

**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Wohnen in Zahlen

**AUSGABE 2020/2021**



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



*Kai H. Warnecke*

**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 \*

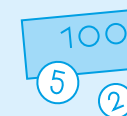
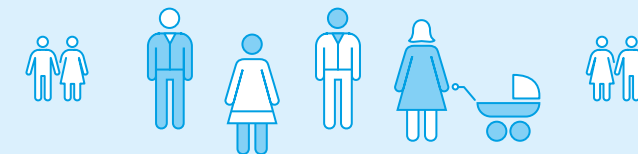
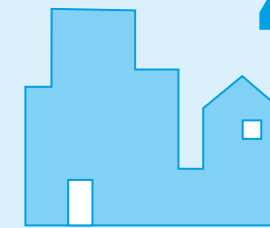


**473 Euro**

beträgt die durchschnittlich gezahlte Miete pro Monat in Deutschland \*\*

**41.378.000**

beträgt die Anzahl der Haushalte in Deutschland \*\*



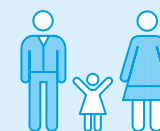
**21,8 %**

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 \*\*



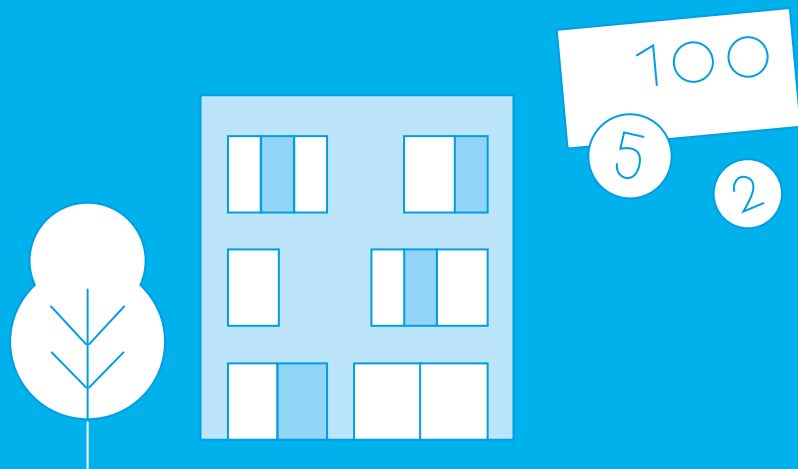
**66 %**

der Mietwohnungen werden von Privatpersonen zur Verfügung gestellt

\* BBSR/Eigene Berechnung 2015, \*\* Statistisches Bundesamt 2011/2015, \*\*\* Befragung von privaten Vermietern 2016

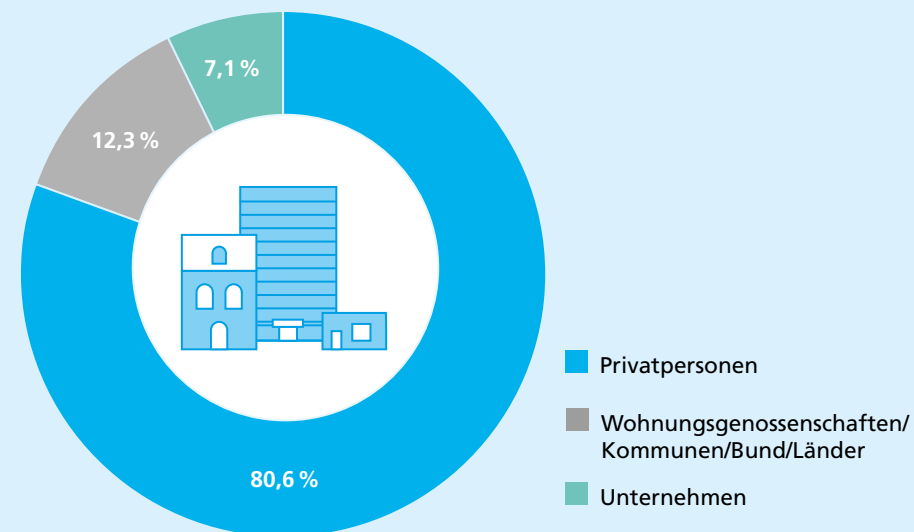
# WOHNEN & EIGENTUM

## 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.

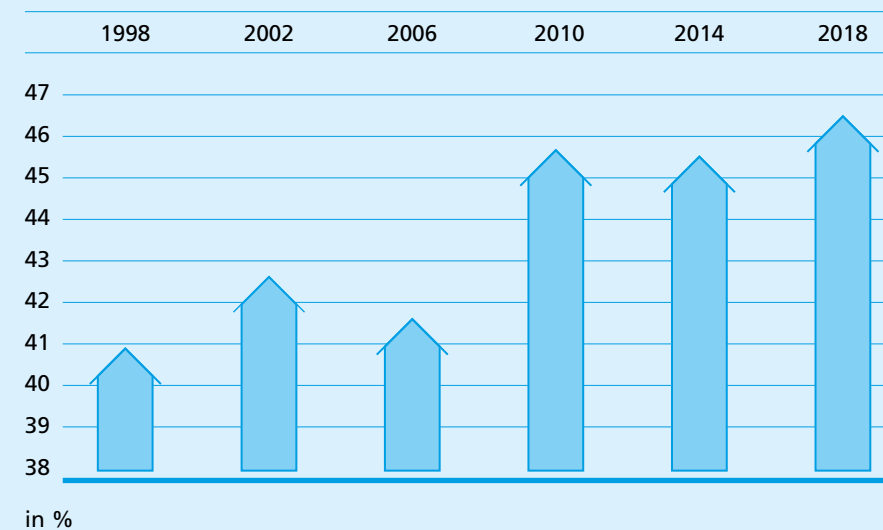
## Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen



**!**  
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

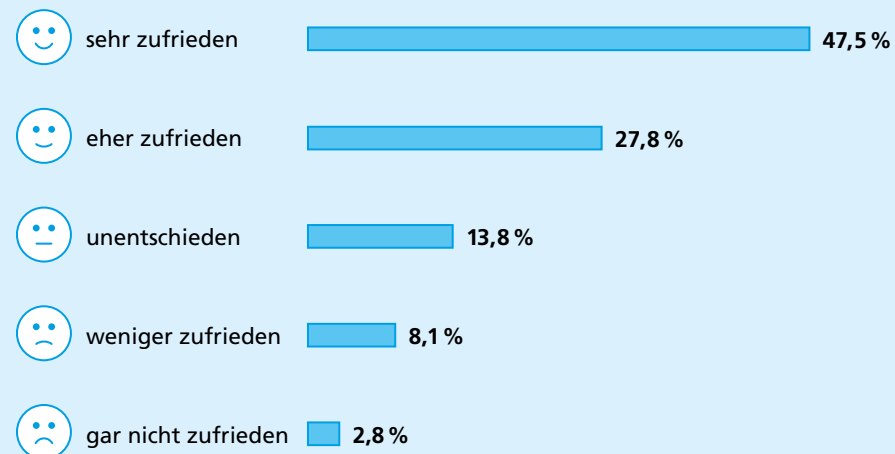


**!**  
Der hohe Anteil an Mietwohnungen – vor allem in privater Hand – ist Ausdruck eines attraktiven und funktionstüchtigen Mietwohnungsmarktes für Mieter und Vermieter in Deutschland.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2019

## Zufriedenheit mit privaten Einzelvermietern

Umfrage vom November 2019

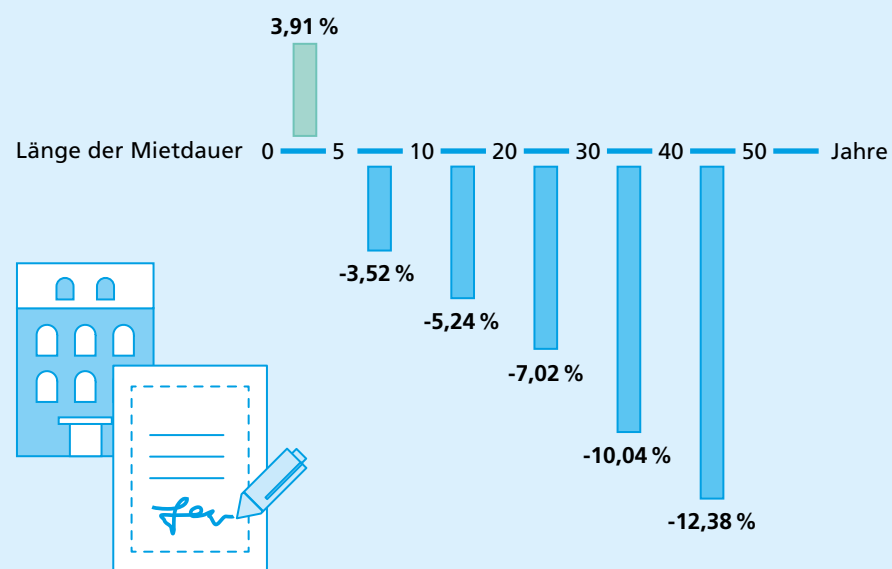


! Die rund vier Millionen privaten Einzelvermieter haben häufig ein persönliches Verhältnis zu ihren Mietern und kümmern sich um ihr Eigentum. Daher sind Mieter mit privaten Einzelvermietern überdurchschnittlich zufrieden.

Quelle: Civey i.A. von Haus & Grund Deutschland 2018

## Ortsübliche Vergleichsmiete und private Vermieter

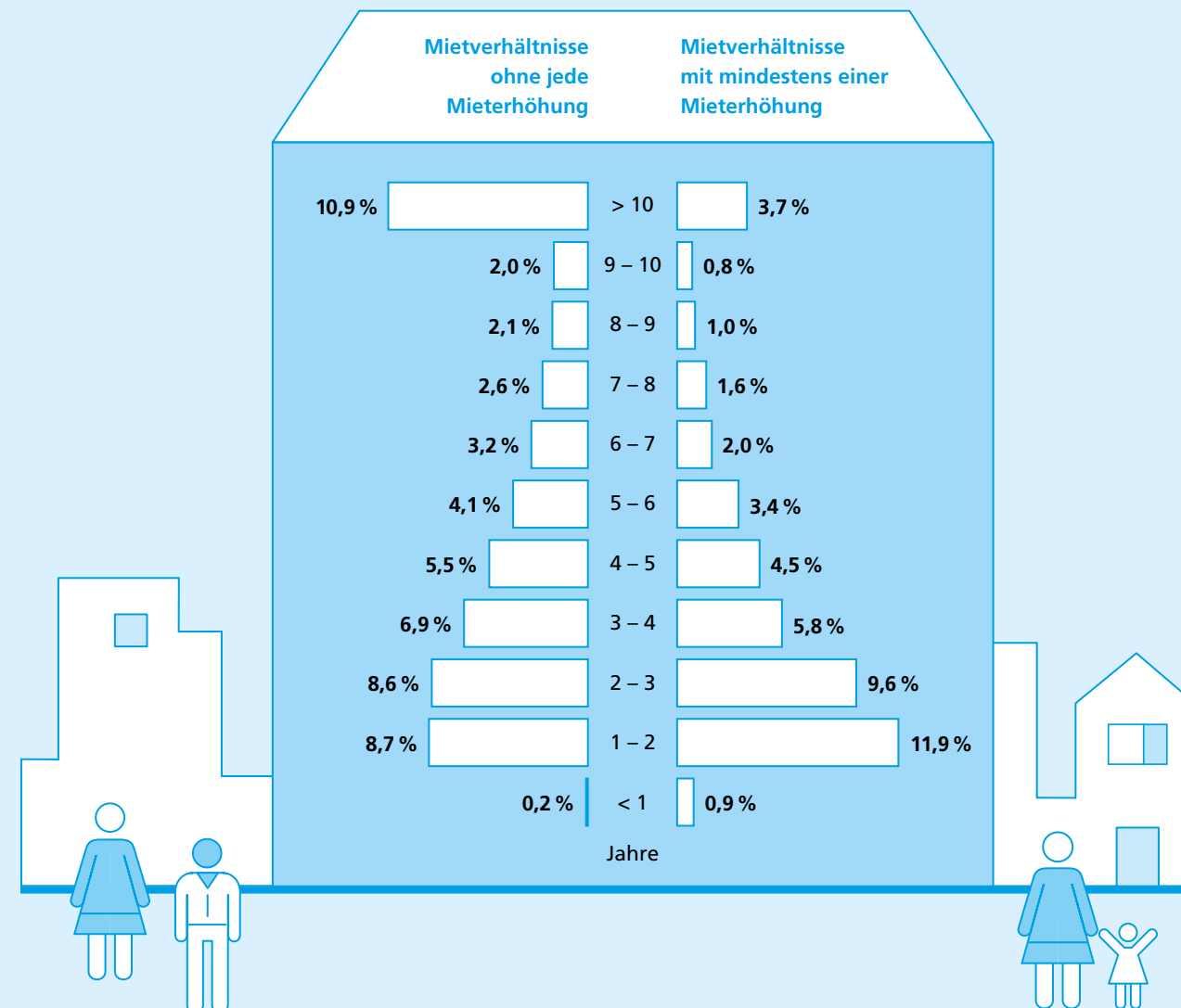
Abweichung der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietdauer



! 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 2018

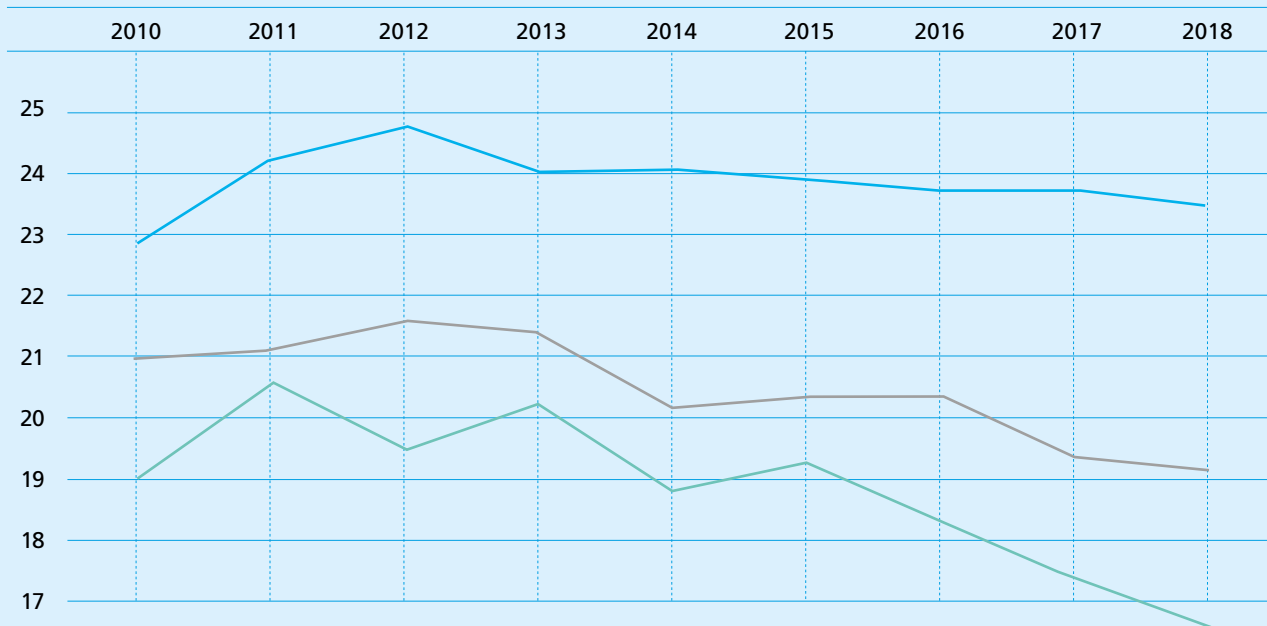
## Mietsteigerungen



! 21,8 % der Vermieter erhöhen ausschließlich bei einem Mietwechsel die Miete. Im Vorjahr waren es noch 22,6 % und 2017 noch 23,3 %. Dieser Rückgang kann auf die Mietpreisbremse zurückgeführt werden.

Quelle: Haus & Grund Vermieterbefragung 2018

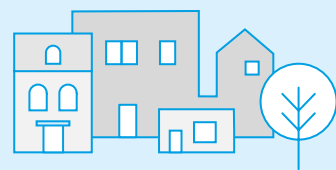
## Entwicklung der Wohnkostenbelastung



Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen in %



■ Städte



■ Kleinere Städte und Vororte



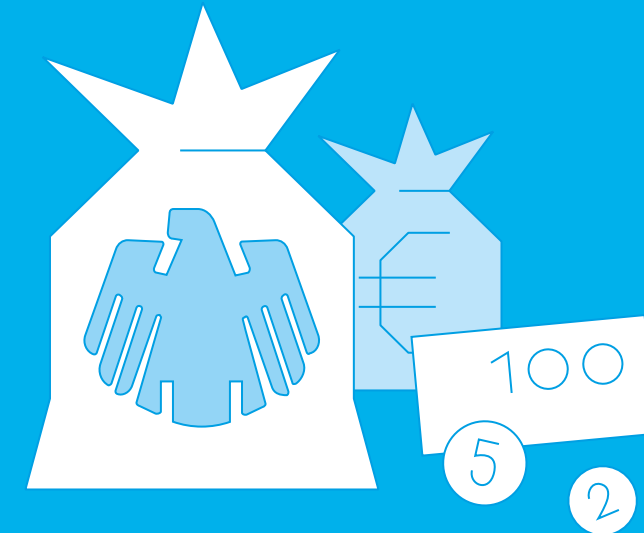
■ Ländliche Gebiete



Im Durchschnitt liegt die Wohnkostenbelastung bundesweit unter dem kritischen Wert von 30 Prozent des Nettohaushaltseinkommens und ist in den letzten Jahren rückläufig.

Quelle: Eurostat, 2020

## STEUERN



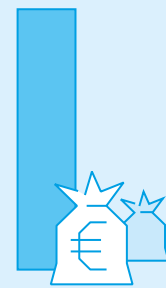
Steuern und kommunale Abgaben machen mittlerweile einen Großteil der Wohnkosten in Deutschland aus. Zudem erschweren diese Belastungen den Eigentumserwerb.

## Anstieg der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer B zwischen 2008 bis 2018

100 Grunderwerbsteuer  
Einmalige Kosten



**4,67** Mrd. Euro  
Einnahmen aus der  
Grunderwerbsteuer 1997



**14,1** Mrd. Euro  
Einnahmen aus der  
Grunderwerbsteuer 2018



**147** %  
Anstieg der Einnahmen aus der  
Grunderwerbsteuer von 2008 bis 2018



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.

100 Grundsteuer B  
Laufende Kosten



**7,6** Mrd. Euro  
Einnahmen aus der  
Grundsteuer B 1997



**13,8** Mrd. Euro  
Einnahmen aus der  
Grundsteuer B 2018



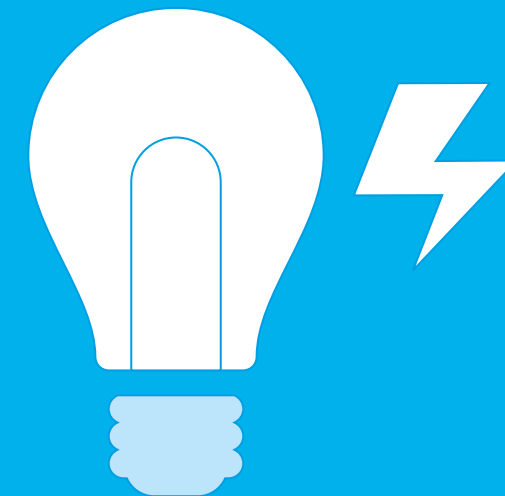
**33** %  
Anstieg der Einnahmen aus der  
Grundsteuer B von 2008 bis 2018



Die Reform der Grundsteuer darf das Wohnen nicht verteuern.  
Deswegen brauchen wir eine flächenbezogene Grundsteuer.

Quelle: BMF 2017

## ENERGIE



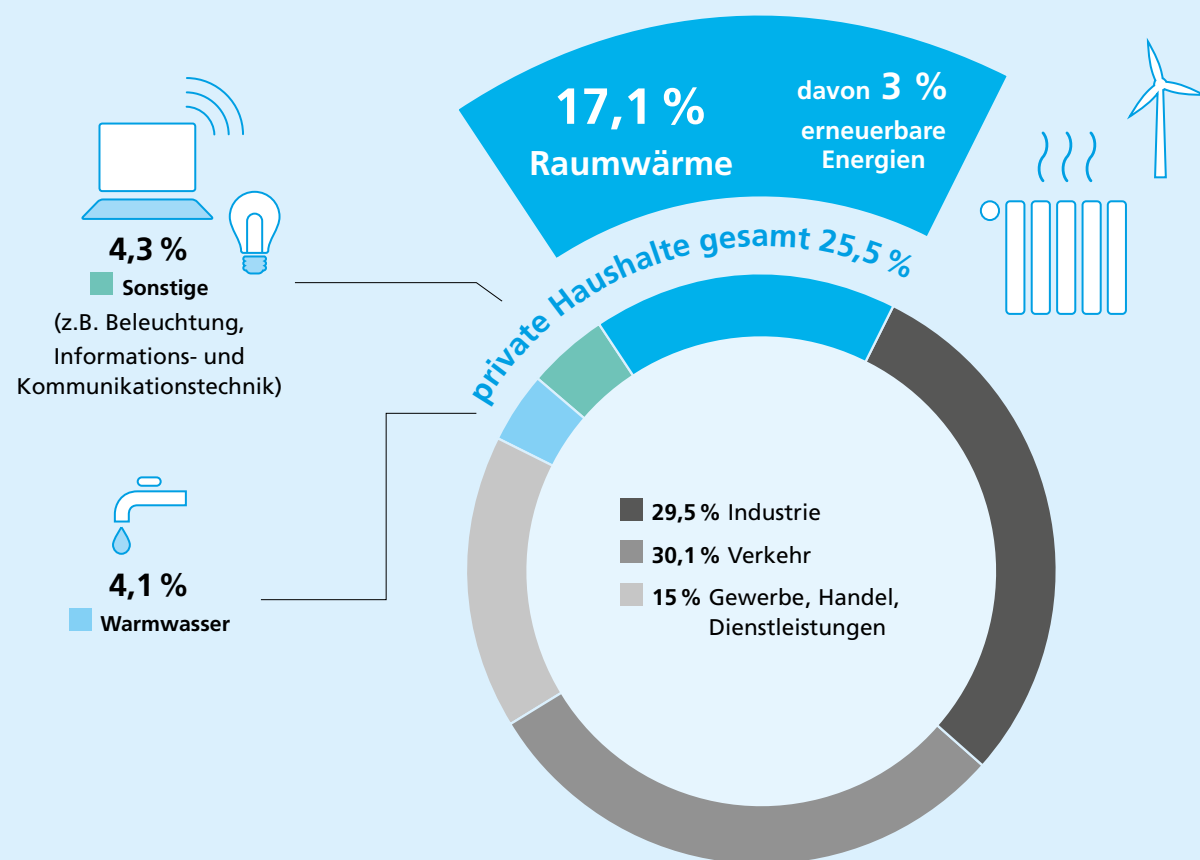
Im Wohngebäudebereich ist die Energiewende weit vorangeschritten. Weitere Maßnahmen bedürfen gezielter Anreize. Freiwilligkeit, Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit müssen Grundsätze der Energiepolitik für den Gebäudesektor bleiben.

## Endenergieverbrauch privater Haushalte

Anteil am gesamten Endenergieverbrauch 2018



Primärenergieverbrauch – insgesamt: 13.106 Petajoule (PJ)  
Endenergieverbrauch – insgesamt: 8.996 PJ  
Private Haushalte: 2.291 PJ

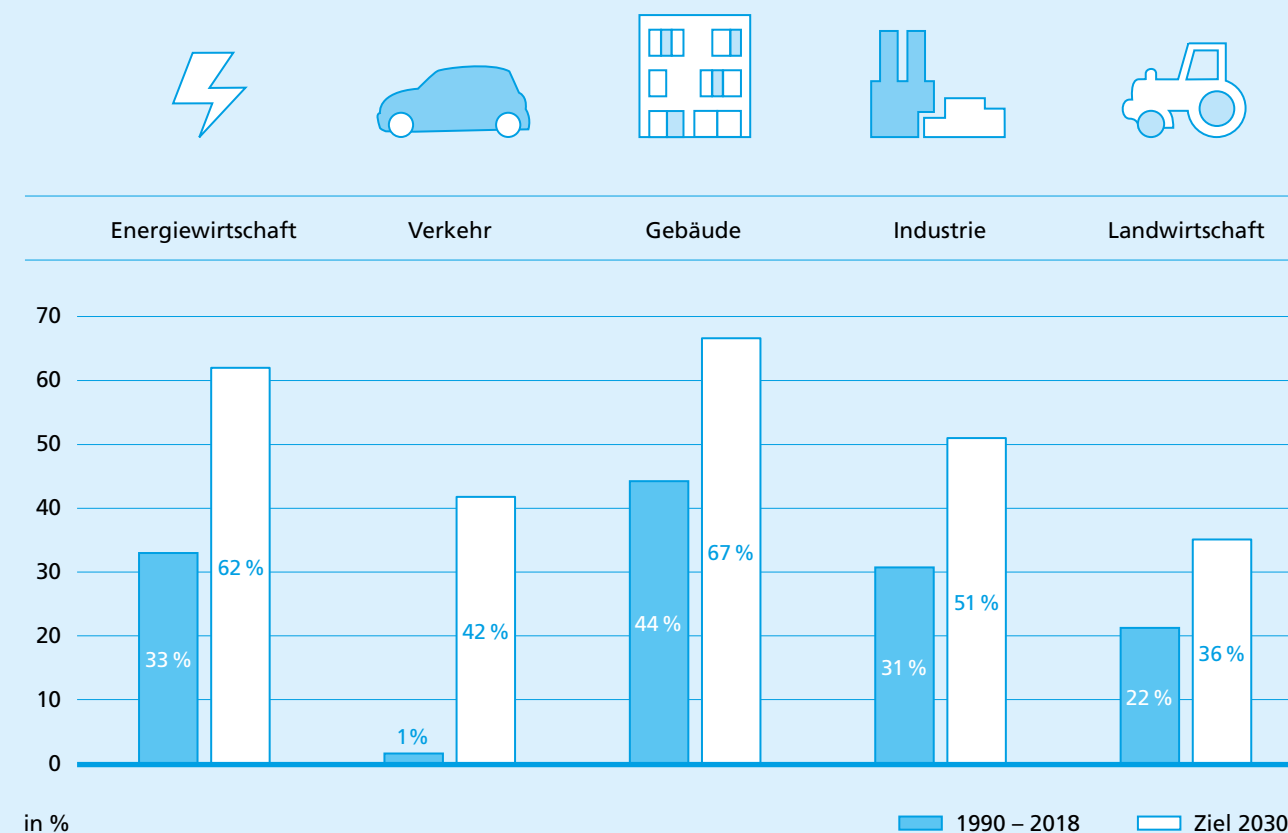


In Deutschland werden 25,5 Prozent der Endenergie in Wohngebäuden verbraucht. 17,1 Prozent der Endenergie werden für die Beheizung von Wohngebäuden genutzt. 14,1 Prozent werden aus fossilen Brennstoffen gewonnen. Der schlafende Riese ist in Wahrheit klein.

Quelle: BMWi 2019

## Klimaschutzziele bis 2030

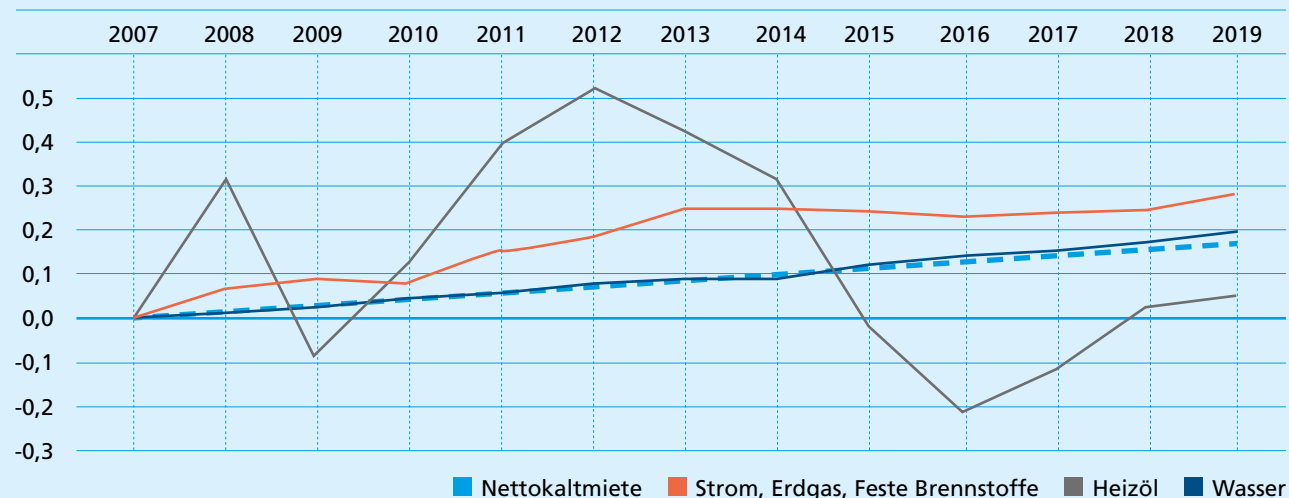
Bisher erreichte und bis 2030 geplante Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen



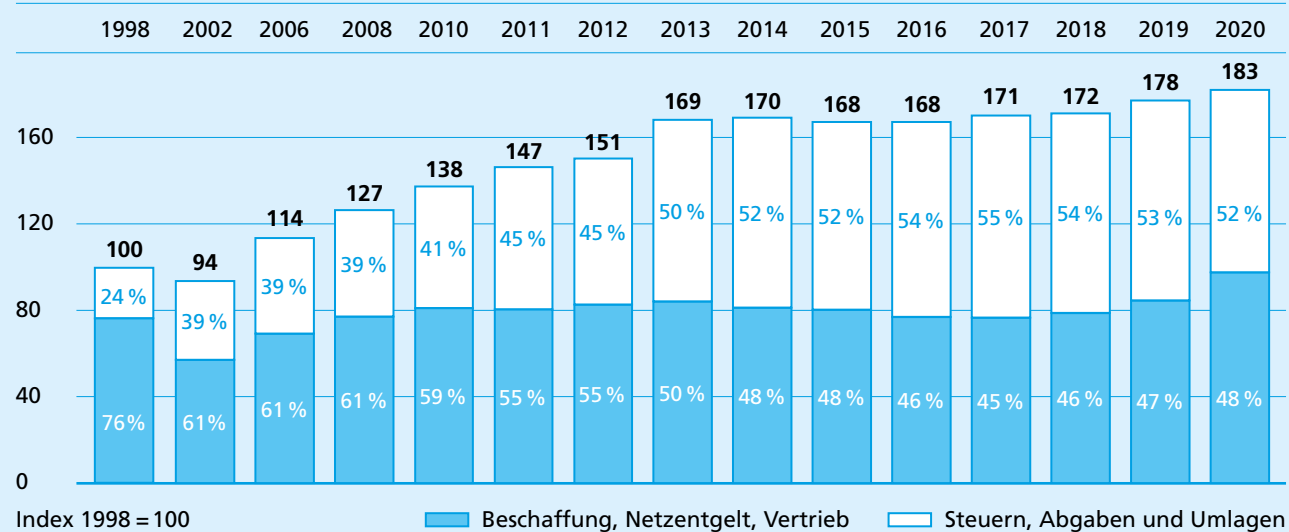
Deutschland hat sich zur Minderung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um insgesamt 55 Prozent gegenüber 1990 (Ausgangswert 1.248 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Gesamtemissionen) verpflichtet. Die meisten CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden bisher bei den Gebäuden eingespart.

Quelle: BMU, Klimaschutz in Zahlen, 2019

## Entwicklung der Energie- und Wasserpreise im Vergleich zur Nettokaltmiete



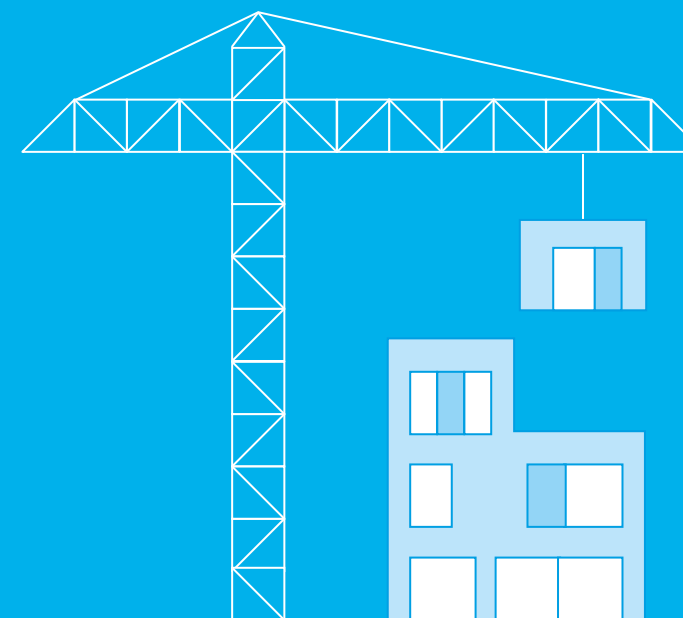
Die Nettokaltmiete stieg im Vergleich zu den Energie- und Wasserkosten nur moderat.



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

Quellen: Statistisches Bundesamt 2020, BMWi 2019 (Grafik oben), BDEW 2020 (Grafik unten)

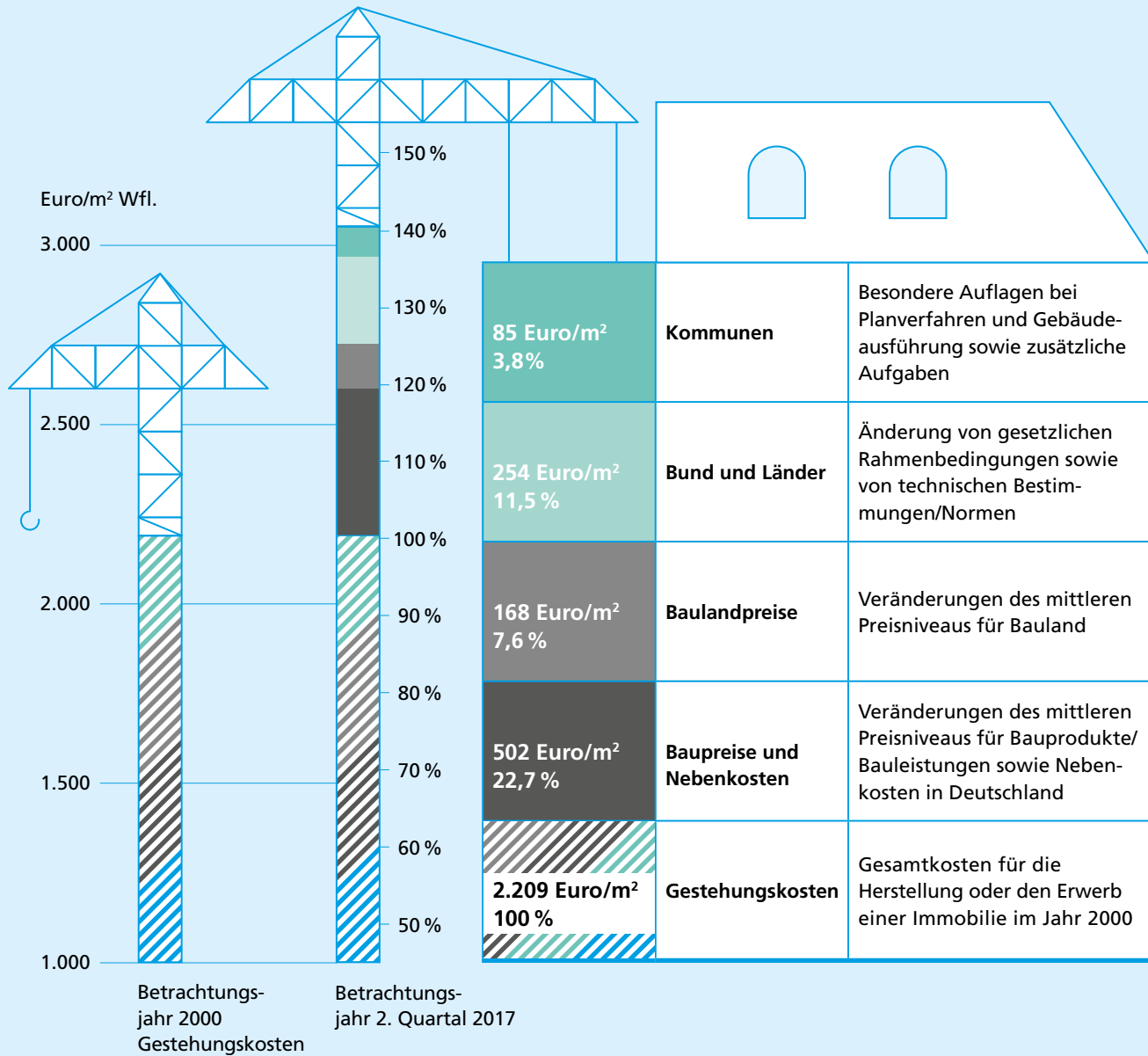
## BAUEN & MODERNISIEREN



Das Bauen und Modernisieren ist in den vergangenen Jahrzehnten vor allem durch politische Vorgaben und Anforderungen an technische und energetische Standards deutlich teurer geworden.



## Kostentreiber für den Wohnungsbau

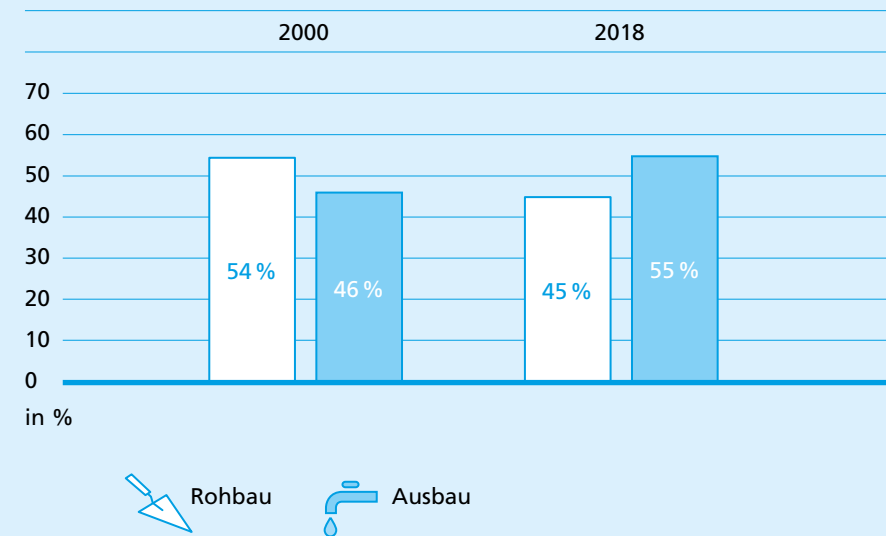


Vorgaben und Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen haben einen erheblichen Anteil an den steigenden Wohnkosten der vergangenen Jahre.

Quelle: ARGE 2018

## Verteilung der Bauwerkskosten

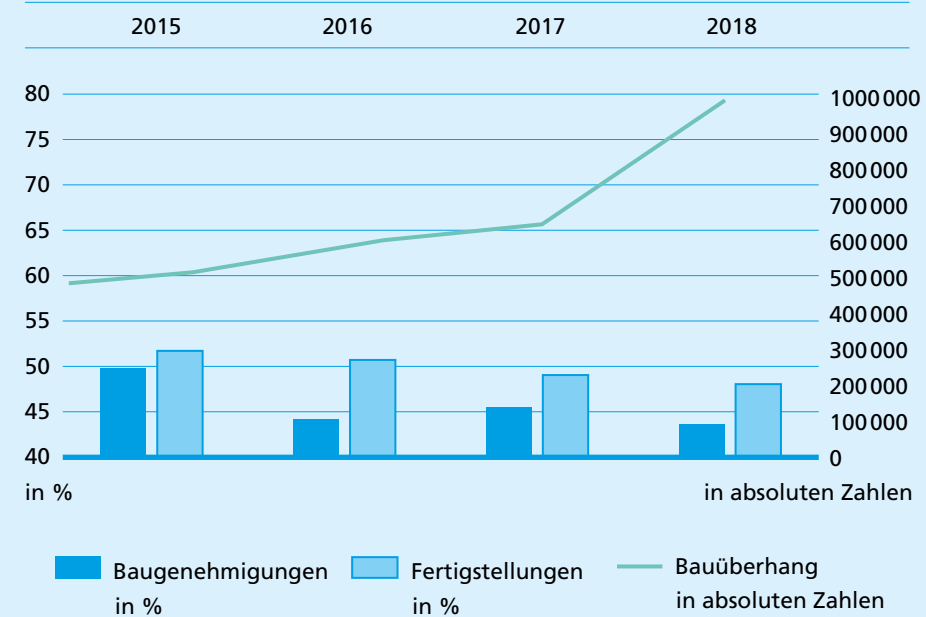
Darstellung der Entwicklung anhand der Jahre 2000 und 2018



Der Anteil der Kosten für den Ausbau hat in den letzten Jahren deutlich zugenommen. Durch die im Vergleich zum Rohbau geringere Lebensdauer der technischen Anlagen (für Energieeffizienz, Brand- und Schallschutz) erhöhen sich die Gesamtkosten über den gesamten Lebenszyklus.

Quelle: ARGE 2019

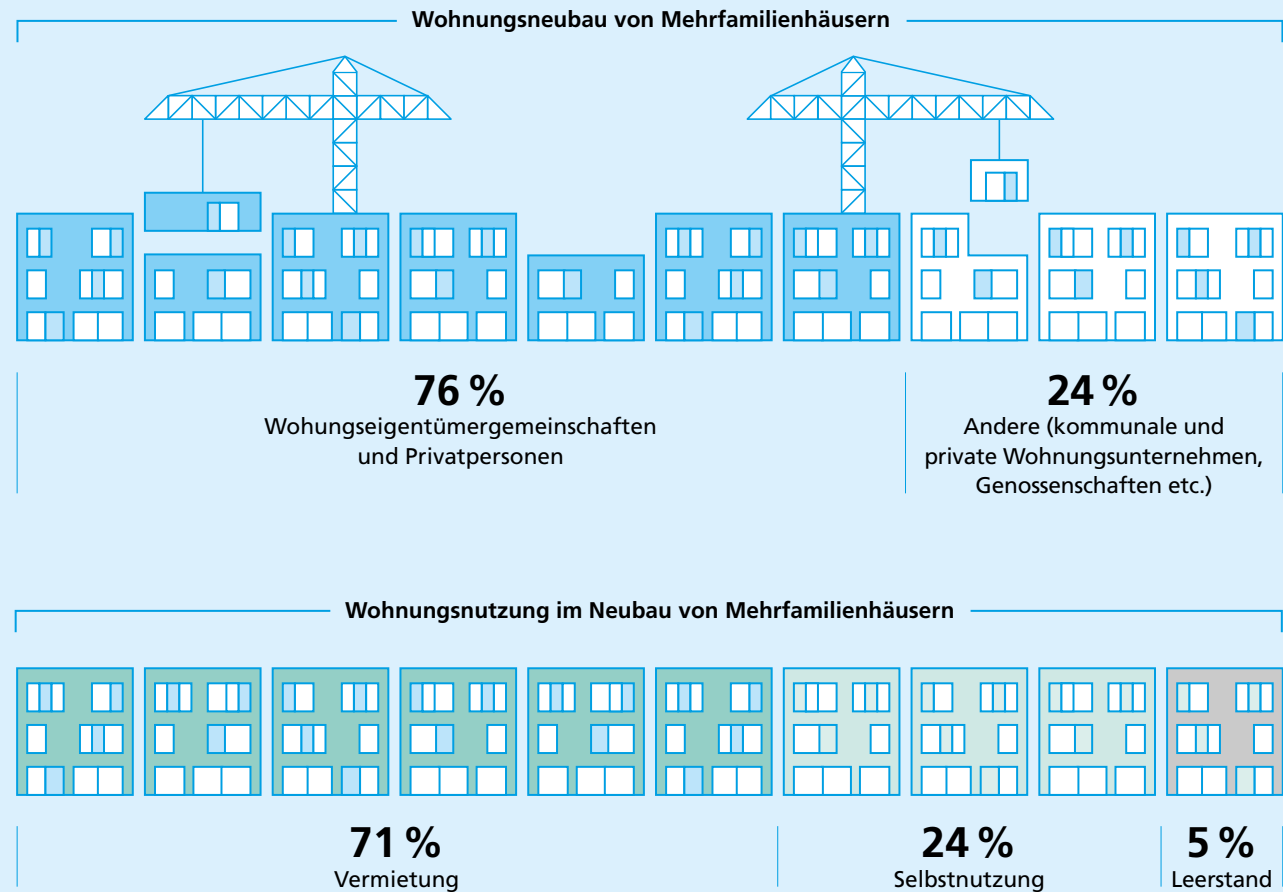
## Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen privater Bauherren und Bauüberhang



Der Bauüberhang – also die Zahl der zum Jahresende offenen, nicht umgesetzten Baugenehmigungen – im Wohnungsbau wächst seit Jahren kontinuierlich. Private Eigentümer sind selten die Verursacher. Sie setzen ihre Baugenehmigungen schneller um als andere.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2019

## Wohnungsneubau und -nutzung Mehrfamilienhäuser

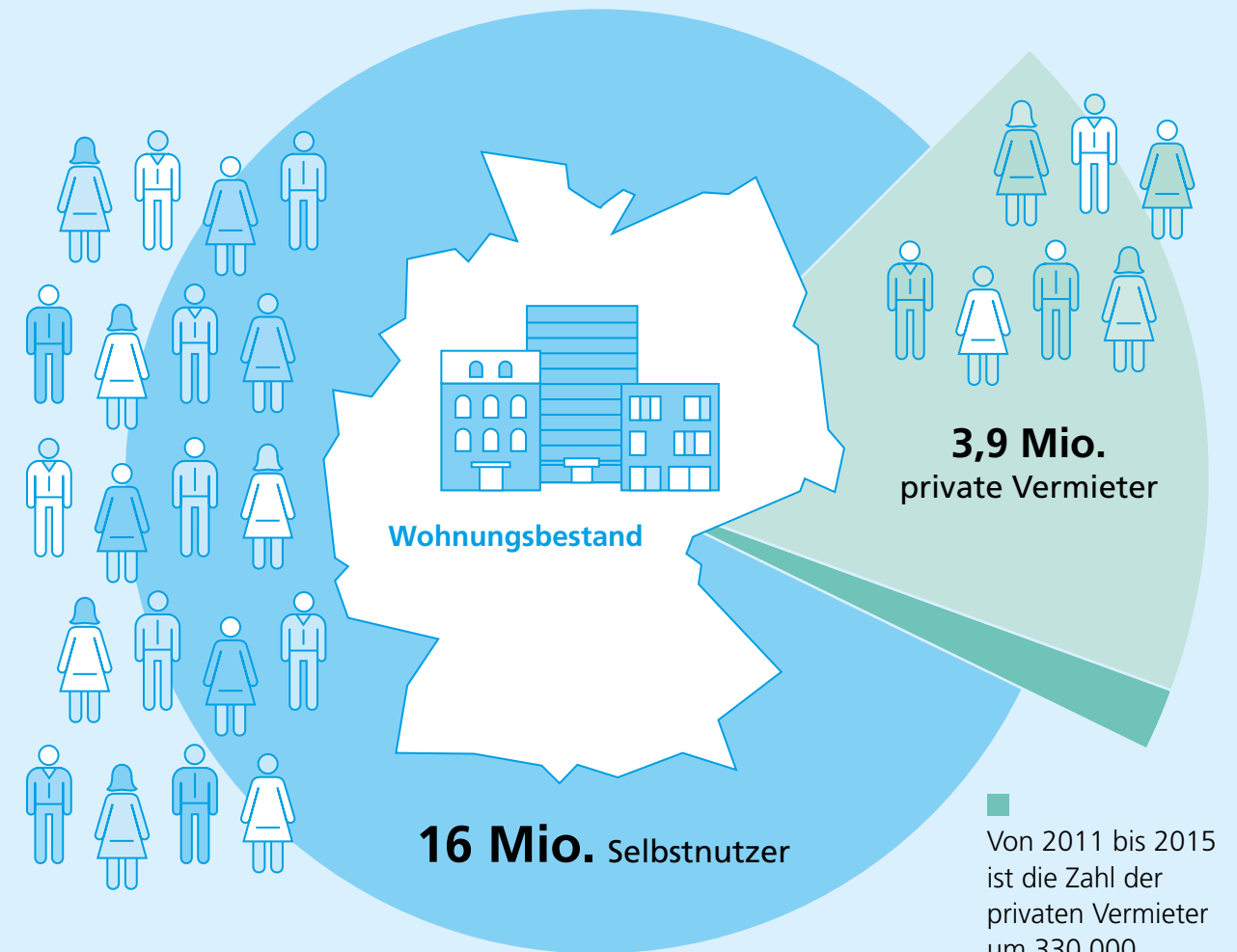


**76 %** aller neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gehen auf die Initiative von Privatpersonen zurück. Kommunale Unternehmen und Genossenschaften sind nur für einen geringen Anteil des Wohnungsneubaus verantwortlich. Der überwiegende Anteil an den neu gebauten Mehrfamilienhäusern wird vermietet.

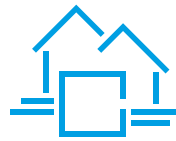
Quelle: BBSR 2017

## Immobilieigentum 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



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist mit rund 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 über 900 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](mailto:wiech@hausundgrund.de)  
[www.hausundgrund.de](http://www.hausundgrund.de)