

Antwort

der Bundesregierung

**auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen),
Daniela Wagner, Canan Bayram, weiterer Abgeordneter und der Fraktion
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
– Drucksache 19/17465 –**

Zielerreichung der Bundesregierung, für bezahlbare Mieten zu sorgen

Vorbemerkung der Fragesteller

Im Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD hat die Große Koalition die Ziele „Wir sorgen für bezahlbare Mieten“, wir wollen erreichen, dass „der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert wird“ festgelegt (vgl. Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD, Ein neuer Aufbruch für Europa, Eine neue Dynamik für Deutschland, Ein neuer Zusammenhalt für unser Land, 2018, S. 16 und S. 109).

Zuletzt hat der Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat Horst Seehofer diese Ziele noch einmal bekräftigt. Er erklärte per Videobotschaft auf Twitter am 30. Januar 2020: „Wir betrachten den Wohnungsbau zu bezahlbaren Mieten als die Aufgabe unserer Zeit“, „Wir werden alles tun damit die Mieten sozialverträglich bleiben“ und „in Deutschland ein Wunder in der Wohnungsbaupolitik schaffen“, „das wird noch ein, zwei Jahre dauern, bis wir alle Ziele erreicht haben, aber wir sind auf dem besten Weg dorthin“ (online unter: <https://twitter.com/cducsbt/status/1222584155252428802>).

In der Kleinen Anfrage wird gefragt, wie sich die Mieten in den letzten Jahren der Regierungszeit der Großen Koalition entwickelt haben, und inwieweit damit der Bundesinnenminister Horst Seehofer und die Bundesregierung ihre Ziele aus dem Koalitionsvertrag erreicht haben.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Die Wohnungspolitik der Bundesregierung verfolgt die Ziele, dass Mieten bezahlbar und sozialverträglich bleiben und der Bestand an bezahlbarem Wohnraum gesichert wird. Für die Begriffe „bezahlbar“ und „sozialverträglich“ gibt es keine einheitlichen Definitionen. Die Wohnungsmärkte sind von Region zu Region sehr unterschiedlich und die Wohn- und Baukosten schwanken regional erheblich. Die Frage, wann eine Mietwohnung oder Wohneigentum „bezahlbar“ ist oder Wohnkosten „sozialverträglich“ sind, kann nicht alleine anhand der Wohnkosten des Objekts beurteilt werden.

Vielmehr muss auch das verfügbare Einkommen der Haushalte in die Betrachtung einbezogen werden. Wie auch die Wohnungsnachfrage weist das durchschnittliche Einkommen erhebliche regionale Unterschiede auf. Zudem stellen sich die Marktteilnehmerinnen und -teilnehmer in Gebieten mit hohem Mietniveau auf höhere Wohnkosten ein, indem sie sich z. B. durch entsprechende Verringerung der Wohnfläche anpassen. Es kann daher keine bundesweiten absoluten Maßstäbe geben, bis zu welcher Höhe die Wohn- und Baukosten als „bezahlbar“ oder „sozialverträglich“ gelten.

1. Wie haben sich die Miethöhen in bestehenden Mietverhältnissen in Deutschland seit 2012 entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Entwicklungen der durchschnittlichen Wohnungsmieten werden mit dem Mietindex des Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes abgebildet. Der Mietindex gibt Auskunft über die Änderung der Mieten (nettokalt) im Gesamtbestand aller Wohnungen. Durch den relativ kleinen Anteil von Erst- und Wiedervermietungsmieten gibt er im Wesentlichen die Änderungsraten von Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen wieder. Die folgende Tabelle zeigt die Veränderungen des Mietindex zum Vorjahr:

Entwicklungen von Wohnungsmieten nach Mietindex 2012 bis 2019

Jahr	Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %
2012	1,2
2013	1,3
2014	1,5
2015	1,2
2016	1,1
2017	1,4
2018	1,6
2019	1,4

Anmerkung: Bis 2015 Mietindex auf Basis 2010=100. Ab 2016 nach Revision auf Basis 2015=100.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex

2. Wie haben sich die Miethöhen in bestehenden Mietverhältnissen in den 100 größten Städten seit 2012 entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Zu Mietenniveaus in bestehenden Mietverhältnissen in den 100 größten Städten liegen der Bundesregierung für den Zeitraum ab 2012 keine Informationen vor.

3. Wie haben sich die Miethöhen in Deutschland seit 2012 bei Wiedervermietung entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten bei Wiedervermietungen in Deutschland im Zeitraum 2012 bis 2019.

Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung 2012 bis 2019

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Wiedervermietungs­mieten nettokalt in € je m ²							
Deutschland	6,53	6,74	6,99	7,30	7,66	8,03	8,40	8,67

Anmerkungen: Die Angebotsmieten basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen für Wiedervermietungen von Wohnungen in bestehenden Gebäuden (ohne Neubau). Dargestellt sind Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht-möblierte Wohnungen zwischen 10 und 300 Quadratmetern. Es werden nicht alle zur Vermietung bereitstehenden Wohnungen mit den zur Verfügung stehenden Quellen erfasst. Gerade in Großstädten vermitteln insbesondere große Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen vielfach über andere Vertriebswege, so dass einzelne Wohnungssegmente unterrepräsentiert sein können.

Mieten aus bestehenden Mietverträgen gehen in die Berechnungen nicht mit ein.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

4. Wie haben sich die Miethöhen bei Wiedervermietung in den 100 größten Städten seit 2012 entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Die folgende Tabelle zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotsmieten bei Wiedervermietungen in den kreisfreien Großstädten. Dabei konnten für die kreisfreien Großstädte Durchschnittswerte berechnet werden, in denen mindestens 30 Inserate pro Jahr im Betrachtungszeitraum zur Verfügung standen. Für weitere Städte liegen die Daten zu durchschnittlichen Wiedervermietungs­mieten nicht vor.

Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung 2012 bis 2019

Stadt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Wiedervermietungs­mieten nettokalt in € je m ²							
Kiel	6,25	6,54	6,89	6,94	7,20	7,50	7,91	8,08
Lübeck	6,37	6,55	6,83	7,08	7,55	8,00	8,35	8,50
Hamburg	9,66	9,92	10,00	10,19	10,80	11,04	11,67	11,95
Braunschweig	5,71	6,20	6,81	7,24	7,92	8,04	8,21	8,37
Salzgitter	4,88	4,91	5,00	5,07	5,13	5,33	5,34	5,52
Wolfsburg	5,25	6,73	7,69	9,00	8,98	8,23	8,18	8,07
Oldenburg (Oldenburg)	6,67	6,78	6,86	7,19	7,63	8,04	8,19	8,46
Osnabrück	5,93	6,20	6,39	6,69	7,00	7,47	7,97	8,09
Bremen	6,44	6,67	7,00	7,26	7,50	8,17	8,50	8,53
Bremerhaven	4,48	4,57	4,67	4,73	5,00	5,07	5,27	5,45
Düsseldorf	8,38	8,71	9,00	9,41	10,00	10,32	10,62	11,08
Duisburg	5,03	5,07	5,20	5,37	5,49	5,75	5,95	6,11
Essen	5,58	5,70	5,76	6,03	6,33	6,63	6,88	7,12
Krefeld	5,65	5,88	6,00	6,23	6,47	6,64	6,81	7,06
Mönchengladbach	5,51	5,56	5,68	5,95	6,06	6,30	6,51	6,81
Mülheim an der Ruhr	5,86	5,92	5,94	6,11	6,30	6,58	6,95	7,15
Oberhausen	5,13	5,22	5,32	5,43	5,61	5,79	6,00	6,14
Remscheid	5,42	5,41	5,38	5,53	5,60	5,72	5,82	6,00
Solingen	5,67	5,83	5,79	6,00	6,04	6,34	6,51	7,00
Wuppertal	5,32	5,39	5,50	5,60	5,86	6,02	6,23	6,43
Bonn	8,00	8,13	8,24	8,72	9,04	9,18	9,60	9,93
Köln	8,31	8,70	8,96	9,65	10,00	10,50	10,91	11,20
Leverkusen	6,56	6,68	6,75	7,03	7,29	7,50	7,88	8,16
Bottrop	5,58	5,62	5,84	5,85	6,03	6,25	6,67	6,81
Gelsenkirchen	4,73	4,81	4,93	5,00	5,22	5,44	5,56	5,69

Stadt	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Wiedervermietungsmieten nettokalt in € je m ²							
Münster	7,96	8,00	8,38	8,85	9,27	10,00	10,12	10,46
Bielefeld	5,71	6,00	6,04	6,36	6,63	6,98	7,46	7,73
Bochum	5,48	5,57	5,64	5,84	6,21	6,60	6,76	6,96
Dortmund	5,22	5,44	5,60	6,02	6,45	6,79	7,11	7,34
Hagen	4,85	4,88	5,00	5,07	5,20	5,27	5,43	5,54
Hamm	5,00	5,07	5,09	5,34	5,62	5,88	6,00	6,12
Herne	4,98	5,03	5,15	5,28	5,46	5,76	5,91	6,13
Darmstadt	9,07	9,05	9,38	9,94	10,42	10,81	11,31	11,58
Frankfurt am Main	10,42	10,80	11,36	12,00	12,50	13,12	13,72	14,21
Offenbach am Main	7,75	8,00	8,33	8,75	9,13	9,52	10,00	10,50
Wiesbaden	8,49	8,71	9,02	9,54	9,99	10,26	10,68	10,85
Kassel	5,70	6,05	6,50	6,76	7,03	7,45	7,76	7,75
Koblenz	5,81	6,00	6,31	6,84	7,42	7,72	8,04	8,46
Trier	7,38	7,30	7,45	8,11	8,21	8,43	8,84	9,09
Ludwigshafen am Rhein	6,25	6,49	6,79	7,08	7,49	7,73	8,01	8,44
Mainz	8,80	9,03	9,30	10,00	10,49	10,71	11,10	11,50
Stuttgart	9,40	9,89	10,48	11,23	11,94	12,67	13,39	14,00
Heilbronn	6,86	7,18	7,50	7,97	8,55	8,89	10,00	10,61
Karlsruhe	8,10	8,36	8,71	9,03	9,44	9,73	10,00	10,19
Heidelberg	8,97	9,48	9,65	10,34	10,85	11,00	12,24	12,54
Mannheim	7,27	7,50	7,64	8,24	8,73	9,04	9,46	9,82
Pforzheim	6,12	6,28	6,55	6,75	7,32	7,59	8,15	8,43
Freiburg im Breisgau	9,77	10,09	10,20	11,03	11,54	11,61	12,67	12,59
Ulm	8,18	8,40	8,67	9,01	9,37	9,54	10,00	10,72
Ingolstadt	8,38	8,93	9,20	10,00	10,96	11,09	11,21	11,39
München	12,32	13,02	13,85	14,63	15,68	16,54	17,60	18,08
Regensburg	8,50	8,79	9,23	9,80	10,00	10,43	11,05	11,19
Erlangen	7,91	8,36	8,73	9,00	9,17	9,67	10,00	10,63
Fürth	7,11	7,59	7,62	8,00	8,43	8,91	9,17	9,49
Nürnberg	7,31	7,55	7,93	8,43	8,85	9,26	9,77	10,00
Würzburg	7,33	7,90	8,27	8,94	9,50	9,79	10,00	10,08
Augsburg	7,01	7,50	8,00	8,50	9,00	9,61	10,05	10,57
Berlin	7,00	7,58	8,22	8,66	9,34	10,29	11,19	11,56
Potsdam	8,00	8,00	8,49	8,73	9,09	9,45	9,72	10,00
Chemnitz	4,83	4,89	4,95	5,00	5,00	5,06	5,10	5,14
Dresden	6,10	6,38	6,61	6,97	7,05	7,29	7,45	7,60
Leipzig	5,00	5,07	5,24	5,71	6,02	6,33	6,57	6,94
Halle (Saale)	5,20	5,25	5,39	5,67	5,82	5,92	5,98	6,05
Magdeburg	5,07	5,17	5,30	5,50	5,63	5,90	6,00	6,03
Erfurt	6,09	6,30	6,49	6,84	6,99	7,00	7,21	7,26
Jena	8,08	8,24	8,32	8,33	8,33	8,57	9,00	9,56

Anmerkungen: Die Angebotsmieten basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen für Wiedervermietungen von Wohnungen in bestehenden Gebäuden (ohne Neubau). Dargestellt sind Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht-möblierte Wohnungen zwischen 10 und 300 Quadratmetern. Es werden nicht alle zur Vermietung bereitstehenden Wohnungen mit den zur Verfügung stehenden Quellen erfasst. Gerade in Großstädten vermitteln insbesondere große Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen vielfach über andere Vertriebswege, so dass einzelne Wohnungssegmente unterrepräsentiert sein können.

Mieten aus bestehenden Mietverträgen gehen in die Berechnungen nicht mit ein.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

5. Wie haben sich die Löhne in Deutschland seit 2012 entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Bruttolöhne- und -gehälter sowie die Nettolöhne- und -gehälter monatlich je Arbeitnehmer für den Zeitraum 2012 bis 2019. Diese sind seit 2012 konstant gestiegen; im Jahr 2019 um 3,06 Prozent (Bruttolöhne und -gehälter) bzw. 3,54 Prozent (Nettolöhne und -gehälter) im Vergleich zum Vorjahr.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Bruttolöhne- und -gehälter	2 560	2 616	2 693	2 773	2 842	2 915	3 007	3 099
<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>	2,94	2,19	2,94	2,97	2,49	2,57	3,16	3,06
Nettolöhne- und -gehälter	1 728	1 763	1 812	1 862	1 906	1 949	2 008	2 079
<i>Veränderung zum Vorjahr in Prozent</i>	2,73	2,03	2,78	2,76	2,36	2,26	3,03	3,54

Quelle: Statistisches Bundesamt

6. Wie hat sich die Mietbelastungsquote in Deutschland seit 2012 entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Die Mietbelastungsquote in Deutschland wird im Rahmen des zweijährigen Wohngeld- und Mietenberichtes der Bundesregierung auf Basis einer EU-SILC Sonderauswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ausgewiesen. Im Zeitraum seit 2012 wurden drei Berichte vorgelegt. Die Mietbelastungsquote (Anteil der bruttowarmen Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen) beträgt für die Jahre 2013, 2015 und 2017 jeweils 29 Prozent. Weitere Jahresangaben liegen der Bundesregierung nicht vor.

7. Wie hat sich die Mietbelastungsquote in den Städten seit 2012 entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Zu Mietbelastungsquoten in Städten liegen der Bundesregierung keine Informationen vor.

8. Wie hat sich die Anzahl der Sozialwohnungen in Deutschland seit 2012 entwickelt (bitte nach Jahren aufschlüsseln)?

Die folgende Tabelle stellt den Gesamtbestand der gebundenen Mietwohnungen nach Angaben der Länder dar.

Jahr	Wohnungen
2012	1.538.742
2013	1.475.234
2014 (Stand 31.12.14)	1.455.816
2015 (Stand 31.12.15)	1.330.461
2016 (Stand 31.12.16)	1.267.939
2017 (Stand 31.12.17)	1.221.767
2018 (Stand 31.12.18)	1.175.806

9. Wie bewertet die Bundesregierung die Entwicklung bei den Miethöhen bezüglich ihres Ziels, dass „die Mieten sozialverträglich bleiben“?
10. Wie bewertet die Bundesregierung die Entwicklung der Mietbelastungsquote bezüglich ihres Ziels, dass „die Mieten sozialverträglich bleiben“?

Aufgrund ihres Sachzusammenhangs werden die Fragen 9 und 10 gemeinsam beantwortet.

Seit 2012 sind die Mieten durchschnittlich zwischen 1,2 Prozent und 1,6 Prozent pro Jahr gestiegen. Das entspricht ungefähr dem Niveau der Inflationsrate und liegt deutlich unterhalb der Entwicklung der durchschnittlichen Löhne und Gehälter in Deutschland. Die Mieten haben sich in den letzten Jahren – im deutschlandweiten Durchschnitt – folglich moderat entwickelt.

Die Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung, die einen deutlich kleineren Teil der gesamten Mieten ausmachen, weisen höhere Wachstumsraten auf. Es bestehen zwar regionale Unterschiede (siehe Antwort zu Frage 4). Im bundesweiten Durchschnitt nimmt die Dynamik jedoch ab. Die Wachstumsrate der durchschnittlichen Angebotsmieten von Wohnungen bei Wiedervermietung in 2019 im Vergleich zum Vorjahr befindet sich auf einem ähnlichen Niveau wie die Wachstumsrate der durchschnittlichen Löhne und Gehälter in 2019 im Vergleich zum Vorjahr (siehe Antwort zu Frage 5).

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote ist trotz steigender Angebotsmieten konstant geblieben. Die Bundesregierung geht davon aus, dass die gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen mit investiven Impulsen für den Wohnungsbau, Maßnahmen zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens und zur Baukostensenkung und Fachkräftesicherung dazu beiträgt, dass der preisdämpfende Effekt fortgeschrieben wird.

11. Wie bewertet die Bundesregierung die Entwicklung bei den Sozialwohnungen bezüglich ihres Ziels, dass „die Mieten sozialverträglich bleiben“?

Der Bundesregierung liegen keine empirischen Erkenntnisse darüber vor, dass sich der Rückgang des Sozialwohnungsbestandes signifikant auf die Höhe der Mieten und die Mietbelastungsquote auswirkt. Bei aus der Bindung fallenden Sozialwohnungen handelt es sich regelmäßig um ältere Wohnungen, die sich auch nach Bindungsablauf häufig noch im preisgünstigen Mietsegment befinden mit Mieten unterhalb des Mietspiegelniveaus. Viele Anbieter von Sozialwohnungen wie kommunale Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften verzichten auch nach dem Auslaufen der Bindungen auf sprunghafte Mietanstiege. Mit zunehmendem Alter verlieren geförderte Wohnungen ihren zunächst hohen Mietvorteil. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass die Mietpreise älterer Wohnungen im Lauf der Zeit gegenüber der allgemeinen Entwicklung zurückbleiben und sich dem Preisniveau geförderter Wohnungen annähern.

Der Bund stellt für die Unterstützung der sozialen Wohnraumförderung der Länder im Zeitraum 2018 bis 2021 insgesamt 5 Mrd. Euro zur Verfügung. Zudem wird der Wegfall der Entflechtungsmittel ab dem Jahr 2020 im Kontext der Neuregelung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen kompensiert, u. a. durch zusätzliche Umsatzsteueranteile zugunsten der Länder.

12. Welche der ergriffenen Maßnahmen der Bundesregierung aus dem Koalitionsvertrag hat zu kurz gegriffen, um das Ziel, dass „die Mieten sozialverträglich bleiben“, zu erreichen, und warum?
13. Welche der ergriffenen Maßnahmen der Bundesregierung aus den Beschlüssen des sogenannten Wohngipfels im September 2018 im Bundeskanzleramt hat zu kurz gegriffen, um das Ziel, dass „die Mieten sozialverträglich bleiben“, zu erreichen, und warum?
14. Welche Schlüsse zieht die Bundesregierung daraus?

Aufgrund ihres Sachzusammenhangs werden die Fragen 12, 13 und 14 gemeinsam beantwortet.

Mit der gemeinsamen Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen wurde ein umfangreiches Maßnahmenpaket vereinbart mit investiven Impulsen für den Wohnungsbau, Maßnahmen zur Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnens und zur Baukostensenkung und Fachkräftesicherung. Die Bundesregierung kann bei der Umsetzung der Wohnraumoffensive eine erfolgreiche Zwischenbilanz ziehen. Der aktuelle Stand der Umsetzung der auf dem Wohngipfel 2018 vereinbarten Maßnahmen kann der Homepage www.die-wohnraumoffensive.de entnommen werden.

Die Maßnahmen zeigen bereits Wirkung. So zeichnet sich für 2019, nach den Zahlen des Statistischen Bundesamtes, ein weiterer Anstieg des seit Jahren hohen Niveaus bei den Baugenehmigungen ab. Gleichzeitig hat die Dynamik bei den Angebotsmieten im Jahr 2019 – im deutschlandweiten Durchschnitt – im Vergleich zu den Entwicklungen der Vorjahre abgenommen (siehe Antworten zu den Fragen 3, 9 und 10). Die volle Wirksamkeit der Wohnraumoffensive mit ihrem umfassenden Maßnahmenpaket wird sich – auch mit Blick auf die Bezahlbarkeit des Wohnens – erst im weiteren Zeitablauf entfalten.

15. Wie hat sich die Anzahl der Baugenehmigungen seit 2012 entwickelt (bitte nach Jahren und Einfamilienhaus/Zweifamilienhaus (EFH/ZFH) und Mehrfamilienhaus aufschlüsseln)?

Die folgende Tabelle zeigt die Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt (alle Baumaßnahmen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) für den Zeitraum 2012 bis 2018.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baugenehmigungen	241 090	272 433	285 079	313 296	375 388	347 882	346 810
In neuen Einfamilien-Zweifamilienhäusern (EFH/ZFH)	106 697	110 284	107 337	116 020	118 367	112 987	110 638
In neuen Mehrfamilienhäusern	97 203	118 908	128 088	139 355	172 679	172 404	180 137

Quelle: Statistisches Bundesamt

16. Wie hat sich die Zahl der Baufertigstellungen seit 2012 entwickelt (bitte nach Jahren und EFH/ZFH und Mehrfamilienhaus aufschlüsseln)?

Die folgende Tabelle zeigt die Baufertigstellungen in Wohnungen insgesamt (alle Baumaßnahmen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) für den Zeitraum 2012 bis 2018.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Baufertigstellungen	200 466	214 817	245 325	247 722	277 691	284 816	287 352
In neuen EFH/ZFH	100 294	102 246	106 846	102 713	106 301	105 948	103 363
In neuen Mehrfamilienhäusern	71 041	78 910	101 021	105 095	115 150	122 841	134 954

Quelle: Statistisches Bundesamt

17. Wie hat sich der Mietbestand seit 2012 entwickelt (bitte nach Jahren und BBSR-Raumkategorien – BBSR = Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung – aufschlüsseln)?

Nach der Zusatzerhebung Wohnen des Mikrozensus 2018 bestanden im Jahr 2018 ca. 19,768 Mio. Mietwohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Das waren 53,5 Prozent der bewohnten Wohnungen in Deutschland. Daten zu Mietwohnungen aus früheren Mikrozensusserhebungen sind aufgrund methodischer Umstellungen nicht vergleichbar. Differenzierungen nach BBSR-Typen für das Jahr 2018 liegen der Bundesregierung nicht vor. Mit der Erhebung des Zensus 2011 verteilten sich die Mietwohnungen wie folgt nach den siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR:

Verteilung der zu Wohnzwecken vermieteten Wohnungen in Wohngebäuden 2011 nach siedlungsstrukturellen Kreistypen

siedlungsstrukturelle Kreistypen	Verteilung der Mietwohnungen in %
Kreisfreie Großstädte	42,3
Städtische Kreise	32,3
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	13,9
Dünn besiedelte ländliche Kreise	11,5
Deutschland	100,0

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarkbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Zensus 2011 – Gebäude- und Wohnungszählung

18. Wie haben sich nach Kenntnis der Bundesregierung die Mietpreise bei Neubauwohnungen in den letzten fünf Jahren entwickelt (wenn möglich, bitte nach Jahren, Bundesländern und Kommunen aufschlüsseln)?

Die Niveaus der Erstvermietungsmieten haben sich in den kreisfreien Großstädten wie folgt entwickelt. Dabei konnten für die kreisfreien Großstädte Durchschnittswerte berechnet werden, in denen mindestens 30 Inserate pro Jahr im Betrachtungszeitraum zur Verfügung standen. Für weitere Städte sowie für Länder liegen die Daten zu durchschnittlichen Erstvermietungsmieten nicht vor.

Angebotsmieten von Wohnungen bei Erstvermietung 2014 bis 2019

Stadt	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Erstvermietungsmieten nettokalt in € je m ²					
Kiel	8,48	10,18	10,89	11,02	11,30	11,54
Lübeck	8,69	9,65	9,56	9,76	10,08	11,51
Hamburg	12,93	13,02	13,16	13,59	13,96	14,03
Braunschweig	8,06	10,00	10,20	10,00	10,76	10,72
Oldenburg (Oldenburg)	8,46	8,77	9,09	9,55	10,00	10,01
Osnabrück	8,51	9,48	9,65	9,34	9,73	10,00

Stadt	2014	2015	2016	2017	2018	2019
	Erstvermietungsmieten nettokalt in € je m ²					
Bremen	9,28	11,24	11,10	11,15	10,66	10,91
Düsseldorf	11,24	12,38	12,55	12,71	13,27	13,33
Duisburg	5,21	6,50	6,67	7,50	7,62	7,91
Essen	5,73	8,01	8,10	8,44	8,98	9,50
Krefeld	6,11	8,50	8,47	8,84	9,84	9,50
Mönchengladbach	5,79	7,37	7,65	8,04	8,53	9,00
Mülheim an der Ruhr	6,67	8,44	7,86	8,79	9,62	10,00
Oberhausen	6,13	8,03	8,07	8,00	8,06	7,98
Wuppertal	5,74	8,38	8,96	7,76	8,52	9,53
Bonn	10,00	10,67	10,74	11,03	11,78	12,26
Köln	10,44	11,65	12,39	12,68	12,57	12,90
Leverkusen	7,74	9,90	9,72	10,00	10,30	10,96
Gelsenkirchen	4,93	5,22	5,75	5,95	5,89	6,26
Münster	10,93	11,00	10,82	11,95	11,73	12,03
Bielefeld	7,23	8,81	9,02	9,36	9,73	9,87
Bochum	5,54	7,33	7,17	7,65	9,24	9,50
Dortmund	5,16	9,00	9,55	10,00	10,21	10,43
Hamm	5,00	7,50	6,08	6,03	6,90	8,51
Darmstadt	11,01	11,29	12,33	12,50	12,46	13,18
Frankfurt am Main	12,97	13,68	14,18	14,66	15,20	15,84
Offenbach am Main	9,80	10,70	11,98	11,71	11,93	12,80
Wiesbaden	10,62	11,43	12,30	12,71	13,02	13,35
Kassel	8,43	9,05	9,43	9,08	9,20	9,51
Koblenz	7,14	8,62	9,50	9,93	10,08	11,06
Trier	9,32	9,65	9,52	10,00	10,32	11,00
Ludwigshafen am Rhein	8,20	8,96	9,11	9,05	9,87	10,27
Mainz	11,04	11,77	12,14	12,50	12,98	13,27
Stuttgart	12,56	13,92	14,21	15,27	16,18	17,07
Heilbronn	8,95	10,00	10,96	11,26	12,80	12,76
Karlsruhe	10,00	11,09	11,22	11,24	11,54	10,98
Heidelberg	11,63	12,50	12,93	13,01	14,45	13,10
Mannheim	9,41	10,97	11,76	11,41	11,64	12,24
Pforzheim	7,53	8,17	8,76	8,75	9,53	10,00
Freiburg im Breisgau	11,87	12,48	14,34	13,92	13,78	14,35
Ulm	10,00	10,00	10,60	11,30	12,08	12,48
Ingolstadt	10,58	11,60	12,55	12,64	12,56	12,50
München	15,50	16,17	17,42	18,32	19,33	20,00
Regensburg	10,38	10,53	11,38	12,01	12,07	12,68
Erlangen	9,94	10,37	12,00	12,34	12,49	13,45
Fürth	9,45	9,50	10,00	10,50	11,06	12,11
Nürnberg	10,09	10,73	11,45	11,33	12,09	12,11
Würzburg	9,58	9,56	11,97	12,12	12,58	12,27
Augsburg	9,16	10,48	10,59	10,99	12,04	12,60
Berlin	10,00	11,88	12,40	12,57	13,63	14,18
Chemnitz	5,20	5,08	5,30	5,90	5,65	5,57
Dresden	6,78	9,03	9,43	9,63	9,88	10,05
Leipzig	5,61	7,00	7,55	8,04	8,85	9,56
Halle (Saale)	5,71	6,60	6,96	6,94	7,50	7,50
Magdeburg	5,58	5,98	5,90	6,19	6,51	6,67
Erfurt	7,09	8,19	8,73	8,95	9,52	9,20
Jena	10,00	9,82	9,60	10,00	9,78	10,68
Potsdam	9,72	10,29	10,75	11,01	11,22	11,76

Anmerkungen: Die Angebotsmieten basieren auf Inseraten aus Immobilienplattformen und Internet-Angeboten von Tageszeitungen für Erstvermietungen von Wohnungen in neuen Gebäuden.

Dargestellt sind Nettokaltmieten ohne Nebenkosten für nicht-möblierte Wohnungen zwischen 10 und 300 Quadratmetern. Es werden nicht alle zur Vermietung bereitstehenden Wohnungen mit den zur Verfügung stehenden Quellen erfasst. Gerade in Großstädten vermitteln insbesondere große Wohnungsunternehmen ihre Wohnungen vielfach über andere Vertriebswege, so dass einzelne Wohnungssegmente unterrepräsentiert sein können.

Mieten aus bestehenden Mietverträgen gehen in die Berechnungen nicht mit ein.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

