

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

# Wohnen in Zahlen

**AUSGABE 2018/2019**



**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 \*

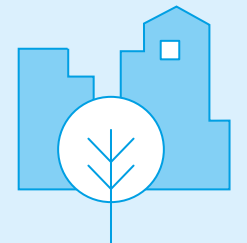
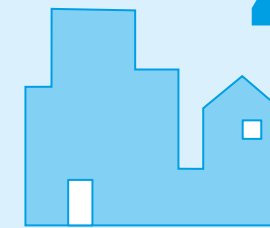


**440 Euro**

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

**40.744.000**

beträgt die Anzahl der Haushalte in Deutschland \*\*



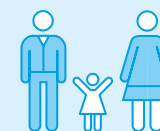
**22,6 %**

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



**54 %**

aller Wohnungen in Deutschland sind Mietwohnungen \*\*



**80,6 %**

der Wohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen \*\*



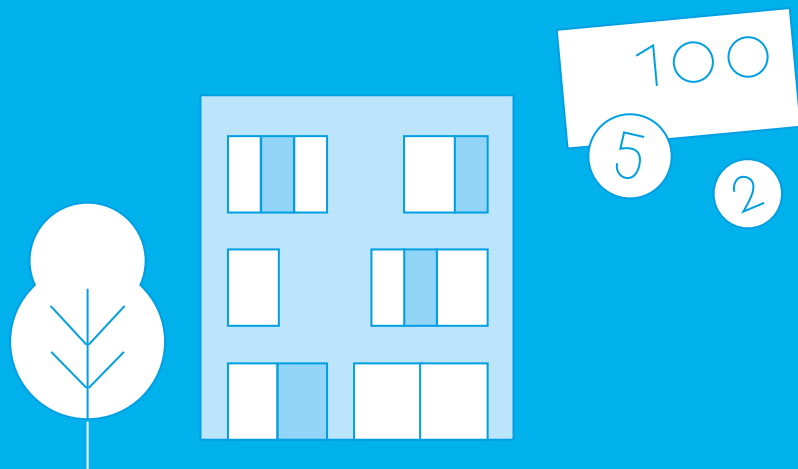
**60 %**

der Mietwohnungen werden von Privatpersonen zur Verfügung gestellt

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

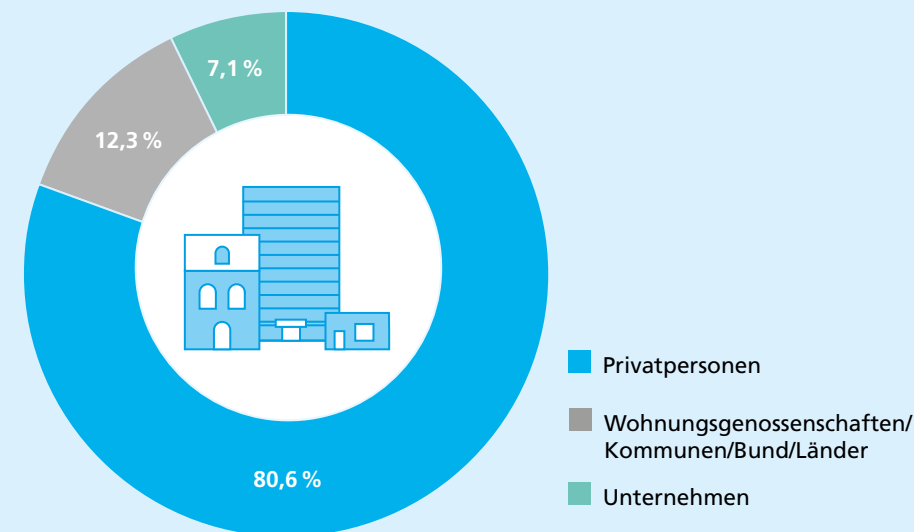
# WOHNEN & EIGENTUM

## 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.

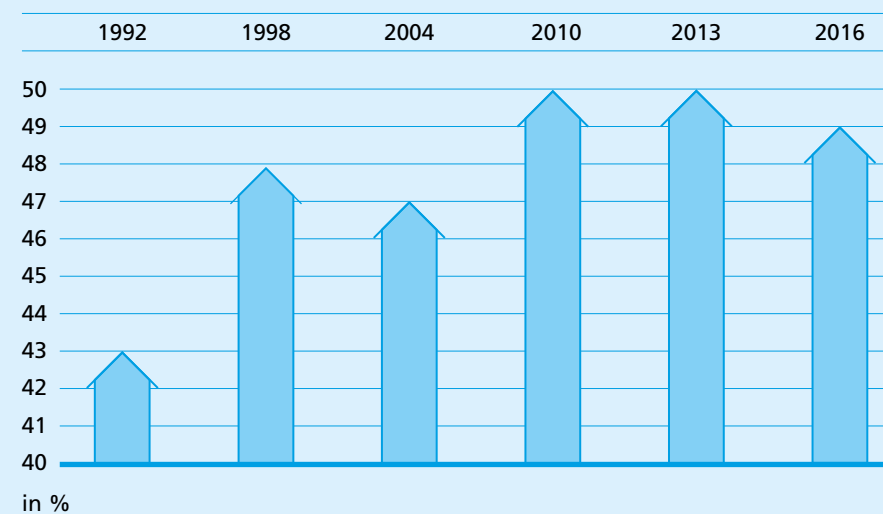
## Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen



**!**  
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

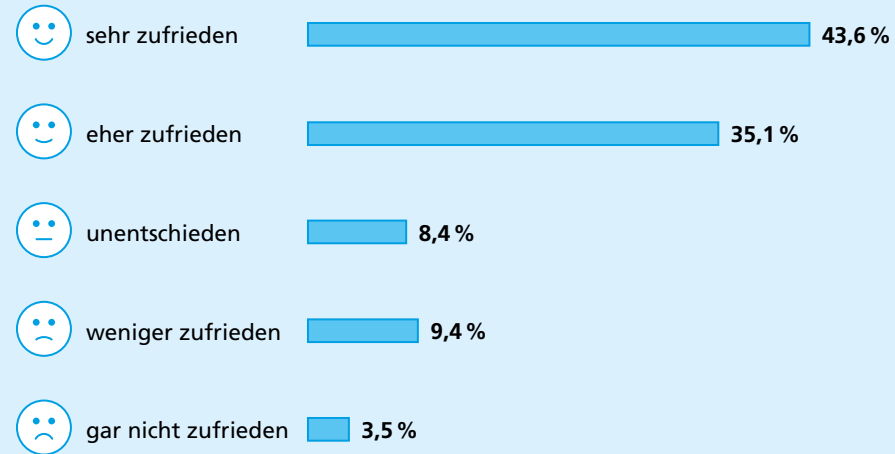
## Entwicklung der Wohneigentumsquote 1992 – 2016



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

Quelle: SOEP, IW Köln 2017

## Zufriedenheit mit privaten Einzelvermietern

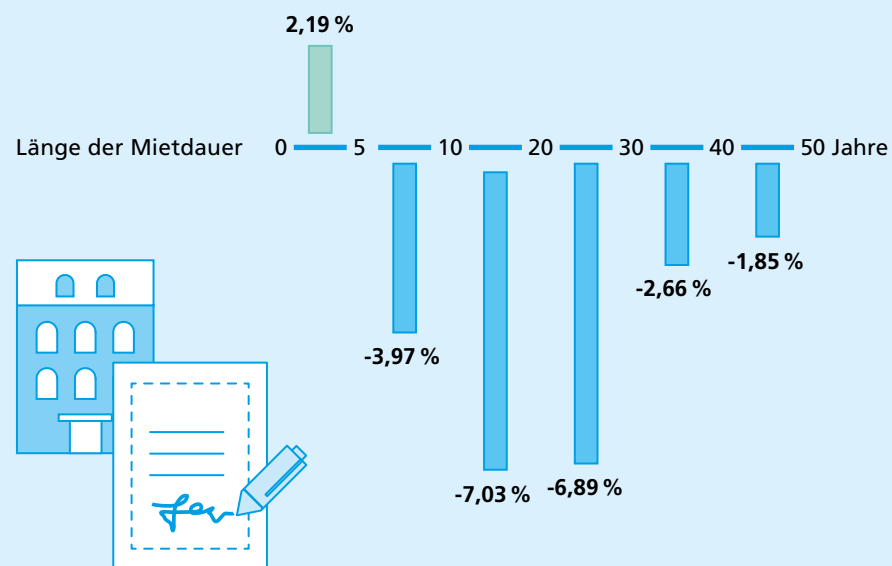


Die rund vier Millionen privaten Einzelvermieter haben häufig ein persönliches Verhältnis zu ihren Mietern und kümmern sich um ihr Eigentum. Daher sind Mieter mit privaten Einzelvermietern überdurchschnittlich zufrieden.

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

## Ortsübliche Vergleichsmiete und private Vermieter

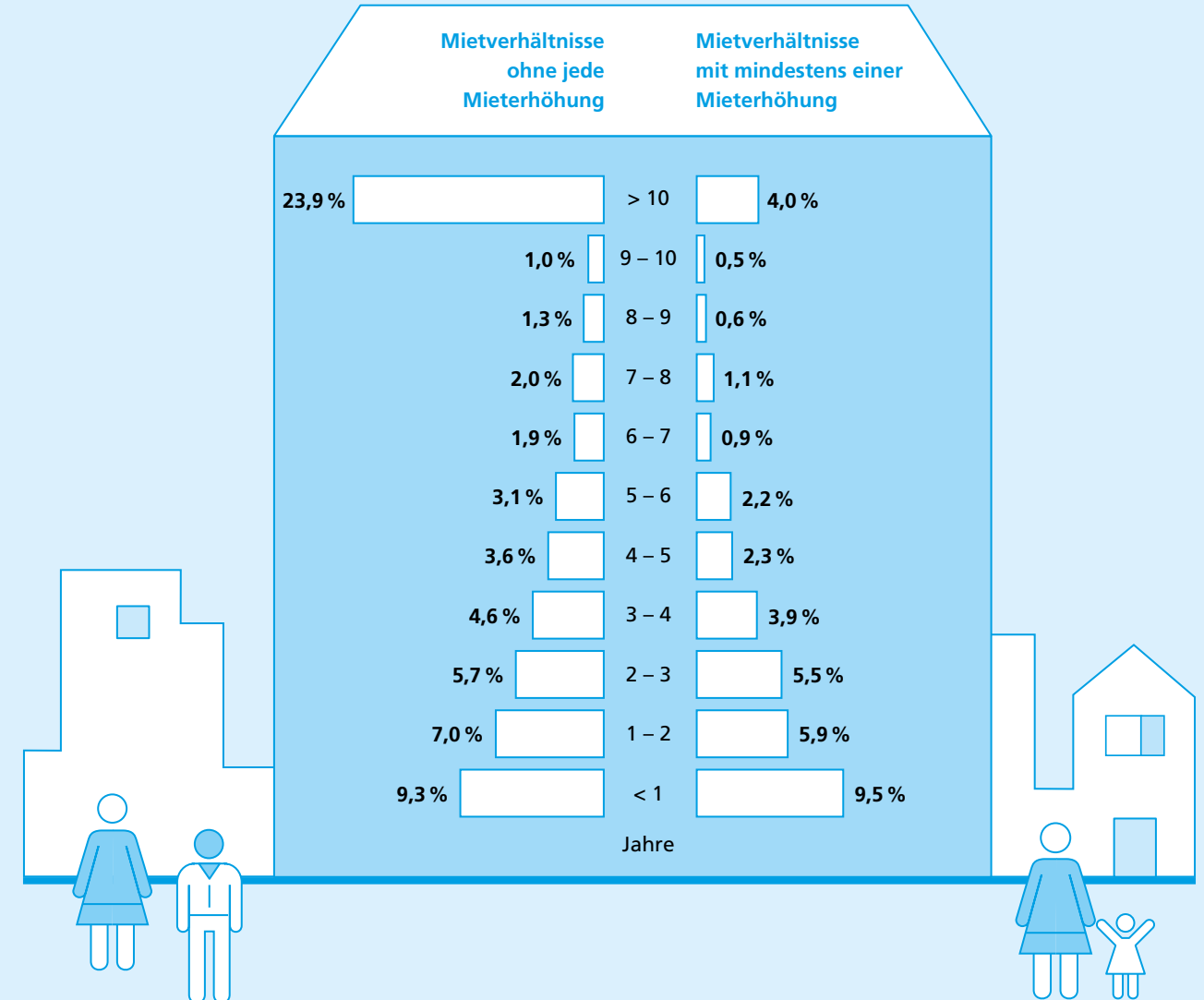
Abweichung der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietdauer



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

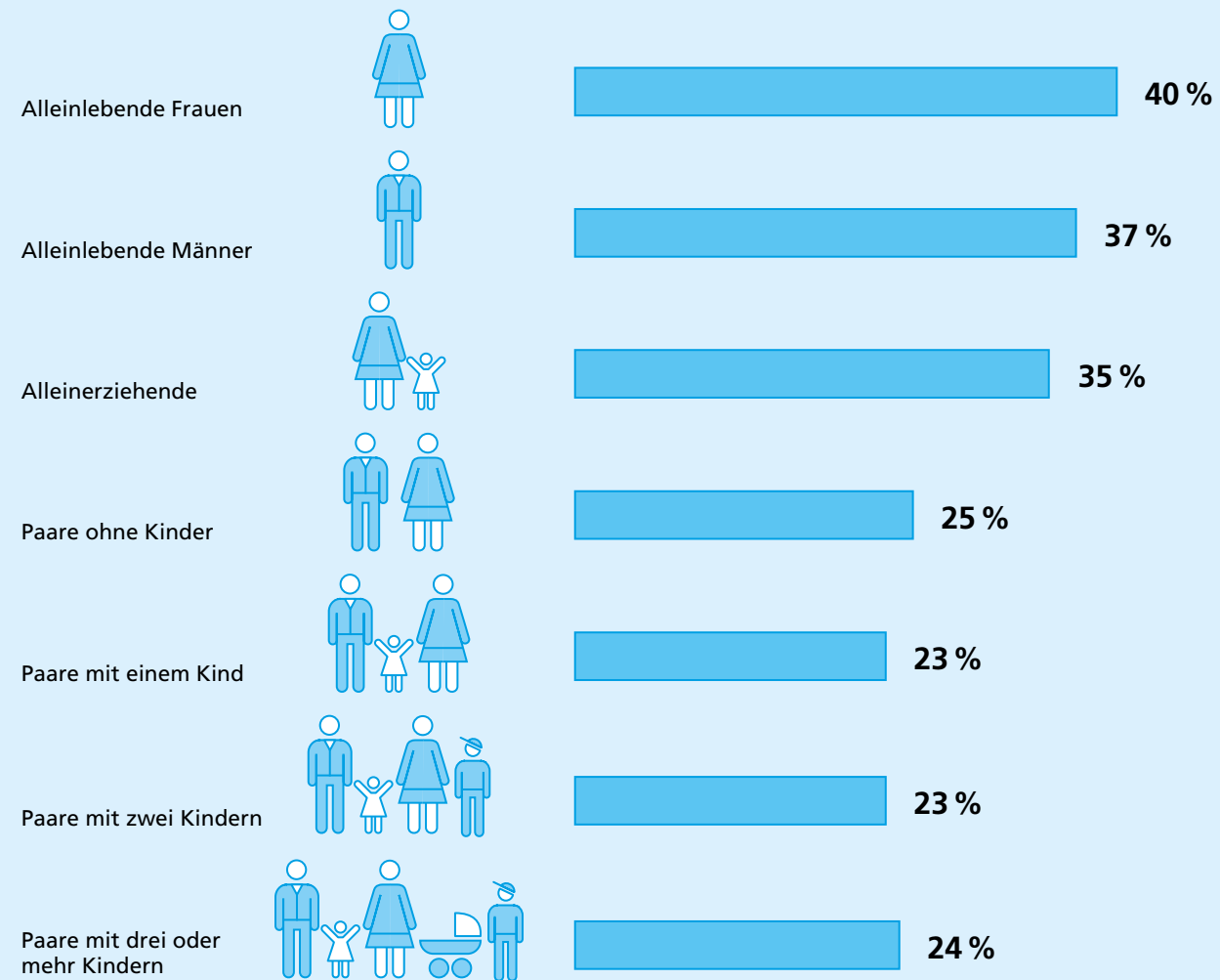
## Mietsteigerungen



22,6 % der Vermieter erhöhen ausschließlich bei einem Mieterwechsel die Miete. Im Vorjahr waren es noch 23,3 % und 2016 noch 25,2 %. Dieser Rückgang kann auf die Mietpreisbremse zurückgeführt werden.

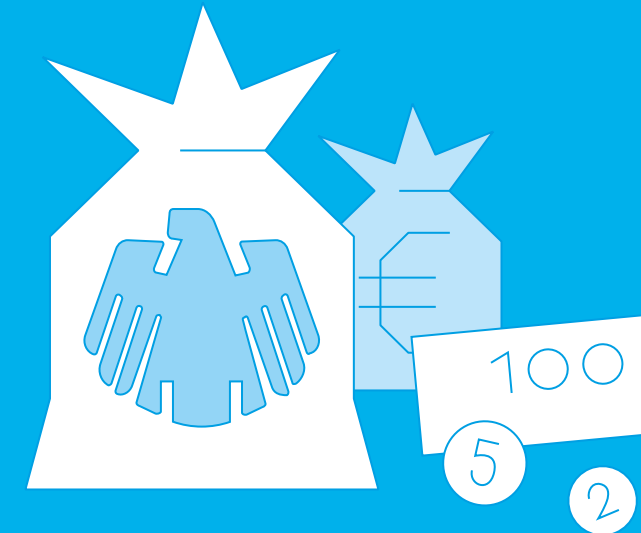
Quelle: Haus & Grund Vermieterbefragung 2018

## Mietbelastungsquote 2016



Die Mietbelastungsquote eines Haushaltes bezeichnet den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgewendet werden muss.  
Die Miete belastet verschiedene Personengruppen unterschiedlich stark.

## STEUERN



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

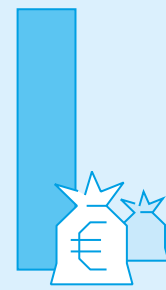
## Anstieg der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer B zwischen 1997 und 2017

100 Grunderwerbsteuer  
Einmalige Kosten



**4,67** Mrd. Euro

Einnahmen aus der  
Grunderwerbsteuer 1997



**13,14** Mrd. Euro

Einnahmen aus der  
Grunderwerbsteuer 2017



**181** %

Anstieg der Einnahmen aus der  
Grunderwerbsteuer von 1997 bis 2017



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



**13,56** Mrd. Euro

Einnahmen aus der  
Grundsteuer B 2017



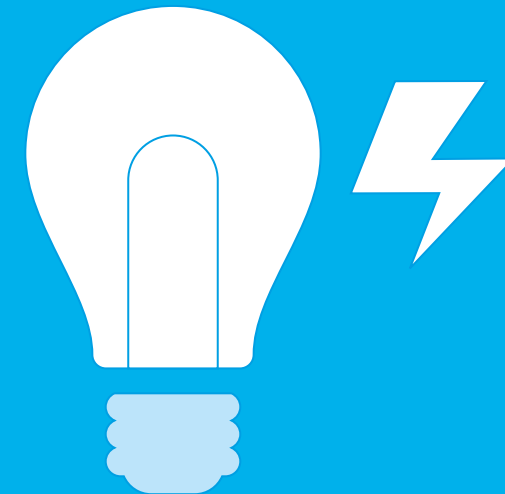
**78,4** %

Anstieg der Einnahmen aus der  
Grundsteuer B von 1997 bis 2017



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

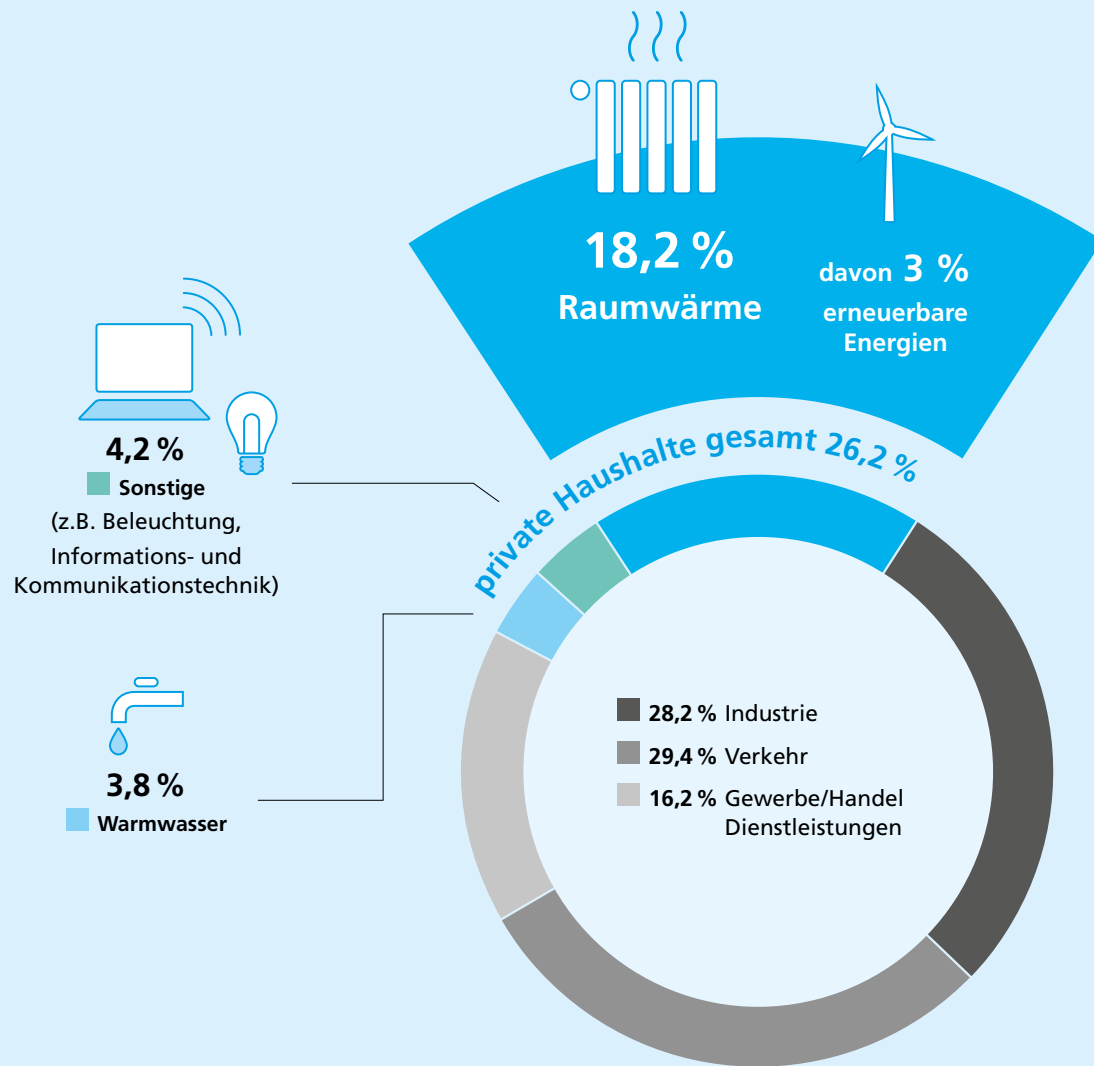
## ENERGIE



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

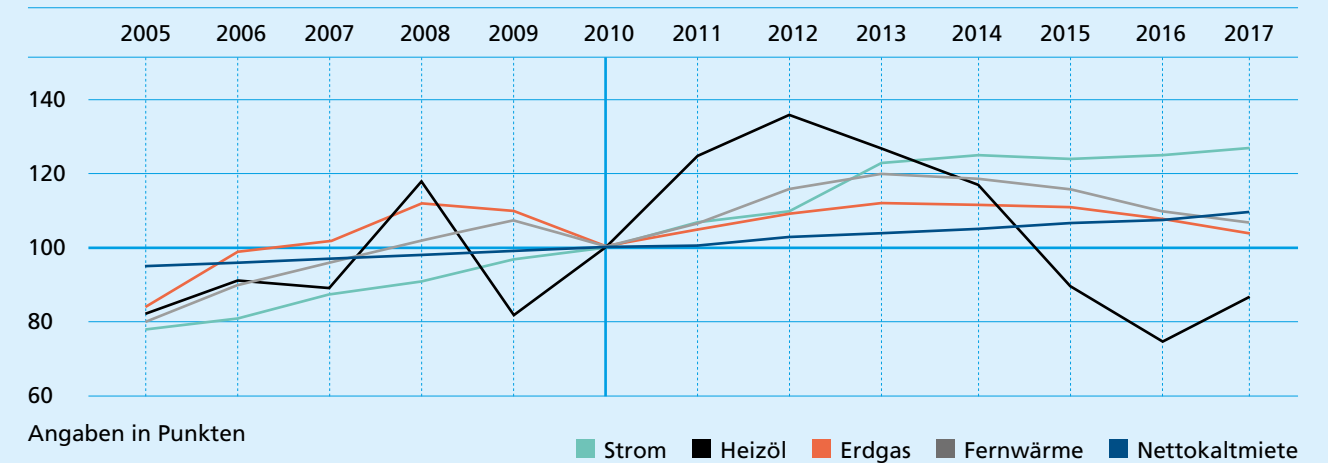
## Endenergieverbrauch privater Haushalte

Anteil am gesamten Endenergieverbrauch 2016

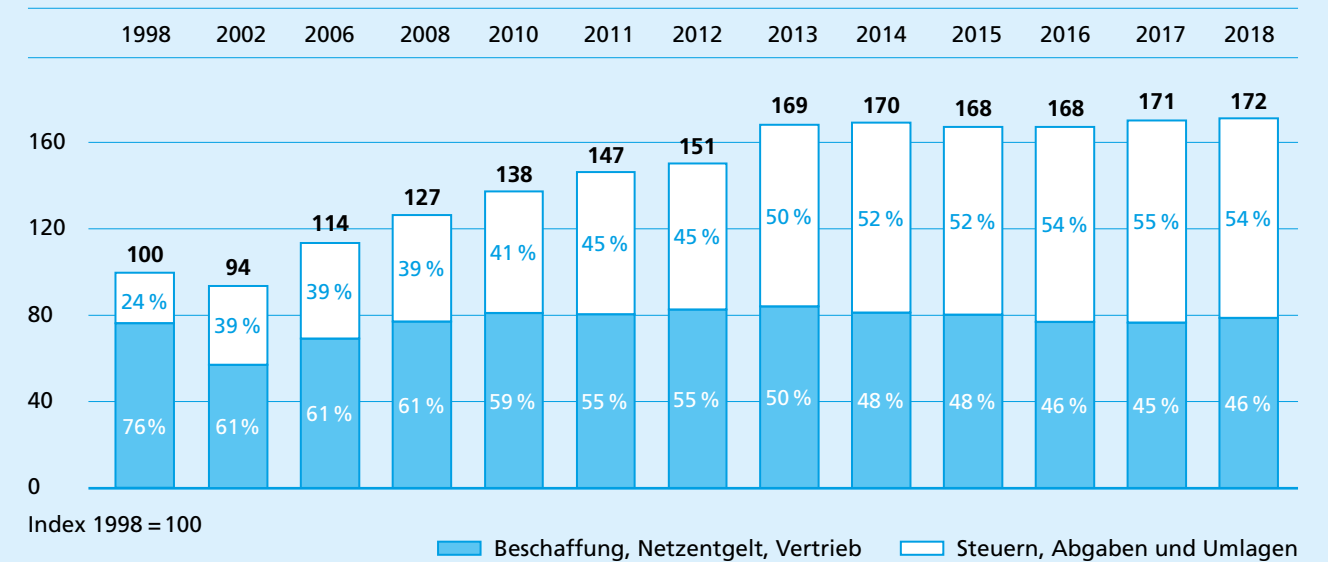


**In Deutschland werden 26,2 Prozent der Endenergie in Wohngebäuden verbraucht. 18,2 Prozent der Endenergie werden für die Beheizung von Wohngebäuden genutzt. 15,2 Prozent werden aus fossilen Brennstoffen gewonnen. Der schlafende Riese ist in Wahrheit klein.**

## Entwicklung des Strompreises/Energiepreises und der Nettokaltmiete

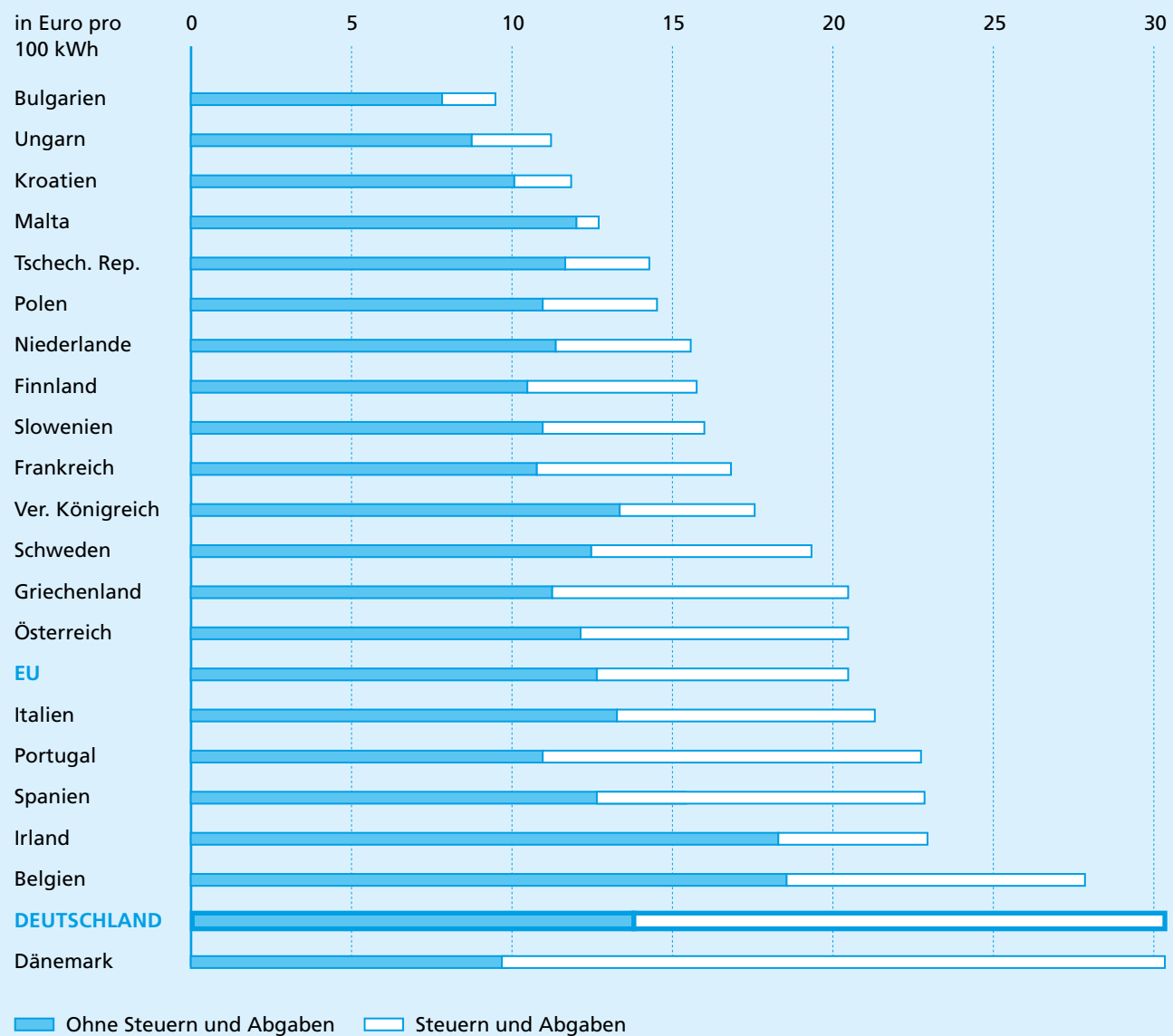


Quelle: Statistisches Bundesamt 2018, BMWi 2018



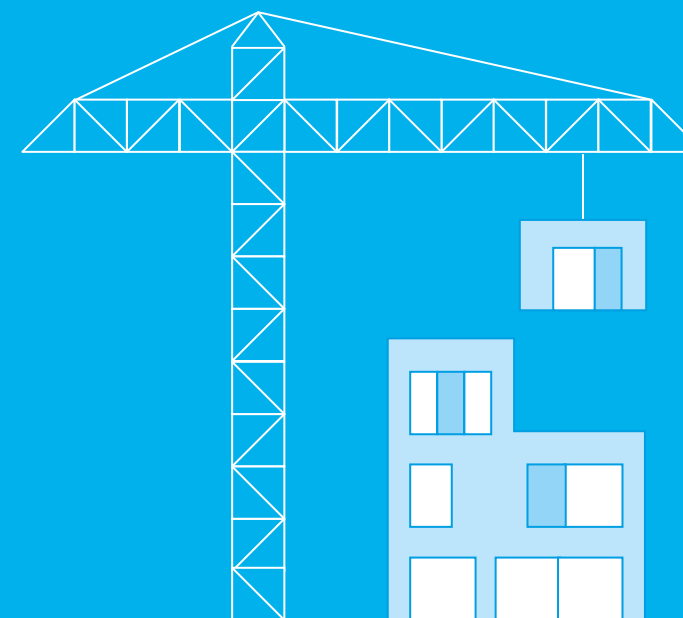
**Der Strompreis für private Haushalte hat sich in 20 Jahren nahezu verdoppelt. Die Nettokaltmiete stieg nur moderat. Mehr als die Hälfte des Strompreises machen Steuern, Abgaben und Umlagen aus.**

## Durchschnittlicher Strompreis für Haushalte im europäischen Vergleich



Deutsche Haushalte zahlen mit 30,5 Euro je 100 Kilowattstunden (kWh) den zweithöchsten Strompreis in Europa. Das sind mehr als 10 Euro über dem europäischen Durchschnitt (20,4 Euro je 100 kWh).

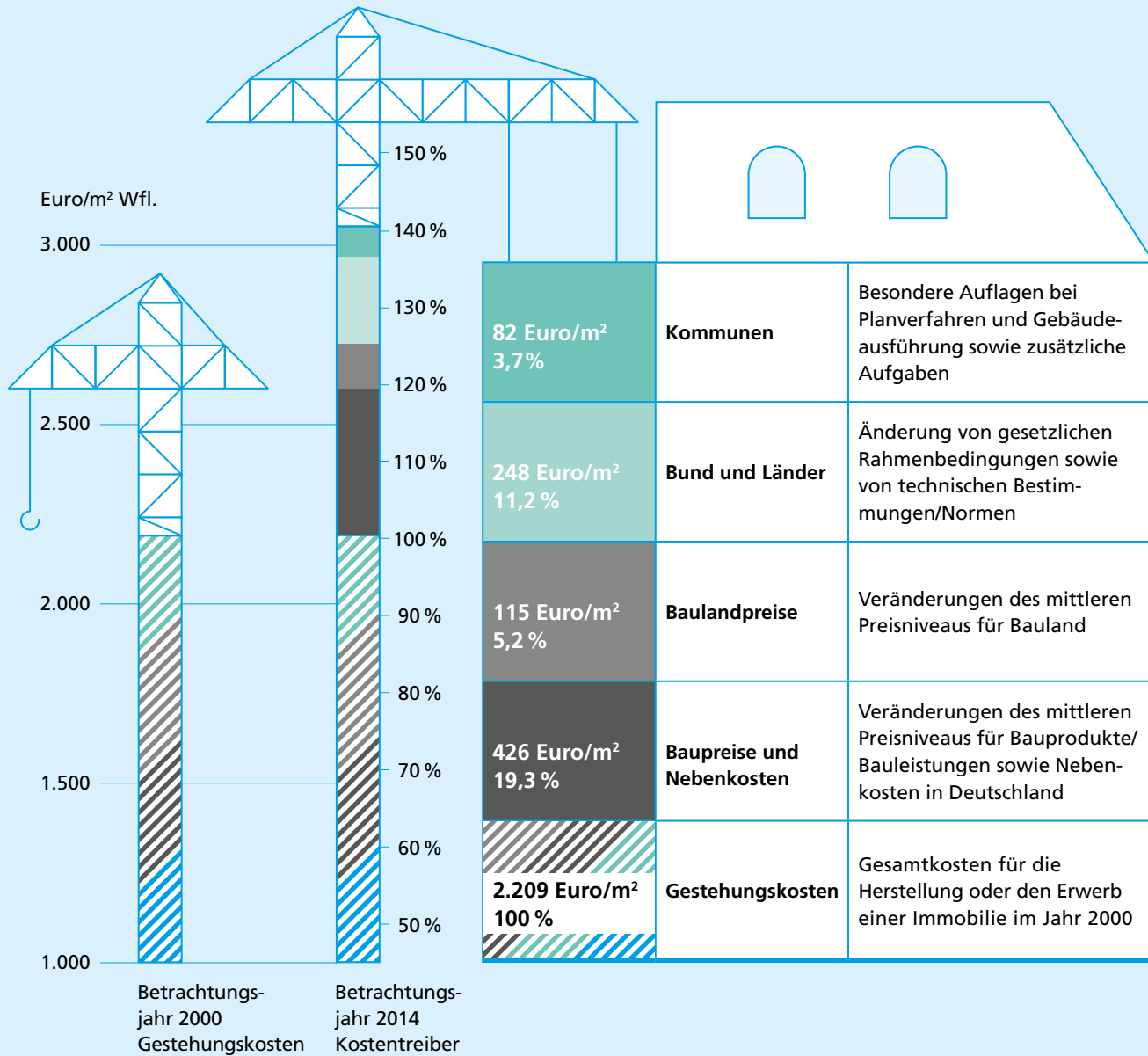
## BAUEN &amp; MODERNISIEREN



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

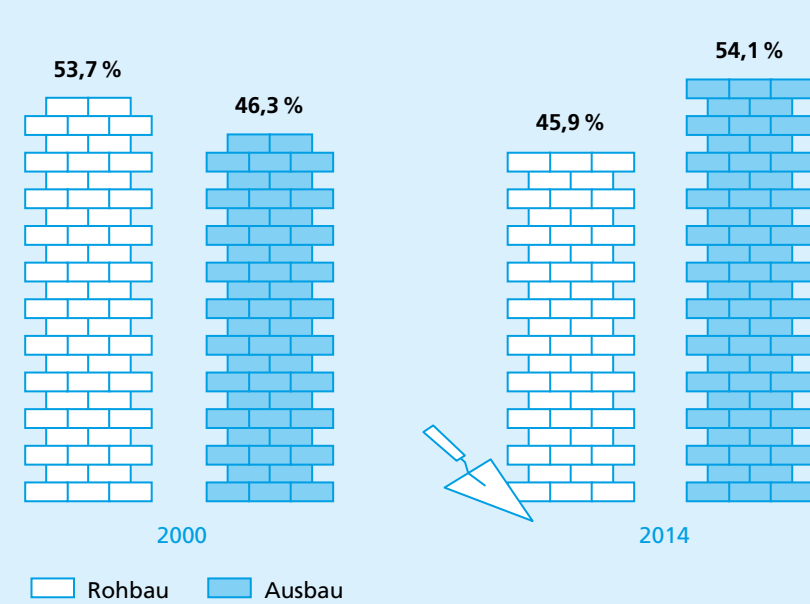


Vorgaben und Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen haben einen erheblichen Anteil an den steigenden Wohnkosten der vergangenen Jahre.

Quelle: ARGE 2015

## Verteilung der Bauwerkskosten

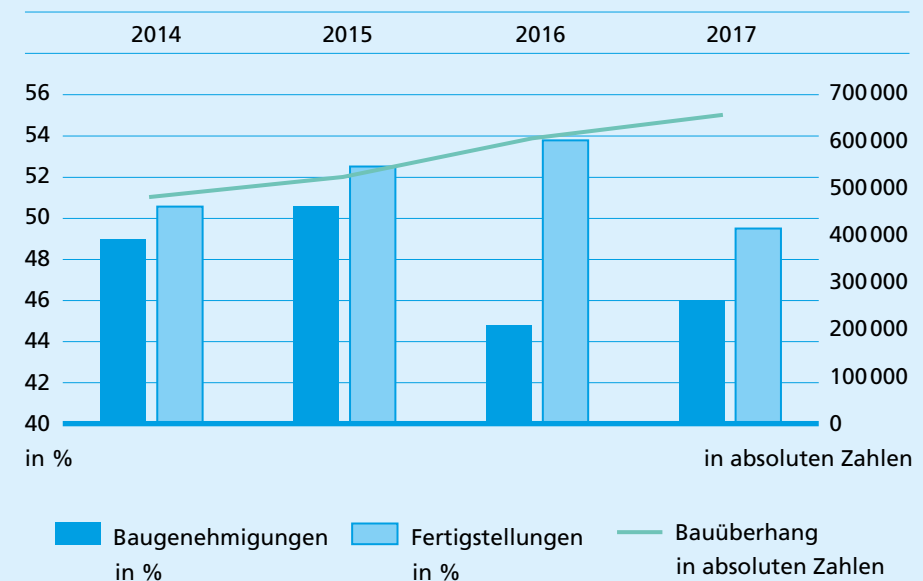
Darstellung der Entwicklung anhand der Jahre 2000 und 2014



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 2015

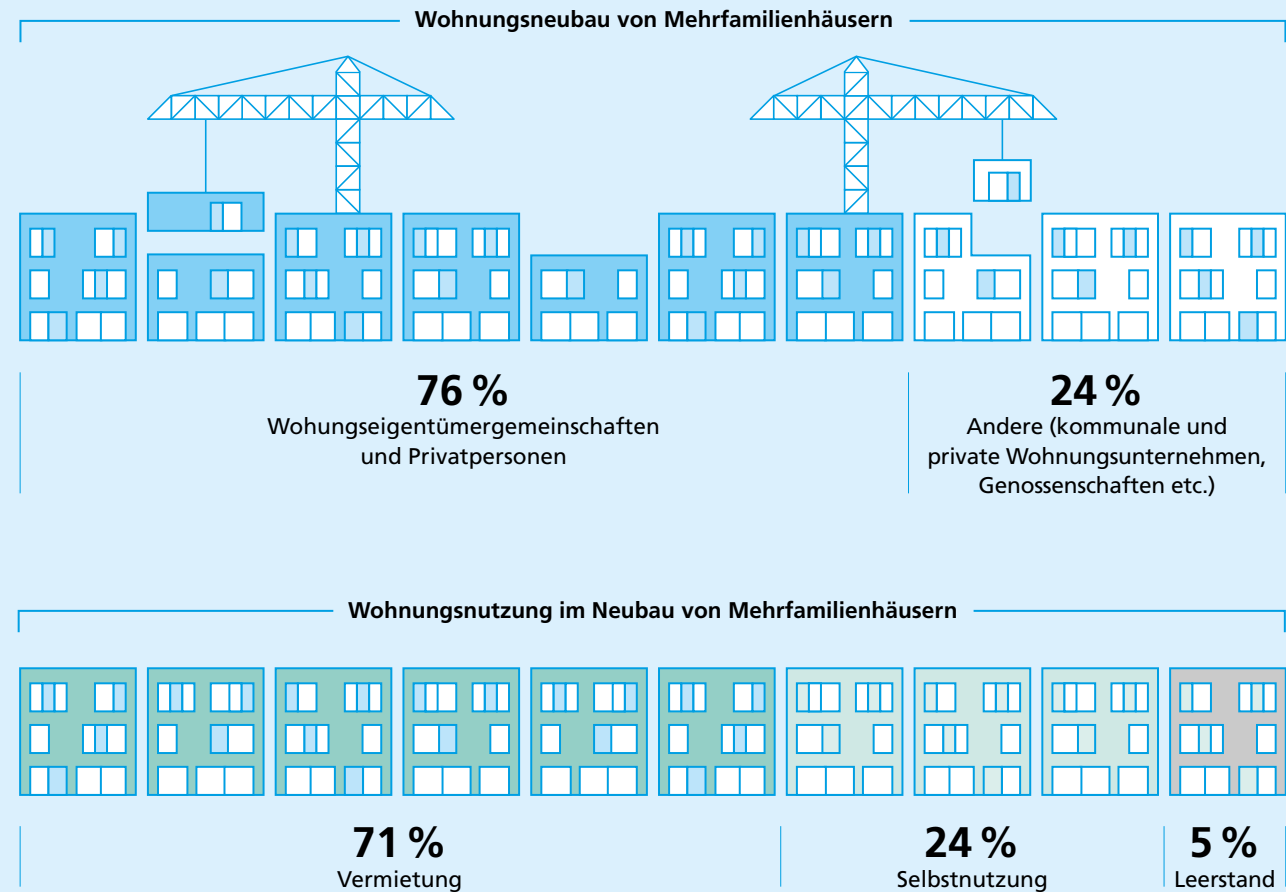
## Genehmigte und fertiggestellte Wohnungen privater Bauherren und Bauüberhang



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

Quelle: Statistisches Bundesamt 2017

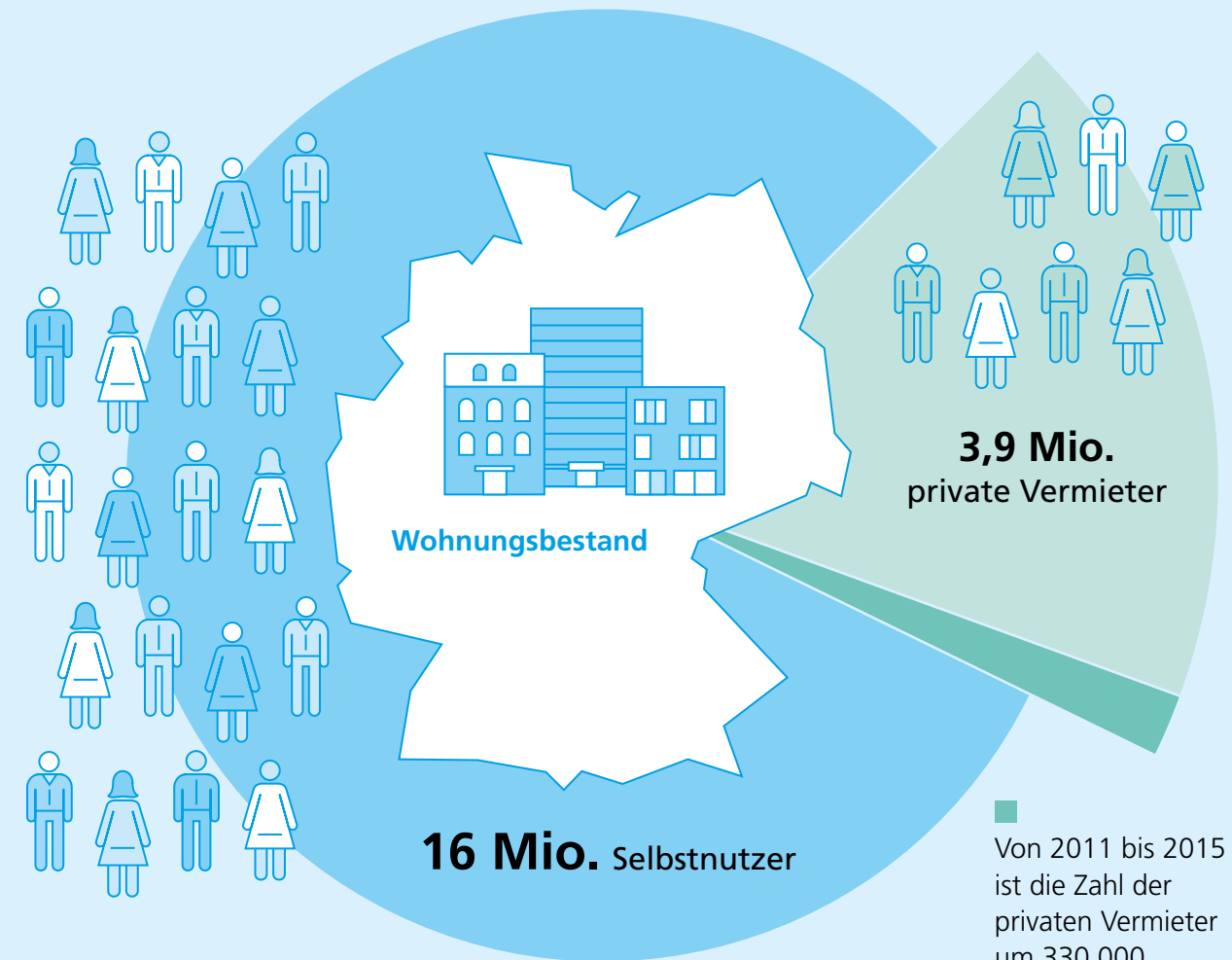
## Wohnungsneubau und -nutzung Mehrfamilienhäuser



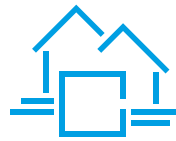
76 % aller neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gehen auf die Initiative von Privatpersonen zurück. Kommunale Unternehmen und Genossenschaften sind nur für einen geringen Anteil des Wohnungsneubaus verantwortlich. Der überwiegende Anteil an den neu gebauten Mehrfamilienhäusern wird vermietet.

## Immobilieigentum in Deutschland

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



Von 2011 bis 2015 ist die Zahl der privaten Vermieter um 330.000 gestiegen.



**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)