstrukturellen Kreistypen sind dabei marginal – sie legten mit Ausnahme der dünn besiedelten ländlichen Kreise in allen Kreistypen um 1,5 Prozent pro Jahr. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen erhöhten sich die Nettokaltmieten im Mittel um jährlich 1,1 Prozent. In den ersten drei Quartalen 2023 hielten die kreisfreien Großstädte im Vergleich zum Vorjahreszeitraum die Steigerungsrate von 1,5 Prozent. In den weiteren Kreistypen sind die Nettokaltmieten mit rund 2 Prozent stärker gestiegen als in den Vorjahren.

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. In den ersten drei Quartalen 2023 lagen die Verbraucherpreise 6,5 Prozent über den Werten des Vorjahreszeitraums.

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.

Abbildung 13: Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser 2016 bis 2023**Siedlungsstrukturelle Kreistypen**

- Metropolen
- städtische Kreise
- dünn besiedelte ländliche Kreise
- weitere kreisfreie Großstädte
- ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen

Anmerkung: Metropolen: 7 größte Städte

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistisches Bundesamt: Preisindizes für Wohnimmobilien

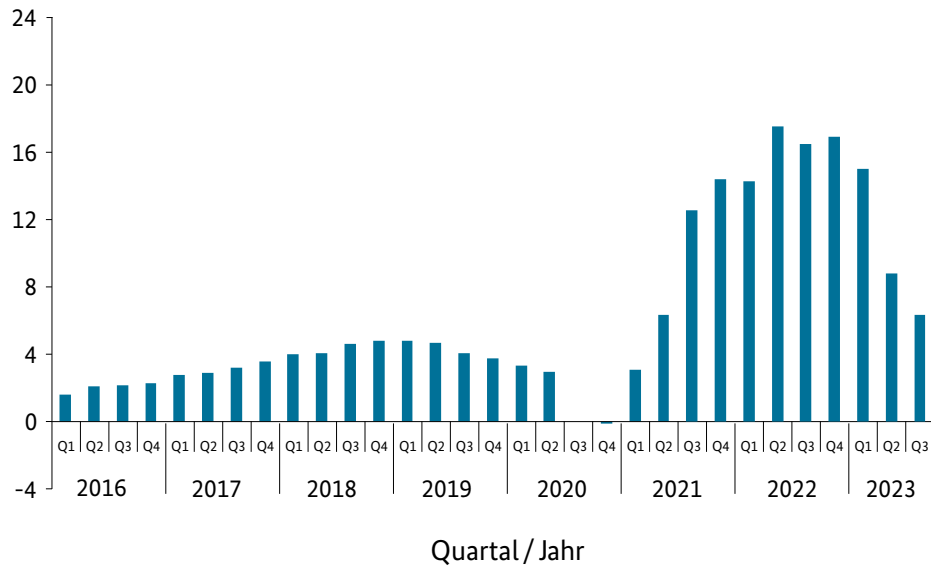
© BBSR Bonn 2023

Bei den Preisen für Wohnimmobilien ereignete sich im Jahr 2022 eine Trendwende. In Folge der gestiegenen Zinsen kam es zu einem deutlichen Rückgang der Preise in allen siedlungsstrukturellen Kreistypen. Am größten fiel dieser Rückgang in den städtischen Kreisen aus, hier gingen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen dem 2. Quartal 2022 und dem 2. Quartal 2023 um 13 Prozent zurück. Am geringsten war der Preisrückgang in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit 8,1 Prozent.

Aufgrund der gestiegenen Zinsen und der durch die allgemeine Preissteigerung belasteten Einkommen, die die Eigenkapitalbildung erschweren, können diese Zahlen allerdings noch nicht so interpretiert werden, dass der Erwerb eines Eigenheims erschwinglicher geworden sei. Nach den starken Preissteigerungen für Wohneigentum in den Vorjahren haben die Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern im 2. Quartal 2023 wieder ungefähr das Preisniveau vom 2. Quartal 2021 erreicht.

Abbildung 14: Veränderung der Baupreise für Neubau von Wohngebäuden
2016 bis 2023

Veränderung zum Vorjahresquartal in %



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

© BBSR Bonn 2023

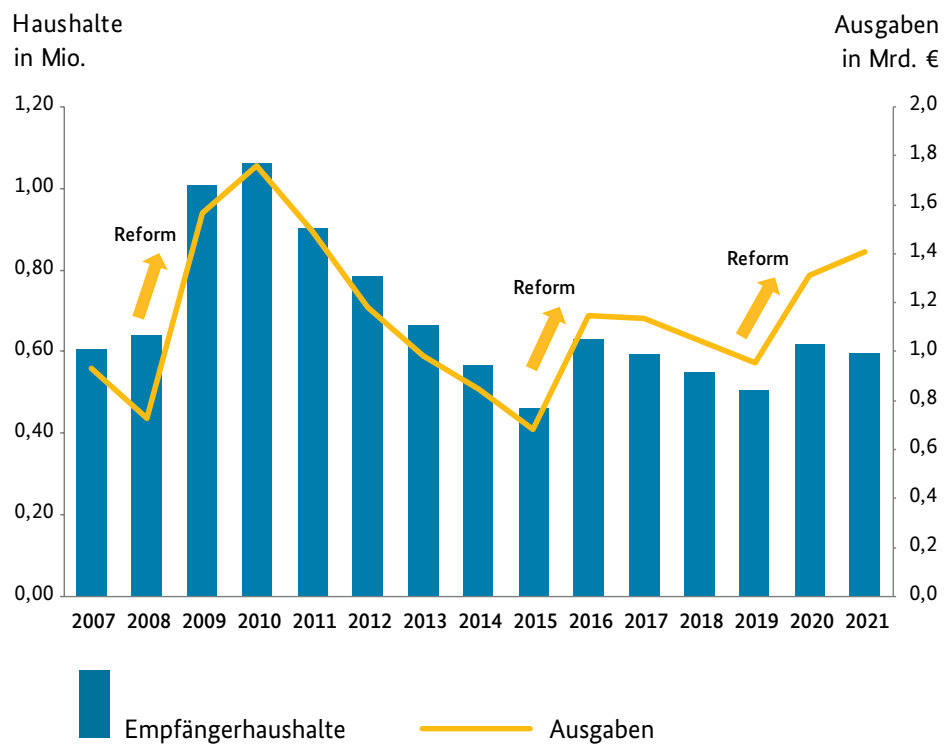
Die Baupreise für den Neubau von Wohngebäuden in konventioneller Bauweise sind seit Anfang 2021 zunehmend gestiegen. Im Jahr 2021 hatten die Preise um 9 Prozent zugelegt.

Im 2. 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.

Seit Mitte 2022 sind die Preisanstiege jedoch deutlich zurückgegangen. Im 3. Quartal 2023 betrug der Anstieg gegenüber dem Vorjahresquartal nur noch 6,4 Prozent.

5. Fördermaßnahmen

Abbildung 15: Wohngeldhaushalte und -ausgaben 2007 bis 2021



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik

© BBSR Bonn 2023

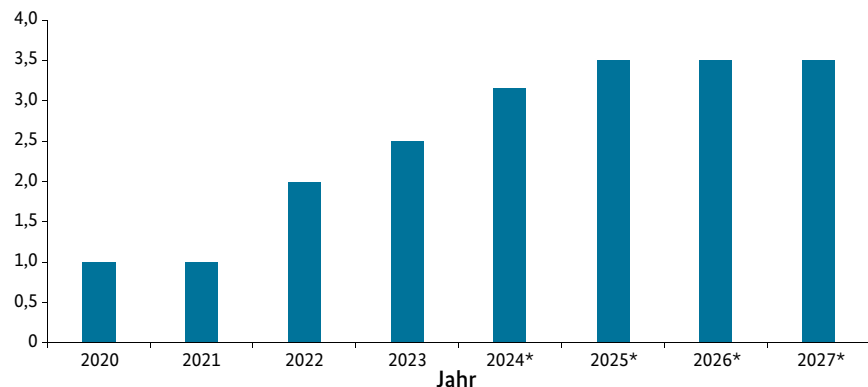
Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete für einkommensschwächere Haushalte knapp oberhalb der Grundsicherung und dient der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Das Wohngeld leistet einen wirksamen Beitrag zur Verringerung der Wohnkostenbelastung für diese Haushalte. Die Mehrheit der Wohngeldbeziehenden sind Rentnerhaushalte und Familien (insbesondere Alleinerziehende).

Ende 2021 bezogen rund 600.000 Haushalte Wohngeld – 1,5 Prozent aller Haushalte in Deutschland. Die Mietbelastung der Wohngeldhaushalte wurde 2021 durch den Zuschuss im Durchschnitt von rund 39 Prozent auf rund 24 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens gesenkt. Die Ausgaben von Bund und Ländern für das Wohngeld betragen zuletzt im Jahr 2022 rund 1,4 Milliarden Euro.

Aufgrund der im Winter 2021/2022 stark gestiegenen Energiekosten wurden Wohngeldhaushalte mit Heizkostenzuschüssen bei der Zahlung ihrer Heizkosten entlastet. Mit dem Wohngeld-Plus ist zum 1. Januar 2023 die stärkste Wohngelderhöhung in der bisherigen Geschichte des Wohngeldes in Kraft getreten. Es wurde eine Heizkostenkomponente sowie eine Klimakomponente eingeführt und die Reichweite des Wohngeldes darüber hinaus deutlich angehoben. Dadurch können rund 1,4 Millionen zusätzliche Haushalte Wohngeld beziehen. Der Empfängerkreis verdreifacht sich somit auf rund 2 Millionen Haushalte. Das Wohngeld der bisherigen Empfängerhaushalte steigt im Durchschnitt von rund 180 Euro auf rund 370 Euro pro Monat.

Abbildung 16: Bestand und Neubau gebundener Mietwohnungen
2007 bis 2022

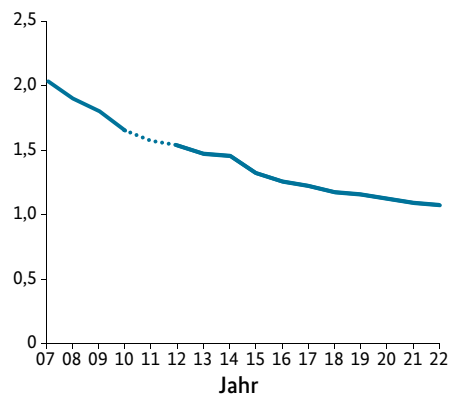
Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau der Länder 2020 bis 2027 in Mrd. Euro



*geplante zur Verfügung stehende Programmmittel

Quelle: BMWWSB, Kabinettsbeschluss der Bundesregierung vom 5. Juli 2023

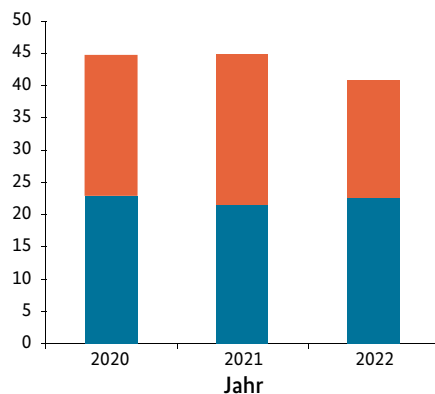
Bestand gebundener
Mietwohnungen 2007 bis 2022
in Mio. Wohnungen



Datenbasis: Angaben der Länder

Anmerkung: Schätzwert für das Jahr 2011
aufgrund fehlender Angaben von zwei Ländern.

Geförderte Wohneinheiten im sozialen
Wohnungsbau 2020 bis 2022
in Tsd. Wohnungen



■ Anzahl bewilligter weiterer Maßnahmen
(bspw. Eigentumsmaßnahmen, Modernisierungen)
■ Anzahl bewilligter Neubau-Mietwohnungen

Datenbasis: Angaben der Länder © BBSR Bonn 2023

Für den Zeitraum 2022 bis 2027 ist laut aktueller Finanzplanung vorgesehen, dass der Bund den Ländern Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von insgesamt 18,15 Milliarden Euro zur Verfügung stellt. Diese Summe wird durch die Länder kofinanziert, so dass erfahrungsgemäß insgesamt eine mehr als doppelt so hohe Summe für die Schaffung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum zur Verfügung stehen wird. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus wird auch gezielt Wohnraum für Studierende und Auszubildende gefördert. Der Bund stellt dafür im Rahmen des Teilprogramms „Junges Wohnen“ den Ländern im Programmjahr 2023 erstmalig 500 Millionen Euro bereit.

Da die alleinige Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung bei den Ländern liegt, entscheiden diese über die Ausgestaltung und Schwerpunkte der sozialen Wohnraumförderung unter Berücksichtigung regionaler Bedarfe.

Nach Angaben der Länder gab es zum Ende 2022 in Deutschland rd. 1,09 Millionen gebundene Sozialmietwohnungen. Der Sozialmietwohnungsbestand hat damit im Vergleich zum Jahr 2021 um rd. 13.500 Wohneinheiten abgenommen. Das ist der geringste Rückgang seit dem Bund entsprechende Angaben vorliegen (2006). Gleichzeitig wurden im Kalenderjahr 2022 deutschlandweit Fördermaßnahmen für rd. 41.000 Wohneinheiten bewilligt; darunter rd. 22.500 Neubau-Sozialmietwohnungen. Das entspricht in diesem Bereich einer Steigerung von rd. 1.000 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr.

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen
www.bmwsb.bund.de

Fachliche Begleitung

BBSR

Druck

Tack Design GmbH, 10719 Berlin

Stand




Dezember 2023

7. Auflage

500 Exemplare



www.bmwsb.bund.de

-  twitter.com/BMWSB_Bund
-  social.bund.de/@BMWSB_Bund
-  youtube.com/@Bundesbauministerium