

Unterrichtung
durch die Bundesregierung

Fünfter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland
und
Wohngeld- und Mietenbericht 2024

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Verzeichnis der Tabellen	5
Verzeichnis der Abbildungen	7
Einleitung	10
Kurzfassung	11
A. Fünfter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland	18
A.1 Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland	18
A.1.1 Aktuelle Trends und Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienmärkte	18
A.1.2 Die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für den Standort Deutschland	21
A.1.3 Finanzmärkte und Immobilienmärkte	23
A.2 Wohnungsmärkte – Entwicklung und Strukturen	25
A.2.1 Wohnungsbestand	25
A.2.2 Struktur des Wohnungsmarkts	34
A.2.3 Wohnkosten	50

Zugeleitet mit Schreiben des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 1. Oktober 2025 gemäß § 39 Absatz 1 und 2 des Wohngeldgesetzes.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

	Seite
A.2.4 Neubautätigkeit.....	60
A.2.5 Zukünftige Wohnungsnachfrage	64
A.3 Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte.....	65
A.3.1 Bündnis bezahlbarer Wohnraum	65
A.3.2 Für den sozialen Zusammenhalt – Neue Wege für ein bezahlbares und klimafreundliches Zuhause	66
A.3.3 Für mehr Fortschritt – Schnelles und klimagerechtes Bauen, Planen und Genehmigen.....	73
A.3.4 Für gutes und soziales Leben in Stadt und Land – Förderung zukunftsfähiger Städte und Kommunen.....	81
A.3.5 Für Sicherheit in unsicheren Zeiten – Gezielte Entlastung in der Krise	88
A.3.6 Wohnungspolitik auf europäischer Ebene	88
B. Mietenbericht	93
B.1 Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten, der Nebenkosten und der Mietbelastung	93
B.1.1 Mietenbegriffe	93
B.1.2 Niveau und Struktur der Mieten	93
B.1.3 Entwicklung der Mieten	107
B.1.4 Niveau, Struktur und Entwicklung der Wohnnebenkosten	114
B.1.5 Energiepreissteigerungen und Entlastungsmaßnahmen.....	116
B.1.6 Niveau und Struktur der Mietbelastung.....	118
B.2 Mietrecht.....	119
C. Wohngeldbericht	120
C.1 Aufgaben des Wohngeldes und der Mindestsicherungssysteme	120
C.1.1 Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe.....	122
C.1.2 Wohngeld	124
C.2 Überblick über die Entwicklungen seit 2021.....	126
C.2.1 Gesamtwirtschaftliche Einflussfaktoren	126
C.2.2 Entwicklungen der Ausgaben und Empfängerhaushalte bei Wohngeld und Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in den Mindestsicherungssystemen.....	127
C.3 Differenzierte Betrachtung der Entwicklung von Wohngeldleistungen und Empfängerhaushalten	134
C.3.1 Entwicklung und Struktur der Wohngeldhaushalte	134
C.3.2 Einkommen, Wohnkosten und Wohngeldansprüche.....	137
C.3.3 Regionale Aspekte.....	141

	Seite
C.3.4	Auswirkung rechtlicher Änderungen auf Leistungen und Empfängerstrukturen im Berichtszeitraum..... 146
C.4	Fokusthemen..... 147
C.4.1	Wirkung des Wohngeld-CO ₂ -Bepreisungsentlastungsgesetzes 147
C.4.2	Wirkung der ersten Wohngeldfortschreibung in 2022 und Ausblick auf die zweite Fortschreibung in 2025 148
C.4.3	Wohngeldreform 2023..... 150
C.4.4	Forschung zum Wohngeld: Evaluierung der Wohngeldreform 2023..... 155
C.5	Wohngeldrecht: Entwicklung im Wohngeldrecht und im Verwaltungsvollzug des Wohngeldes im Berichtszeitraum 2023 bis 2024 155
C.5.1	Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts 155
C.5.2	Begleitende Arbeitsgruppen und Erfahrungen mit der Ausführung des Wohngeldgesetzes..... 157
C.5.3	Digitalisierung des Wohngeldes..... 157
C.5.4	Erfahrungen der Länder, Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden und Berichte der Verbände..... 158
Anlage 1:	Erläuterungen zu den Datengrundlagen des Teils B Mietenbericht..... 163
Anlage 2:	Verteilung der Nettokaltmieten von Haushalten in bestehenden Mietverhältnissen in Deutschland 2022..... 165
Anlage 3:	Wohnkostenbelastung von Hauptmieterhaushalten nach Haushalts- und Wohnungsmerkmalen 2022..... 166
Anlage 4:	Verteilung der Mietbelastungsklassen nach Haushaltsgröße und Einzugsjahr 2022 168
Anlage 5:	Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte..... 169
Anlage 6:	Bisherige Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und/oder Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenberichte 170
Anlage 7:	Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften mit KdU nach dem SGB II 2023 171
Anlage 8:	Größenstruktur der reinen Wohngeldempfängerhaushalte und aller Haushalte 2019 bis 2023..... 172
Anlage 9:	Reine Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung und Haushaltsgröße 2021 bis 2023..... 173
Anlage 10:	Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren von 2021 bis 2023 – alle Wohngeldempfängerhaushalte..... 176

	Seite
Anlage 11: Wohngeld 2021 bis 2023 – reine Wohngeldhaushalte	177
Anlage 12: Wohngeld 2021 bis 2023 – Mischhaushalte.....	178
Anlage 13: Wohngeldempfänger nach Mietenstufen 2021 bis 2023	179
Anlage 14: Wohngeldempfängerhaushalte nach Ländern – reine und Mischhaushalte 2023	180
Anlage 15: Wohngeldleistungen in den Ländern 2021 bis 2023	182

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Verzeichnis der Tabellen

	Seite
Tabelle 1: Erwerbstätige, Arbeitnehmer und Selbständige im Grundstücks- und Wohnungswesen in 1.000.....	23
Tabelle 2: Durchschnittliche Wohnfläche von Wohnungen nach Ländern 2022	25
Tabelle 3: Marktüblich vermietete Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag, bei denen die Nettomiete erhöht wurde, nach der Begründung der Mieterhöhung.....	43
Tabelle 4: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudearten 2018 bis 2024 Anzahl fertiggestellter Wohnungen.....	62
Tabelle 5: Jährliche Entwicklung der Fertigstellung von Wohnungen nach Gebäudearten 2019 bis 2024 Veränderung zum Vorjahr in Prozent	63
Tabelle 6: Förderergebnisse sozialer Wohnungsbau; Kalenderjahre 2020 bis 2024.....	67
Tabelle 7: Informationen zu den Ergebnissen genossenschaftlichen Wohnens.....	68
Tabelle 8: Förderzahlen BEG insgesamt 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2024	75
Tabelle 9: Nettokaltmieten in Mehrfamilienhäusern nach Baujahren 2022	94
Tabelle 10: Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Stadt- und Gemeindetypen und Baujahren 2024	99
Tabelle 11: Internet-Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2022 bis 2024.....	101
Tabelle 12: Miethöheunterschiede zwischen freifinanzierten und gebundenen Wohnungen in Euro/m ²	106
Tabelle 13: Entwicklung der tatsächlichen Nettokaltmieten und der Verbraucherpreise in Deutschland 2019 bis 2024.....	108
Tabelle 14: Entwicklung der tatsächlichen Nettokaltmieten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2020 bis 2024	108
Tabelle 15: Entwicklung der Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Baujahren 2022 bis 2024.....	109
Tabelle 16: Entwicklung von Internet-Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2022 bis 2024.....	111
Tabelle 17: Entwicklung der kalten Betriebskosten, insbesondere der kommunalen Gebühren 2019 bis 2024.....	114
Tabelle 18: Betriebskostenaufschlüsselung nach dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes 2023	115
Tabelle 19: Entwicklung der warmen Nebenkosten 2019 bis 2024	116

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

	Seite
Tabelle 20: Wohngeldausgaben von Bund und Ländern in Mio. Euro	129
Tabelle 21: Ausgaben für die Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß SGB II in Mio. Euro.....	132
Tabelle 22: Geschätzte Summenbeträge für die anerkannten Brutto- und Nettobedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem SGB XII in Mio. Euro (außerhalb von Einrichtungen).....	133
Tabelle 23: Anzahl der Wohngeldempfeängerhaushalte nach Empfängergruppen	134
Tabelle 24: Bruttokalte Mietbelastung vor und nach Wohngeld – reine Wohngeldhaushalte	140
Tabelle 25: Wirkung der CO ₂ -Komponente 2021 und 2023 nach Haushaltsgröße.....	148
Tabelle 26: Wirkung der Wohngeldfortschreibung 2022 nach Haushaltsgröße.....	149

Verzeichnis der Abbildungen

	Seite
Abbildung 1: Entwicklung der Baupreise. Index (2021=100) (Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis); eigene arstellung)	18
Abbildung 2: Zins-/Renditeentwicklung und Kreditvolumina. In Prozent p. a. (linke Skala) bzw. Mrd. Euro (rechte Skala) (Quelle: Deutsche Bundesbank; eigene Darstellung))	19
Abbildung 3: Entwicklung der Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen, Kettenindex (2020 = 100, preisbereinigt)	22
Abbildung 4: Wohnungsleerstände 2022	27
Abbildung 5: Dauer und Gründe der Wohnungsleerstände in Deutschland 2022	28
Abbildung 6: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2005 bis 2024	30
Abbildung 7: Transaktionen von Wohnimmobilien in Deutschland 2009 bis 2023	31
Abbildung 8: Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße und Anzahl der Verkaufsfälle 1999 bis 2024	32
Abbildung 9: Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufer- und Verkäufertyp 2016 bis 2024	33
Abbildung 10: Wohneigentumsquoten 2022	35
Abbildung 11: Entwicklung der Eigentümerhaushalte in Prozent nach Haushaltsgröße 2011 bis 2022	36
Abbildung 12: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte nach Haushaltsgröße 2011 bis 2022	37
Abbildung 13: Entwicklung wohneigentumsbildender Haushalte nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen 2008 bis 2021	38
Abbildung 14: Anbieterstruktur auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt 2022	40
Abbildung 15: Der Mietwohnungsmarkt nach Eigentümerstruktur und Bundesland 2022	41
Abbildung 16: Durchschnittliche Nettomiete in Euro pro Quadratmeter von marktüblich vermieteten Wohnungen in Abhängigkeit vom Vertragsbeginn	43
Abbildung 17: Genutzte Vertriebswege für das Anbieten von Mietwohnungen	45
Abbildung 18: Mittlere Nettokaltmiete bei Neuvermietungen im freifinanzierten Bestand	46
Abbildung 19: Anteil Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung am kommunalen Wohnungsbestand – zeitlicher Vergleich 2012 bis 2022	47

	Seite
Abbildung 20: Mietniveau für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand 2012 bis 2022.....	48
Abbildung 21: Neubau kommunaler Mietwohnungen (selbst errichtet und erworben) 2019 bis 2021 differenziert nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden	49
Abbildung 22: Entwicklung der Bestandsmieten und der Verbraucherpreise 2020 bis 2024.....	52
Abbildung 23: Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2010 bis 2024.....	53
Abbildung 24: Häuserpreisindizes des Statistischen Bundesamts und Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank 2005 bis 2024	55
Abbildung 25: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2023	56
Abbildung 26: Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank nach Städtegruppen 2005 bis 2024.....	58
Abbildung 27: Baulandpreise für Eigenheime 2022	60
Abbildung 28: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang 2005 bis 2024.....	61
Abbildung 29: Wohnungsbautätigkeit nach Gebäudeart 2024.....	64
Abbildung 30: Kommunen im Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“	85
Abbildung 31: Bestandsmieten in Kreisen 2022	95
Abbildung 32: Verbreitung von Bestandsmieten ab 8 Euro/m ² in Kreisen 2022	96
Abbildung 33: Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2023 und 2024.....	98
Abbildung 34: Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und im Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen und Wohnlagen 2024	100
Abbildung 35: Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen in Kreisen 2024 insgesamt.....	102
Abbildung 36: Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen in Kreisen 2024 im unteren Mietdrittel.....	102
Abbildung 37: GdW-Neuvermietungsmieten und Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2. Halbjahr 2024	104
Abbildung 38: Abweichungen zwischen GdW-Neuvermietungsmieten und Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen bei Wiedervermietung in Kreisen 2. Halbjahr 2024	105

	Seite
Abbildung 39: Jährliche Entwicklung der Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2023 bis 2024	109
Abbildung 40: Veränderungen der Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2024	110
Abbildung 41: Jährliche Entwicklung der Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen in Kreisen 2022 bis 2024.....	112
Abbildung 42: GdW-Neuvermietungsmieten und Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen der Halbjahre 2022 bis 2024	113
Abbildung 43: Soziale Sicherung des Wohnens 2023	121
Abbildung 44: SGB II Bedarfsgemeinschaften mit KdU	123
Abbildung 45: Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten	125
Abbildung 46: Zahl der Empfängerhaushalte im Wohngeld.....	129
Abbildung 47: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit Anspruch auf laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2023	131
Abbildung 48: Leistungsberechtigte im Rechtskreis des SGB XII außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2023	131
Abbildung 49: Reine Wohngeldhaushalte nach Haushaltsgröße 2023	135
Abbildung 50: Reine Wohngeldhaushalte nach Erwerbsstatus der Haupteinkommensbeziehenden.....	136
Abbildung 51: Bruttokaltmiete der Wohngeldhaushalte.....	138
Abbildung 52: Höhe des Wohngeldanspruchs 2023	139
Abbildung 53: Wohngeldbezug und verfügbares Einkommen	142
Abbildung 54: Zugehörigkeit von Gemeinden und Kreisen zu Mietenstufen im Wohngeld.....	143
Abbildung 55: Anteil der Überschreiter an den Hauptmieterhaushalten nach Mietenstufen	145
Abbildung 56: Durchschnittliche Mietbelastung nach Wohngeldmietenstufen 2023.....	146
Abbildung 57: Verteilung nach Haushaltsgrößen – Reine Wohngeldhaushalte in 2022 und 2023	151
Abbildung 58: Verteilung nach Mietenstufen – Reine Wohngeldhaushalte in 2022 und 2023	152
Abbildung 59: Verteilung nach wohngeldrechtlichem Einkommen	153
Abbildung 60: Durchschnittliches Wohngeld nach Haushaltegröße – Reine Wohngeldhaushalte in 2022 und 2023.....	154

Einleitung

1. Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag nach § 39 Absatz 2 des Wohngeldgesetzes (WoGG) alle vier Jahre bis zum 30. Juni über die Lage und Entwicklung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland zu berichten.
2. Die Bundesregierung hat dem Deutschen Bundestag nach § 39 Absatz 1 WoGG alle zwei Jahre bis zum 30. Juni über die Durchführung des Wohngeldgesetzes und über die Entwicklung der Mieten für Wohnraum sowie über die Höchstbeträge für Miete und Belastung, die Mietenstufen und die Höhe des Wohngeldes zu berichten. Dabei ist der bundesdurchschnittlichen und regionalen Entwicklung der Wohnkosten sowie der Veränderung der Einkommensverhältnisse und der Lebenshaltungskosten Rechnung zu tragen.
3. Dieses Jahr wird der Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland gemeinsam mit dem Wohngeld- und Mietenbericht als Fünfter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2024 vorgelegt.
4. Eine Zusammenstellung der bisherigen Wohngeld- und Mietenberichte und Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland enthalten die Anlagen 5 und 6.
5. Der Fünfte Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland berichtet über den Zeitraum seit dem vierten Bericht und damit über den Zeitraum 2021 bis 2024. Der vorliegende Mietenbericht, Teil B, berichtet über den Zeitraum von 2022 bis 2024. Soweit für 2024 keine Daten verfügbar sind, wird auf die aktuell verfügbaren Zahlen zurückgegriffen. Die Berichterstattung über das Wohngeld basiert auf der Auswertung der nach den §§ 34 bis 36 WoGG jeweils zum 31. Dezember erhobenen amtlichen Wohngeldstatistik, die in der Regel erst nach einem Jahr vorliegt. Der Wohngeldbericht, Teil C, stellt daher primär auf die seit dem letzten Wohngeldbericht verfügbar gewordenen Daten für die Jahre 2022 und 2023 ab.
6. Neben der amtlichen Statistik beruht der Bericht teilweise auf nicht amtlichen Quellen, Daten von Verbänden, Daten von den Ländern oder Daten aus wissenschaftlichen Gutachten.
7. Im Wohngeldbericht werden auch Beiträge der für die Durchführung des Wohngeldgesetzes zuständigen obersten Landesbehörden berücksichtigt.
8. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) hat an der Erstellung des Berichts maßgeblich mitgewirkt.
9. Die Arbeiten am Bericht wurden am 12. September 2025 abgeschlossen.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Kurzfassung

Teil A: Fünfter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

Der Berichtszeitraum (2021 bis 2024) war geprägt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, insbesondere pandemiebedingte Materialengpässe und verlängerte Bauzeiten, sowie durch preistreibende Effekte infolge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine, etwa in Form gestiegener Energiekosten. Die zielgenauen Maßnahmen der Bundesregierung haben allerdings dazu beigetragen, dass die Auswirkungen bisher verhältnismäßig überschaubar geblieben sind.

Während die Zahl der Baugenehmigungen 2023 um -26,6 Prozent und 2024 um -17,0 Prozent zurückging, fielen die Rückgänge bei den Fertigstellungen im Wohnungsbau mit -0,3 Prozent in 2023 und -14,4 Prozent in 2024 weniger stark aus. Die vergleichsweise geringeren Rückgänge bei den Fertigstellungen sind zum einen auf die zeitliche Verzögerung der Auswirkungen der verschlechterten Rahmenbedingungen durch die Bauzeit, die zwischen Genehmigung und Fertigstellung liegt, zurückzuführen. Zum anderen hat sich der sogenannte Bauüberhang, unterstützt durch die zielgerichtete Förderpolitik der Bundesregierung, stabilisierend auf die Fertigstellungszahlen ausgewirkt.

Im Jahr 2023 wurden mit 294.399 Wohnungen in etwa genauso viele Wohnungen fertiggestellt wie im Vorjahr. Bei Wohnungen in Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern stiegen die Fertigstellungszahlen mit +3,8 Prozent bzw. +4,1 Prozent sogar an. Der Bauüberhang lag zum Jahresende 2023 bei 826.800 Wohnungen, davon befanden sich 390.900 Wohnungen bereits im Bau. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 251.900 Wohnungen fertiggestellt – 42.400 weniger als im Jahr 2023. Während die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser 2024 deutlich um 23 Prozent auf 72.000 Einheiten sank, war der Rückgang bei neu fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (einschließlich Wohnheimen) mit 12 Prozent auf 143.900 deutlich moderater. Der Bauüberhang betrug zum Jahresende 2024 759.700 Wohnungen und enthält damit nach wie vor viele Bauprojekte, um die Bautätigkeit weiterhin zu stabilisieren.

Die Wohnungsmärkte zeigen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 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 Mietpreisteigerungen. 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 und Gemeinden in strukturschwachen und vielfach ländlichen Regionen in verschiedenen Teilräumen Deutschlands sind dagegen oft von Bevölkerungsrückgang geprägt. Sie weisen teils hohe Leerstände auf. Diese Unterschiedlichkeit der regionalen Wohnungsmärkte stellt eine besondere Herausforderung bei der Gestaltung der Wohnungspolitik in Deutschland dar.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft als eine tragende Säule für die Wirtschaftskraft Deutschlands

Von der Verwendung des Bruttoinlandsprodukts in 2024 (etwa 4.328,97 Milliarden Euro) entfielen rund 956 Milliarden Euro bzw. rund 22 Prozent auf Immobilien (inkl. Tiefbau). Das sind zum einen Investitionen in Wohn- und Nichtwohngebäude und zum anderen Konsumausgaben der privaten Haushalte für das Wohnen wie Mieten, Kreditzinsen oder Nebenkosten. Für die privaten Haushalte sind die Ausgaben für das Wohnen der größte Einzelposten ihrer Konsumausgaben. Im Jahr 2024 gaben die privaten Haushalte rund 451 Milliarden Euro für das Wohnen aus.

Das Grundstücks- und Wohnungswesen ist einer der größten Wirtschaftszweige in Deutschland. Insgesamt erwirtschaftete die Branche im Jahr 2024 eine Bruttowertschöpfung von 387 Milliarden Euro. Das entspricht knapp 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands. Zum Vergleich: Die Bruttowertschöpfung des gesamten produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) betrug 916 Milliarden Euro. Seit 2020 verzeichnete die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft preisbereinigt eine positive Entwicklung von knapp 7 Prozent.

Von Bauinvestitionen gehen deutliche Effekte auf die Gesamtwirtschaft aus. Aus einer Studie des Forschungsinstituts „Kiel Economics Research & Forecasting GmbH & Co. KG, Kiel“ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2022) geht hervor, dass Bauinvestitionen nicht nur zu der unmittelbaren Produktion dieser Bauinvestitionen führen, sondern darüber hinaus Erzeugnisse und Leistungen in sich anschließenden Sektoren anstoßen (bspw. Vorleistungen wie Metallerzeugnisse oder unternehmensbezogene Dienstleistungen). So führt ein auf ein Jahr begrenztes Programm für Bauinvestitionen i. H. v. 1 Milliarden Euro im Jahr der Auflage des Programms (bei normaler Auslastung der Kapazitäten) zu einer Erhöhung des realen

Bruttoinlandsproduktes um 1,68 Milliarden Euro (nominal etwa 2 Milliarden Euro) und der Erwerbstätigkeit um 23.800 Personen.

Indikatoren der Wohnungsversorgung

Laut Zensus standen im Jahr 2022 in Deutschland insgesamt ca. 43,1 Millionen Wohnungen zur Verfügung. Das waren etwa 2,5 Millionen Wohnungen oder 6 Prozent mehr als zum Zensus 2011. Rund 42,2 Millionen aller Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden (97,9 Prozent), 900.000 in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum (2,1 Prozent) und davon 400.000 in Wohnheimen (0,9 Prozent). Von den Wohnungen in Wohngebäuden wurden rd. 17,8 Millionen Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Das entspricht einem Anteil von 44,3 Prozent an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden.

Bei einer mittleren Wohnungsfläche von 94,4 m² standen jeder Bewohnerin bzw. jedem Bewohner in Deutschland im Jahr 2022 entsprechend der Zensuserhebung durchschnittlich 55,8 m² Wohnraum zur Verfügung. Im Jahr 2011 betrug die mittlere Wohnungsfläche insgesamt 91,4 m² und je Bewohnerin bzw. Bewohner 51,2 m². Somit ist sowohl die durchschnittliche Größe einer Wohnung als auch die Wohnfläche je Person gestiegen.

Bundesweit standen laut Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus zum Erhebungsstichtag 15. Mai 2022 gut 1,92 Millionen Wohnungen leer. Das entspricht einem Anteil von 4,5 Prozent in Gebäuden mit Wohnraum. In den westlichen Bundesländern standen 1,35 Millionen Wohnungen bzw. 4 Prozent der Wohnungen leer, in Ostdeutschland (ohne Berlin) gut 536.000 Wohnungen bzw. 7,7 Prozent. In Berlin standen zum Stichtag 40.681 Wohnungen bzw. 2 Prozent des Wohnungsbestandes leer.

Der Median der Wohnkostenbelastungsquote lag im Berichtsjahr 2024 bei knapp 19 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens und ist damit seit 2021 um 0,7 Prozentpunkte gestiegen.

Eigentümerstruktur von Mietwohnungen

In Deutschland gab es 2022 – auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 – insgesamt rund 25 Millionen Mietwohnungen. Das entspricht circa 58 Prozent der Wohnungen. Der Mietwohnungsbestand in Deutschland ist im Unterschied zu den meisten anderen Ländern durch eine kleinteilige Eigentümerstruktur gekennzeichnet. Etwa 64,4 Prozent der Mietwohnungen (rund 16,1 Millionen Wohnungen) befinden sich im Eigentum von Privatpersonen oder Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), deren Eigentümer überwiegend auch Privatpersonen sind. Die restlichen 35,6 Prozent (rund 8,9 Millionen Wohnungen) befinden sich im Eigentum institutioneller Anbieter. Sie verteilen sich hauptsächlich auf privatwirtschaftliche Unternehmen mit 3,5 Millionen Wohnungen, auf öffentliche, vor allem kommunale Anbieter mit knapp 2,7 Millionen Wohneinheiten und auf Genossenschaften mit knapp 2,2 Millionen Wohnungen.

Die Anbieterstruktur unterscheidet sich regional deutlich: In den östlichen Bundesländern und den drei Stadtstaaten dominieren kommunale und genossenschaftliche Wohnungen, während in den westlichen Bundesländern Mietwohnungen überwiegend Privatpersonen und Wohneigentümergeinschaften gehören.

Wohnungspolitische Schwerpunkte der 20. Legislaturperiode

Zur Bewältigung der Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten hat sich zu Beginn der 20. Legislaturperiode das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ konstituiert.

Die Mitglieder im Bündnis bezahlbarer Wohnraum erarbeiteten ein umfassendes Maßnahmenpaket für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive. Dieses Paket umfasste fünf Themenfelder, vom klimagerechten und ressourcenschonenden Wohnungsbau über die Begrenzung der Baukosten, bodenpolitische Maßnahmen, Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung bis hin zu investiven Impulsen und öffentlicher Förderung. Aufbauend auf dem Bündnis-Maßnahmenkatalog hat die Bundesregierung im September 2023 Maßnahmen für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft vorgestellt. Auch der im November 2023 beschlossene „Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ greift Impulse aus dem Bündnis auf und befördert, dass in Deutschland wieder schneller Wohnungen gebaut werden können.

Zentrale Maßnahmen der 20. Legislaturperiode waren unter anderem eine Kehrtwende und Stärkung des sozialen Wohnungsbaus durch die Bereitstellung von erheblichen Bundesfinanzhilfen, die Erhöhung der Reichweite und des Leistungsniveaus des Wohngeldes durch die Wohngeld-Plus-Reform sowie verschiedene Maßnahmen zur Unterstützung des Wohneigentumserwerbs („Wohneigentum für Familien“, „Jung kauft alt“) und zur Neubauförderung („Klimafreundlicher Neubau“, „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“). Weiterhin wurden

steuerliche Rahmenbedingungen zur Stabilisierung des Wohnungsneubaus verbessert. Der Bund schaffte darüber hinaus im Rahmen seiner Liegenschaftspolitik Anreize zur Entwicklung von Bauland durch die Kommunen. Im Bereich des Gebäudeenergierechts hat die Bundesregierung in der 20. Legislaturperiode mehrere Änderungen im Interesse des Klimaschutzes vorgenommen. Nicht zuletzt ist für ein lebenswertes Wohnumfeld die Gestaltung der Städte, Stadtteile und Quartiere eine der zentralen Aufgaben des Städtebaus. So hat der Bund die Mittel für die Städtebauförderung in 2024 verstetigt und erneut 790 Millionen Euro bereitgestellt.

Teil B: Mietenbericht

Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten

Bei der Betrachtung der Mieten wird zwischen Bestandsmieten und Erst- und Wiedervermietungsmieten unterschieden. Bei bestehenden Mietverträgen spricht man von Bestandsmieten. Hier erfolgt in der Regel eine maßvolle Anpassung der Wohnungsmieten. Bei neuen Mietverträgen, sei es durch Erstvermietung einer neuen Wohnung (Erstbezug) oder Mieterwechsel (Wiedervermietung), ist der Einfluss aktueller Marktkonstellationen, etwa von Angebotsüberhängen oder Angebotsknappheiten, deutlicher. Diese Mieten werden als Erstvermietungsmieten und Wiedervermietungsmieten bezeichnet. Sie können bei vergleichbaren Mietobjekten von den Bestandsmieten deutlich abweichen.

Bestandsmieten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in bestehenden Mietverträgen belief sich nach Ergebnissen des Zensus 2022 zum Erhebungsstichtag 15. Mai 2022 bundesweit auf 7,28 Euro/m² und Monat. Unter Zugrundelegung des Mietenindex der Verbraucherpreisstatistik ergibt sich für das Jahr 2024 eine fortgeschriebene Bestandsmiete von 7,62 Euro/m² und Monat. Auf Grundlage des Verbraucherpreisindex und der Nebenkostenangaben des Mikrozensus 2022 lassen sich auch die kalten und warmen Betriebskosten für das Bundesgebiet fortschreiben. Nach diesen Berechnungen ergeben sich für das Jahr 2024 kalte Betriebskosten von durchschnittlich 1,41 Euro/m² und Monat und warme Betriebskosten von durchschnittlich 1,33 Euro/m² und Monat. Daraus resultieren eine Bruttokaltmiete von 9,03 Euro/m² und Monat sowie eine Bruttowarmmiete von 10,36 Euro/m² und Monat.

Das Statistische Bundesamt berechnet im Rahmen des Verbraucherpreisindex monatlich den Mietenindex, der im Wesentlichen die Veränderungsraten der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen widerspiegelt. Für den Berichtszeitraum 2022 bis 2024 zeigt der Mietenindex der tatsächlichen Nettokaltmieten einen durchschnittlichen jährlichen Anstieg von 2,0 Prozent. Während die Steigerungsrate im Jahr 2022 noch 1,8 Prozent betrug, stieg sie im Jahr 2023 auf 2,1 Prozent und im Jahr 2024 auf 2,2 Prozent an. Im Vergleich dazu lag die Inflationsrate im Berichtszeitraum 2022 bis 2024 bei durchschnittlich 5,0 Prozent pro Jahr, was auf die hohe Inflationsrate in den Jahren 2022 und 2023 zurückzuführen ist.

Internet-Angebotsmieten

Die dargestellten Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen basieren auf Inseraten aus Immobilienportalen und Internetangeboten von Zeitungen. Dabei gehen rund 120 Quellen ein. Es werden nicht alle Wohnungen über im Internet zugängliche Medien vertrieben. Studien des BBSR und Auswertungen des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zeigen, dass gerade günstige Wohnungen von Wohnungsunternehmen vielfach über andere Vertriebswege vermittelt werden. Manche Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer nutzen bei der Wohnungsvergabe auch Tipps von Bekannten oder von Vermieterinnen bzw. Vermietern. Angebotsmieten spiegeln die Verteilung von inserierten Mieten wider, auf die Haushalte treffen, wenn sie über Wohnungsannoncen im Internet eine Mietwohnung suchen. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten) werden mit dieser Datenquelle ebenfalls nicht erfasst.

Die durchschnittlichen Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen aus Wiedervermietungen lagen im Jahr 2024 bei 10,92 Euro/m² nettokalt und lagen damit deutlich über den Bestandsmieten. In Westdeutschland ergeben sich Internet-Angebotsmieten bei Wiedervermietungen von im Schnitt 11,08 Euro/m², in Ostdeutschland 10,45 Euro/m². In Ostdeutschland hat die Bundeshauptstadt Berlin mit ihrem großen Mietwohnungsbestand (84 Prozent Miethaushalte) ein hohes Gewicht bei der Berechnung des Durchschnittswerts. Ohne Berlin lag der Mittelwert der Internet-Wiedervermietungsmieten in den ostdeutschen Flächenländern bei 7,76 Euro/m².

Die Unterscheidung zwischen Erstvermietungen im Neubau und Wiedervermietungen im Wohnungsbestand verdeutlicht den Unterschied der Internet-Angebotsmieten bei diesen beiden Marktsegmenten. Die Internet-Erstbezugsmieten heben sich deutlich von den Internet-Wiedervermietungs-mieten ab. Wohnungen im Erstbezug wurden im Jahr 2024 bundesweit im Schnitt für 14,42 Euro/m² angeboten. Die Niveauunterschiede dieser beiden Inse-ratsdatenkategorien bestätigen sich in allen Stadt- und Gemeindetypen und haben in den letzten Jahren weiter zugenommen. In den Großstädten ist die Abweichung am größten.

Der Anstieg der Wiedervermietungs-mieten im Internet inserierter Wohnungen hat nach einer merklichen Ver-langsamung bis 2020 ab 2021 wieder stärker zugelegt. 2020 wurden bestehende Wohnungen im Durchschnitt 2,7 Prozent teurer angeboten als im Vorjahr. 2022 hatte sich die Steigerungsrate der Internet-Wiedervermietungs-mieten auf 4 Prozent erhöht und 2023 auf 6,7 Prozent. 2024 erhöhten sich die durchschnittlichen inserierten In-ternet-Angebotsmieten um 5,9 Prozent.

Für Wiedervermietungen im Internet inserierter Wohnungen lassen sich die Mietenentwicklungen nach Regionen und Städten differenziert betrachten. Die großen kreisfreien Großstädte zeigten einen Anstieg der Internet-Wie-dervermietungs-mieten von 7,4 Prozent im Jahr 2024, die kleinen und mittleren kreisfreien Großstädte von 4,2 Pro-zent. In den ländlichen Kreisen erhöhten sich die Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen 2024 ebenfalls deutlich um 5,5 bzw. 6,2 Prozent, ausgehend von vielfach unterdurchschnittlichen Mietenniveaus. Die Zuwächse der städtischen Kreise haben sich im Vergleich zum Vorjahr um gut einen Prozentpunkt auf 5,3 Prozent erhöht. Hinter den durchschnittlichen Mietsteigerungen stehen jedoch ortsindividuelle Entwicklungen, die im Einzelfall bedeutend anders ausfallen können. Die lokalen und regionalen Wohnungsmarktsituationen, die Verhältnisse von Angebot und Nachfrage sowie deren Veränderungen und dem Ausgangsniveau der Mieten unterscheiden sich auch innerhalb eines Gebietstyps teils erheblich.

Mieten im sozialen Wohnungsbau

Bundesweite repräsentative Statistiken über die Mieten im geförderten Wohnungsbau gibt es nicht, da die Ge-setzgebungskompetenz für den sozialen Wohnungsbau bei den Bundesländern liegt. Die Bundesländer gestalten die Förderbestimmungen flexibel und setzen die Mittel entsprechend dem jeweiligen Bedarf ein. Dies hat dazu geführt, dass die Förderregelungen in Bezug auf das Einkommen der begünstigten Haushalte und die Mieten der geförderten Wohnungen in den Bundesländern differenzierter geworden sind. Da sich die Mieten der geförderten Wohnungen in erster Linie aus den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Förderbestimmungen und den Bau- und Finanzierungskosten ergeben, gibt es sowohl innerhalb des Sozialwohnungsbestandes als auch im Vergleich zu den Mieten frei finanzierter Wohnungen erhebliche Mietunterschiede.

Aus den Förderrichtlinien der Länder geht die Höhe der Anfangsmieten (nettokalt) hervor, zu denen Sozialmiet-wohnungen vermietet werden dürfen. Diese Anfangsmieten sind dabei, aufgrund der Förderungen durch bspw. zinsverbilligte Darlehen und/ oder Zuschüsse deutlich geringer als vergleichbare freifinanzierte Mietwohnungen. Die Anfangsmieten für geförderte Wohnungen bewegen sich in der Regel unterhalb von rund 9 Euro/m², größ-tenteils in einer Spanne zwischen rund 6 Euro und rund 6,50 Euro/m².

Ergänzend dazu bieten einige Länder mittlerweile Fördermodelle an, um neben Haushalten mit niedrigen Ein-kommen auch solche mit mittleren Einkommen zu adressieren, die aber immer noch Schwierigkeiten haben, sich am freien Markt angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Dabei können Anfangsmieten für neugebaute Sozial-mietwohnungen bspw. bis zu 11,50 Euro/m² in Berlin, 12 Euro/m² in Brandenburg (Berliner Umland) oder sogar 12,25 Euro/m² in Hamburg betragen. Im Gegenzug ist in diesen Fördermodellen die Förderhöhe geringer und die Einkommensgrenzen der berechtigten Haushalte höher.

Wohnnebenkosten

Die kalten Betriebskosten lagen im Jahr 2022 bei 1,30 Euro/m² (Mikrozensus 2022). Nach dem Verbraucherpreis-index (VPI) des Statistischen Bundesamtes stiegen die kalten Betriebskosten im Berichtszeitraum 2022 bis 2024 durchschnittlich um 3,6 Prozent p. a. auf 1,41 Euro/m² und damit stärker als die Nettokaltmieten (2,0 Pro-zent p. a.), aber weniger als die Verbraucherpreise insgesamt (5,0 Prozent p. a.). Dies zeigt, dass die kalten Be-triebskosten im Berichtszeitraum tendenziell etwas stärker als in den Jahren 2019 und 2020 gestiegen sind.

Die warmen Betriebskosten belaufen sich für das Jahr 2024 (fortgeschriebene Angaben aus dem Mikrozensus 2022) auf 1,33 Euro je m². Die Preissteigerungen der Jahre 2022 und 2023 waren mit 33 Prozent bzw. 14 Prozent außergewöhnlich hoch und resultieren aus den Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Im Jahr 2024 setzte hingegen ein Rückgang der warmen Betriebskosten von 3,1 Prozent ein. Dämpfend in der Kostenentwicklung war die

Witterung der vergangenen Jahre mit zum Teil sehr milden Wintern. Bei einer typischen 70 Quadratmeter großen Mietwohnung ergeben sich für das Jahr 2024 warme Betriebskosten von 93 Euro je Monat.

Mietbelastung

Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche bruttokalte Mietbelastung 27,8 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Die durchschnittliche Mietbelastung (bruttokalt) betrug im letzten Berichtszeitpunkt 2018 27,2 Prozent (Mikrozensus 2018). Damit ist die Mietbelastungsquote seit dem letzten Berichtszeitraum leicht gestiegen. Kleinere Haushalte mit einer Person weisen mit 32,7 Prozent eine höhere Mietbelastung als größere Haushalte auf. Die Quote liegt bei Haushalten mit vier und mehr Personen bei 23,4 Prozent. Haushalte mit zwei oder drei Personen weisen eine Mietbelastungsquote von 22,8 Prozent auf. Mehrere Personen im Haushalt verringern die Mietbelastung auch dadurch, dass u. a. die Kosten für die Flächen, die nicht zu Zimmern zählen wie Abstellkammern, Flure etc. und die festen Kosten wie Anschlussgebühren, Grundgebühren etc. nicht wie bei einem Einpersonenhaushalt alleine getragen werden müssen. Die Höhe der Mietbelastung ist außerdem von den Haushaltseinkommen abhängig. Sie nimmt mit steigenden Einkommen ab.

Teil C: Wohngeldbericht

Unterstützung von Haushalten mit geringen Einkommen bei den Wohnkosten

Im Berichtsmonat Dezember 2023 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und Bedarfe für Unterkunft und Heizung innerhalb der sozialen Mindestsicherungssysteme rund 4,7 Millionen Privathaushalte wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Davon erhielten 3,63 Millionen Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung (hiervon 2,68 Millionen Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,95 Millionen Haushalte nach dem SGB XII) und 1,03 Millionen Haushalte Wohngeld. Damit profitierten rund 11 Prozent aller privaten Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten. Die große Mehrheit der Leistungsberechtigten sind Mieterhaushalte. Rund ein Fünftel aller Mietwohnungen werden somit von Haushalten bewohnt, die mit Wohngeld oder Mindestsicherungsleistungen unterstützt werden.

Weiterentwicklung des Wohngeldsystems

Das Wohngeld soll für Haushalte mit niedrigem Einkommen die Wohnkostenbelastung mindern. Dadurch sind die begünstigten Haushalte nicht nur auf ein besonders mietgünstiges und deshalb enges Marktsegment im Wohnungsbestand beschränkt. Dies unterstützt die Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren und vermeidet eine wohnungspolitisch unerwünschte Spaltung des Wohnungsmarktes. Das Wohngeld ist sozialpolitisch sehr treffsicher und marktkonform, da es nach dem individuellen Bedarf der Haushalte und den regional unterschiedlichen Wohnkosten differenziert. Es lässt zum einen den Haushalten bezüglich der Wohnung eine Wahlfreiheit, setzt aber andererseits sozialpolitisch erwünschte Verhaltensanreize.

Das Wohngeldsystem hat sich im Laufe der Jahre im Kontext von strukturellen Wohngeldreformen immer weiterentwickelt. Teilweise wurden dabei bestehende Strukturelemente des Wohngeldes lediglich leicht modifiziert, teilweise neue Systembausteine ergänzt oder sogar das ganze Wohngeldsystem neu justiert.

Nachdem das Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz in 2021 die CO₂-Komponente ins Wohngeld eingeführt hatte, welche Wohngeldhaushalte nach neuen BBSR-Berechnungen um durchschnittlich 12 Euro entlastete, sorgte die erstmalige Dynamisierung des Wohngeldes in 2022 dafür, dass das Wohngeld auch in Zeiten steigender Preise seine Entlastungswirkung erhalten konnte. Durch eine gezielte Anpassung der Leistungshöhe an Inflation- und Mietenentwicklung, fiel das Wohngeld laut BBSR-Berechnungen um durchschnittlich 13 Euro höher aus was eine Stabilisierung der Empfängerzahlen und des realen Leistungsniveaus ermöglichte.

Mit der Wohngeld-Plus-Reform trat zum 1. Januar 2023 eine strukturelle Wohngeldreform in Kraft. Da der Zweijahresrhythmus der Dynamisierungen mit jeder strukturellen Wohngeldreform neu startet (vgl. § 43 WoGG), fand die nächste planmäßige Fortschreibung des Wohngeldes zum 1. Januar 2025 statt, und nicht zum 1. Januar 2024, wie es der alte Rhythmus vorgesehen hätte.

Die Wohngeld-Plus-Reform hatte drei wesentliche Elemente: die dauerhafte Heizkostenkomponente, die Klimakomponente und Anpassungen an der Wohngeldformel. Mit der dauerhaften Heizkostenkomponente wurde eine Berücksichtigung der Heizkosten bei der Wohngeldberechnung eingeführt. Mit der Klimakomponente wurden die Höchstbeträge der maximal zu berücksichtigenden Bruttokaltmiete erhöht, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass hohe Investitionen für energetische Sanierungen zu Mietsteigerungen führen können, die davor nicht ausreichend vom Wohngeldsystem abgemildert wurden. Mit den Anpassungen an der Wohngeldformel wurden

das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes nochmals gesteigert und die enthaltenen Arbeitsanreize verbessert. Zusammen führen die Elemente der Wohngeld-Plus-Reform dazu, dass auch deutlich über die bisherigen Einkommensgrenzen hinaus Wohngeld bezogen werden kann und die Entlastungswirkung bei allen Haushalten im Wohngeldbezug deutlich größer ausfällt.

Wirkung und Empfängergruppen des Wohngeldes

Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete oder Belastung für Haushalte mit geringen Einkommen, der die individuelle Wohnkostenbelastung der anspruchsberechtigten Haushalte mindert. Die Höhe des Wohngeldes bemisst sich nach der Höhe der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung, dem wohngeldrechtlichen Einkommen und der Haushaltsgröße. Um das regionale Niveau der Wohnkosten bei der Leistungsbemessung zu berücksichtigen, kommen im Wohngeld Mietstufen zur Anwendung. Nach den Mietstufen richten sich Höchstbeträge, bis zu denen die tatsächliche Miete oder Belastung in der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Einkommensentwicklung steigen die durchschnittlichen wohngeldrechtlichen Einkommen im Zeitablauf. Zwischen 2021 und 2023 sind die wohngeldrechtlichen monatlichen Einkommen der reinen Wohngeldhaushalte im Durchschnitt von 1.057 Euro in 2021 auf 1.270 Euro je Haushalt in 2023 gestiegen. Dies ist ein Anstieg von 20 Prozent. Bei dieser hohen Steigerungsrate ist der Einfluss der Wohngeld-Plus-Reform zu beachten: Diese ermöglichte es zum 1. Januar 2023 auch Haushalten mit deutlich höheren Einkommen als zuvor, Wohngeld zu erhalten. Die Wachstumsrate beinhaltet also nicht nur die allgemeine Einkommensentwicklung, sondern auch den erweiterten Empfängerkreis. Unterschiede in der durchschnittlichen Höhe der Einkommen bestehen auch zwischen den Haushaltstypen. Die höchsten monatlichen wohngeldrechtlichen Einkommen hatten 2023 Erwerbstätige mit 1.732 Euro, die geringsten Studierende mit 963 Euro. Das durchschnittliche Einkommensniveau der Haushalte mit Lastenzuschuss ist mit 1.524 Euro pro Monat höher als das der Haushalte mit Mietzuschuss mit 1.250 Euro.

Auch die Mieten der Wohngeldhaushalte steigen im Zeitablauf. Die Mieten der Hauptmieterhaushalte mit Mietzuschuss haben sich zwischen 2021 und 2023 mit einer durchschnittlichen jährlichen Änderungsrate von rund 3,0 Prozent erhöht. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete betrug 2023 8,03 Euro je Quadratmeter.

Wohngeld soll als sozialpolitisches Instrument dazu beitragen, dass einkommensschwächere Haushalte mit Einkommen oberhalb des Grundsicherungsniveaus ihre Wohnkosten selbst tragen können, über alle Regionen hinweg. Damit leistet das Wohngeld auch einen Beitrag für gleichwertige Lebensverhältnisse in verschiedenen Regionen. Verschiedene Mechanismen in der Wohngeldsystematik tragen bei der Leistungsbemessung zu diesem Ziel bei: Zum einen wirken sich regional unterschiedliche Einkommensniveaus über die Einkommensabhängigkeit des Wohngeldes aus – der Anteil der Wohngeldhaushalte ist dort höher, wo die Einkommen der Haushalte im Durchschnitt niedriger sind. So führt etwa das niedrigere Einkommensniveau in den ostdeutschen Ländern dort zu einem höheren Anteil an Wohngeldhaushalten, verglichen mit dem früheren Bundesgebiet. Zum anderen führt ein regional höheres Mietenniveau zu einem höheren durchschnittlichen Wohngeld. Neben der Höhe der in der Wohngeldformel zu berücksichtigenden Mieten werden regional unterschiedliche Wohnkosten im Wohngeld über die Mietstufen berücksichtigt. Den einzelnen Mietstufen ist dabei in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße ein bestimmter Höchstbetrag zugeordnet, bis zu dem die individuelle Miete oder Belastung eines Wohngeldhaushalts in der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird. Liegt die tatsächliche Miete bzw. Belastung des Antragsstellers darüber, wird zur Berechnung des Wohngeldes nur der jeweilige Höchstbetrag angewendet. Höhere Mietstufen im Wohngeld finden sich typischerweise in den angespannteren Wohnungsmärkten in Ballungszentren und Universitätsstädten, während in vielen ländlichen Kreisen eine niedrige Mietstufe zur Anwendung kommt.

Die Anzahl der Haushalte mit Mietzuschuss ist von rund 537.000 Haushalten im Jahr 2021 auf rund 1.064.000 Haushalte im Jahr 2023 angestiegen. Dies sind rund 93 Prozent aller reinen Wohngeldhaushalte. Die Zahl der Haushalte mit Lastenzuschuss ist im Jahr 2023 auf rund 84.000 gestiegen. Der Anteil der Haushalte mit Lastenzuschuss an allen reinen Wohngeldhaushalten betrug 2023 damit rund 7 Prozent. Die häufigsten Haushaltstypen im Wohngeld sind Ein-Personen-Rentner-Haushalte und Erwerbstätigenhaushalte mit vier und mehr Personen. Im Vergleich mit der Gesamtbevölkerungsstruktur zeigt sich, für welche Haushaltstypen das Wohngeld eine besonders hohe Relevanz hat: So machten 2023 Ein-Personen-Wohngeldhaushalte 56 Prozent der Wohngeldhaushalte, aber Ein-Personen-Haushalte laut Zensus insgesamt nur 43 Prozent aller Haushalte in Deutschland aus. Während der Anteil der Vier-Personen-Haushalte im Wohngeld bei 10 Prozent lag, waren es in der Gesamtbevölkerung 9 Prozent. Der Anteil der großen Haushalte im Wohngeld mit fünf und mehr Personen lag mit circa 12 Prozent in etwa fast drei Mal so hoch wie in der Gesamtbevölkerung. Demgegenüber war der Anteil der Zwei-

Personen- und Drei-Personen-Haushalte im Wohngeld mit 14 bzw. 8 Prozent geringer als gesamtgesellschaftlich mit 31 bzw. 12 Prozent (Zensus 2022). Ein zentrales Ziel des Wohngelds ist es, dass sich Familien mit geringem Einkommen angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können. Im Jahr 2023 bezogen rund 397.000 Familien mit rund 883.000 Kindern unter 18 Jahren Wohngeld. Das waren 35 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte. Unter den Wohngeldhaushalten mit Kindern unter 18 Jahren waren 2023 auch rund 128.000 Haushalte von Alleinerziehenden, die den Alleinerziehendenfreibetrag nach § 17 Nummer 3 WoGG geltend machen konnten.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

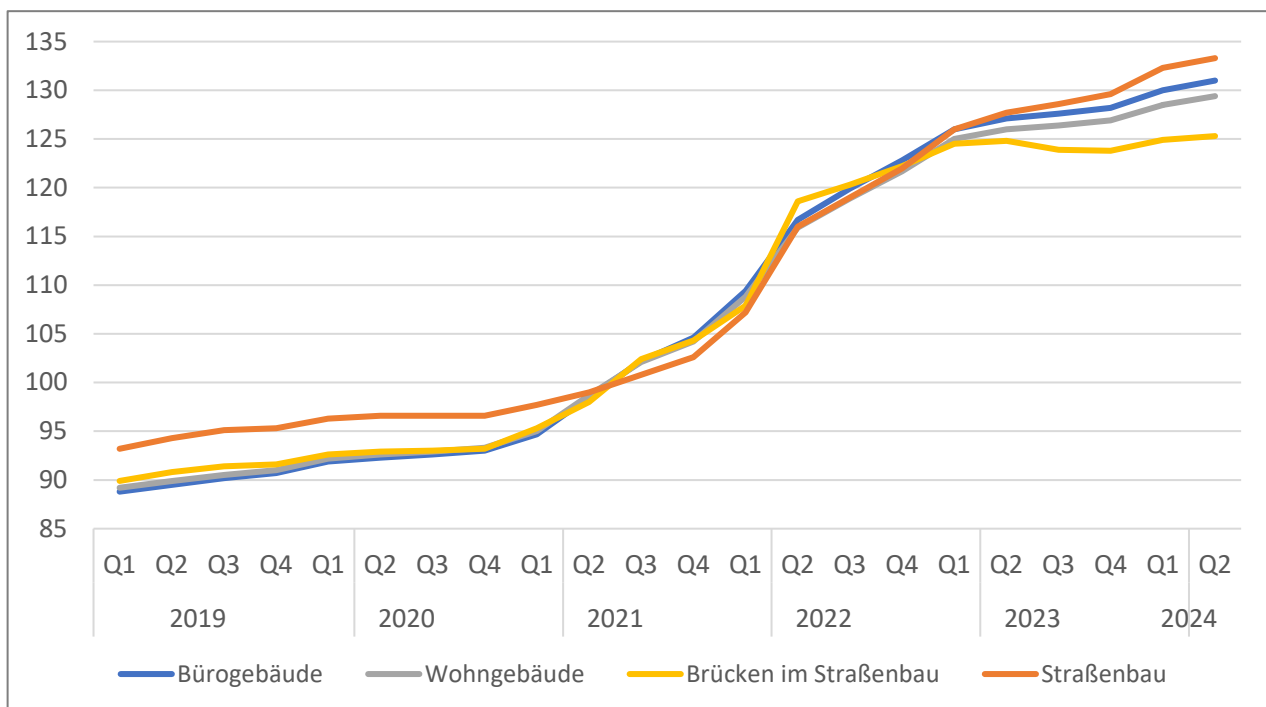
A. Fünfter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

A.1 Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland

A.1.1 Aktuelle Trends und Herausforderungen für die Wohnungs- und Immobilienmärkte

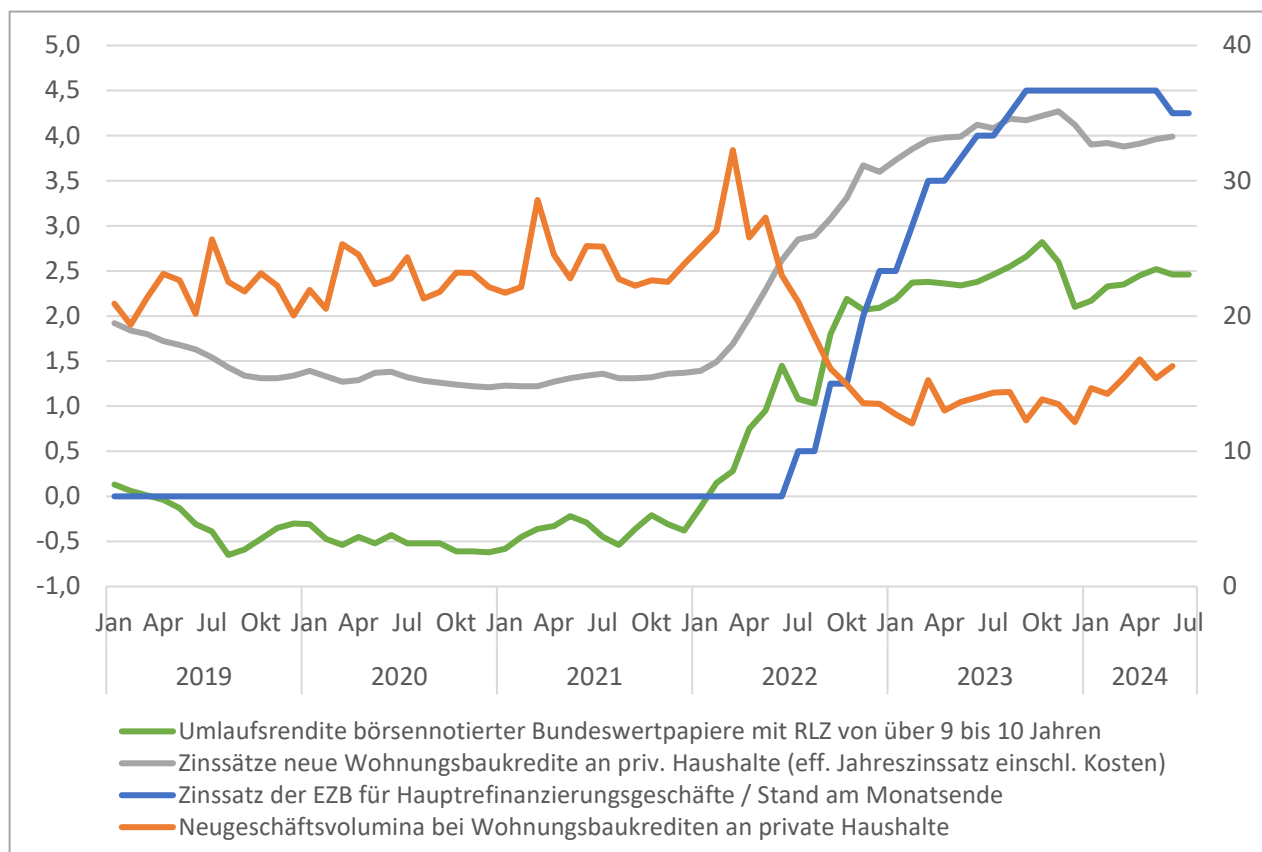
Der Berichtszeitraum (2021 bis 2024) ist geprägt durch die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und des russischen Angriffs auf die Ukraine. Materialengpässe und verlängerte Bauzeiten in Folge von Kontaktbeschränkungen während der Pandemie haben preistreibend auf die Baukosten gewirkt. Wesentlich stärker war der Effekt der infolge des Ukraine-Krieges gestiegenen Energiekosten auf die Baupreise. Zwischen 2021 und 2022 stiegen die Baupreise für Wohngebäude um über 20 Prozent (siehe Abbildung 1). Gleichzeitig mit den Baukosten verteuerte sich auch die Finanzierung von Bauvorhaben deutlich, da die Europäische Zentralbank zur Bekämpfung der kriegs- und pandemiebedingt gestiegenen Inflation die Leitzinsen deutlich und vor allem sehr schnell anhob. In der Folge brach auch das Neugeschäftsvolumen bei Wohnungsbaukrediten an private Haushalte zwischenzeitlich deutlich ein (siehe Abbildung 2, orange Linie).

Abbildung 1: Entwicklung der Baupreise. Index (2021=100)
(Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis); eigene Darstellung)



Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Abbildung 2: Zins-/Renditeentwicklung und Kreditvolumina.
In Prozent p. a. (linke Skala) bzw. Mrd. Euro (rechte Skala)
(Quelle: Deutsche Bundesbank; eigene Darstellung))



Neben privaten Haushalten, die zur Eigennutzung bauen, betraf die Entwicklung auch gewerbliche Unternehmen, die zum Ziel der Vermietung oder des Verkaufs Häuser und Wohnungen errichten. Im Ergebnis ist in der jüngeren Vergangenheit nicht so viel gebaut worden, wie dies für die Deckung der Wohnbedarfe - insbesondere im bezahlbaren Bereich - erforderlich gewesen wäre.

Die Maßnahmen der Bundesregierung haben dazu beigetragen, dass die Auswirkungen der Krise – auch im historischen Vergleich – bisher verhältnismäßig überschaubar geblieben sind. Die Fertigstellungen im Wohnungsbau sind nicht, wie gemeinhin befürchtet, deutlich eingebrochen. Während die Zahl der Baugenehmigungen 2023 um -26,6 Prozent und 2024 um -17,0 Prozent zurückging, fielen die Rückgänge bei den Fertigstellungen im Wohnungsbau mit -0,3 Prozent in 2023 und -14,4 Prozent in 2024 weniger stark aus. Die vergleichsweise geringeren Rückgänge bei den Fertigstellungen sind zum einen auf die zeitliche Verzögerung der Auswirkungen der verschlechterten Rahmenbedingungen durch die Bauzeit, die zwischen Genehmigung und Fertigstellung liegt, zurückzuführen. Zum anderen hat sich der sogenannte Bauüberhang, unterstützt durch die zielgerichtete Förderpolitik der Bundesregierung, stabilisierend auf die Fertigstellungszahlen ausgewirkt.

Im Jahr 2023 wurden nach Angaben des Statistischen Bundesamtes mit 294.399 Wohnungen trotz schwieriger Rahmenbedingungen nur rund 0,3 Prozent weniger Wohnungen fertiggestellt als im Vorjahr. Bei Wohnungen in Zweifamilienhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern stiegen die Fertigstellungszahlen mit +3,8 Prozent bzw. +4,1 Prozent sogar an. Der Bauüberhang betrug zum Jahresende 2023 826.800 Wohnungen, davon befanden sich 390.900 Wohnungen bereits im Bau. Im Jahr 2024 wurden so insgesamt 251.900 Wohnungen fertiggestellt, was eine Abnahme von 42.400 Wohnungen im Vergleich zu 2023 darstellt. Während die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2024 um 23 Prozent auf insgesamt 72.000 Einheiten gesunken ist, ist die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Abnahme von 12 Prozent auf 143.900 Wohnungen (inklusive Wohnheimen) nicht so stark zurückgegangen. Der Bauüberhang betrug zum Jahresende 2024 759.700 Wohnungen und enthält damit nach wie vor viele Bauprojekte, um die Bautätigkeit weiterhin zu stabilisieren.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Die in der Krise – auch aufgrund des erhöhten Drucks auf die öffentlichen Haushalte – vorgenommene systematische Neuausrichtung der Bundesförderung im Bereich Wohnungsbau schafft die Grundlage für einen nachhaltigen Aufschwung, in dem die Schaffung bezahlbaren Wohnraums wieder deutlich stärker in den Mittelpunkt rückt.

Die Bundesregierung stützt die Wohnungsbautätigkeit mit einer Vielzahl zielgerichteter Maßnahmen, u. a. durch eine umfangreiche Förderung in den neuen Programmen Klimafreundlicher Neubau (KFN), Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN) und die Förderung zur Wohneigentumsbildung für Familien (WEF) sowie die Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau der Länder in Rekordhöhe. Gleichzeitig wurden steuerliche Erleichterungen für den Wohnungsneubau eingeführt und der Abbau von verzichtbaren Normen und Standards angestoßen (siehe Kapitel A.3).

Wichtige Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau blieben im Berichtszeitraum konstant bzw. verbesserten sich:

- Die Baupreise sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes seit Mitte 2023 im Wesentlichen unverändert geblieben, bleiben aber auf hohem Niveau. Derzeit sind keine Anzeichen für signifikante Veränderungen erkennbar.
- Die Zinsen haben sich stabilisiert und sind wieder ein Stück zurückgegangen. Für Wohnimmobilienkredite mit 10-jähriger Zinsbindungsfrist lagen die Zinsen am Ende des Berichtszeitraums bei unter 3,5 Prozent. Ende 2023 lagen sie zwischenzeitlich bei fast 4 Prozent.
- Die von der Europäischen Zentralbank (EZB) im September 2024 begonnene Senkung der Zinsen ist außerdem ein positives Signal für die Finanzierbarkeit von Bauvorhaben. Zwar ist der Zusammenhang zu den Bauzinsen nur mittelbar und mit erheblichem Zeitverzug verbunden, trotzdem ist es ein wichtiges Signal für die Bauwirtschaft.
- Die Inflationsrate in Deutschland sinkt. Im Oktober 2024 betrug sie nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 2 Prozent.
- Die Entwicklung der realen Haushaltseinkommen ist dank günstiger Tarifabschlüsse und nachlassender Inflation weiterhin positiv einzuschätzen.
- Der ifo-Geschäftsklimaindex für die Baubranche hat sich von Beginn zum Ende des Jahres 2024 verbessert. Die weitere Entwicklung, speziell im Wohnungsbau, bleibt abzuwarten.

Die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind im Berichtszeitraum im Gegensatz zu Erst- und Wiedervermietungsmieten von im Internet inserierten Wohnungen nur moderat gestiegen. Die jährlichen Steigerungsraten des Mietenindex des Statistischen Bundesamts, die vor allem Bestandsmieten darstellen, lagen im Zeitraum 2020 bis 2023 zwischen 1,4 Prozent und 2,1 Prozent. Im Jahr 2024 erfolgte ein Anstieg um 2,3 Prozent. Seit dem Jahr 2022 ist bei den Bestandsmieten eine höhere Dynamik zu erkennen. Die Verbraucherpreise insgesamt sind nach Angaben des statistischen Bundesamtes seit Ende des Jahres 2021 zunächst sehr stark, seit Beginn des Jahres 2023 moderater gestiegen (siehe Kapitel A.2.3.2).

Die Wohnkostenbelastung ist nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Berichtszeitraum angestiegen, dies ist insbesondere durch hohe Anstiege bei den Energie- und Nebenkosten in der Folge des russischen Angriffs auf die Ukraine zu erklären (siehe Kapitel A.2.3.1).

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind nach Angaben der Deutschen Bundesbank nach einer langen Phase stetiger Steigerungen bis 2022 im Jahr 2023 aufgrund des Anstiegs der Zinsen deutlich gesunken. Die Steigerung der Preise war bis 2022 in den Großstädten am größten, ebenso war dort die negative Preisdynamik des Jahres 2023 am stärksten ausgeprägt (siehe Kapitel A.2.3.4).

Die Wohnungsmärkte zeigen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes 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 Mietpreissteigerungen. 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 und Gemeinden in strukturschwachen Regionen und vielfach ländlichen Regionen in verschiedenen Teilräumen Deutschlands sind dagegen oft von Bevölkerungsrückgang geprägt. Sie weisen teils hohe Leerstände auf. Diese Unterschiedlichkeit der regionalen Wohnungsmärkte stellt eine besondere Herausforderung bei der Gestaltung der Wohnungspolitik in Deutschland dar.

A.1.2 Die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für den Standort Deutschland

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft ist eine tragende Säule für die Wirtschaftskraft Deutschlands.

Von der Verwendung des Bruttoinlandsprodukts in 2024 (etwa 4.328,97 Milliarden Euro) entfielen rund 956 Milliarden Euro bzw. rund 22 Prozent auf Immobilien (inkl. Tiefbau).¹ Das sind zum einen Investitionen in Wohn- und Nichtwohngebäude und zum anderen Konsumausgaben der privaten Haushalte für das Wohnen wie Mieten, Kreditzinsen oder Nebenkosten. Für die privaten Haushalte sind die Ausgaben für das Wohnen der größte Einzelposten ihrer Konsumausgaben. Im Jahr 2024 gaben die privaten Haushalte rund 505 Milliarden Euro für das Wohnen aus.

2024 erreichten die Investitionen in Wohn- und Nichtwohngebäude (inklusive Tiefbau) laut Volkswirtschaftlicher Gesamtrechnung (VGR) mit insgesamt 451 Milliarden Euro rund 10 Prozent der wirtschaftlichen Gesamtleistung und knapp 51 Prozent der gesamten Bruttoanlageinvestitionen. Davon entfallen rund 60 Prozent auf Wohnbauten und etwa 40 Prozent auf Nichtwohnbauten.

Die Bauvolumensrechnung des DIW ermittelt für 2024 ein nominales Wohnungsbauvolumen von ca. 306,1 Milliarden Euro.² Das entspricht einer Senkung von ca. 2,1 Prozent gegenüber 2023. Das Bauvolumen insgesamt lag 2024 nominal bei ca. 534,3 Milliarden Euro. Damit bleibt der Wohnungsbau weiterhin die größte Bausparte, allerdings wuchs der Tiefbau 2024 stärker. Seit 2010 hat sich der Schwerpunkt der Wohnungsbaumaßnahmen nicht deutlich verschoben: Betrug im Jahr 2010 der Anteil an Bestandsmaßnahmen noch 78 Prozent am Wohnungsbauvolumen, waren es im Jahr 2024 ca. 77 Prozent, damit leicht höher als 2020 mit ca. 69 Prozent. Folglich entfielen in 2024 ca. 23 Prozent des Wohnungsbauvolumens auf den Neubau, gegenüber 22 Prozent im Jahr 2010 und 31 Prozent im Jahr 2020. In realer Betrachtung hat das Wohnungsbauvolumen seit 2021 abgenommen.³

Von Bauinvestitionen gehen deutliche Effekte auf die Gesamtwirtschaft aus. Aus einer Studie des Forschungsinstituts „Kiel Economics Research & Forecasting GmbH & Co. KG, Kiel“ im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR, 2022) geht hervor, dass Bauinvestitionen nicht nur zu der unmittelbaren Produktion dieser Bauinvestitionen führen, sondern darüber hinaus Erzeugnisse und Leistungen in sich anschließenden Sektoren anstoßen (bspw. Vorleistungen wie Metallerzeugnisse oder unternehmensbezogene Dienstleistungen). So führt ein auf ein Jahr begrenztes Programm für Bauinvestitionen i. H. v. 1 Milliarde Euro im Jahr der Auflage des Programms (bei normaler Auslastung der Kapazitäten) zu einer Erhöhung des realen Bruttoinlandsproduktes um 1,68 Milliarden Euro (nominal etwa 2 Milliarden Euro) und der Erwerbstätigkeit um 23.800 Personen. Diese Multiplikatoreffekte zeigen, wie wichtig die Bauwirtschaft und insbesondere der Wohnungsbau für den Wirtschaftsstandort Deutschland ist.⁴

Der Erwerb vorhandener Immobilien wird nicht in der VGR erfasst, da die Umsätze keine Wertschöpfung darstellen. Diese Umsätze umfassen aber einen nennenswerten Anteil der Ausgaben von Haushalten und Unternehmen. Im Jahr 2023 sind deutschlandweit 733.420 Immobilien im Wert von rund 213 Milliarden Euro gehandelt worden.⁵

Im Folgenden bezieht sich die Betrachtung des Wirtschaftszweiges „Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ ausschließlich auf die Bewirtschaftung von Immobilien. Das sind insbesondere die Vermietung, Verpachtung, Verwaltung und Vermittlung von Immobilien. Diese Begriffsfassung entspricht weitgehend dem Wirtschaftszweig Grundstücks- und Wohnungswesen gemäß Wirtschaftszweigklassifikation des Statistischen Bundesamts.

¹ Die Angaben in Kapitel 1.2 stammen im Wesentlichen aus der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung (VGR) des Statistischen Bundesamtes. Weitere Quellen sind an den entsprechenden Stellen gesondert angegeben.

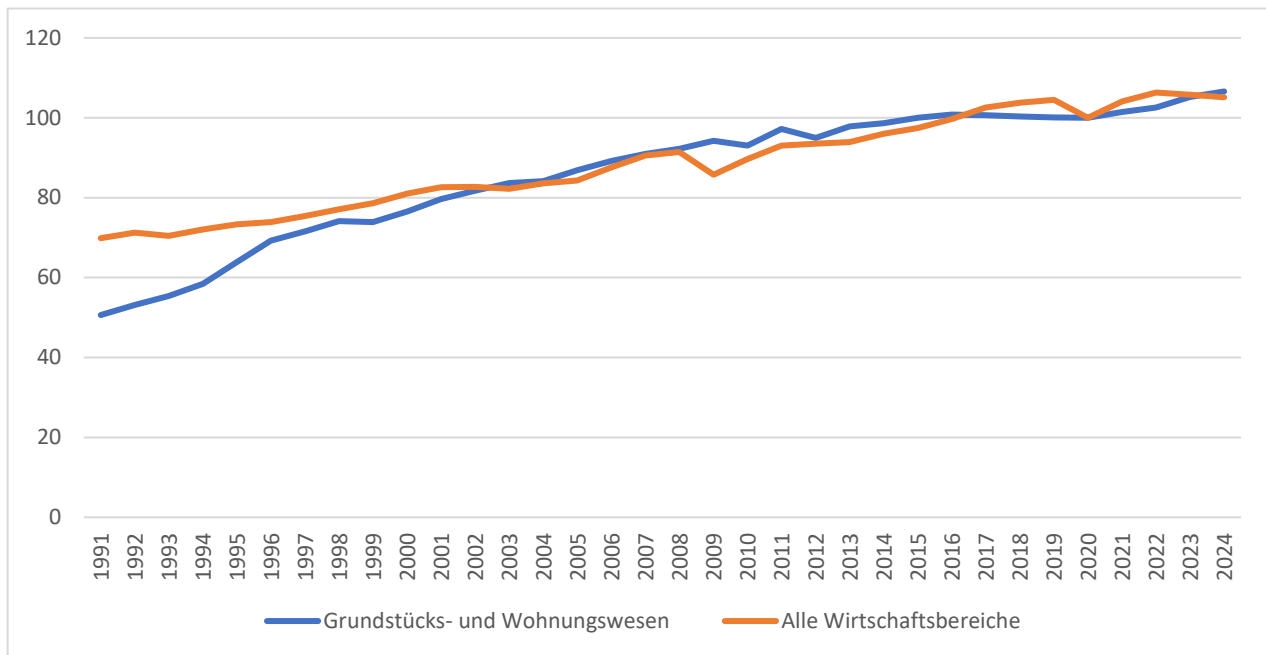
² Das Bauvolumen ist definiert als die Summe aller Leistungen, die auf die Herstellung und Erhaltung von Bauwerken gerichtet sind. Es umfasst neben den Bauinvestitionen auch Reparaturen und Instandsetzungen.

³ https://www.diw.de/documents/publikationen/73/diw_01.c.931560.de/25-1.pdf

⁴ Vgl. BMVBS (Hrsg.): Produktions- und Beschäftigungseffekte von. BMVBS-Online-Publikation 2011.

⁵ Vgl. Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland: Immobilienmarktbericht Deutschland 2023, Oldenburg 2024, online abrufbar: <https://tableau.bbsr.bund.de/t/bbr/views/Landing-Page/Start?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y>.

Abbildung 3: Entwicklung der Bruttowertschöpfung im Grundstücks- und Wohnungswesen, Kettenindex (2020 = 100, preisbereinigt)



Quelle: Statistisches Bundesamt (GENESIS-Online); Stand: 05.09.2025 / 13:53:28 (VGR des Bundes)

Das Grundstücks- und Wohnungswesen ist eine der größten Branchen in Deutschland. Insgesamt erwirtschaftete die Branche im Jahr 2024 eine Bruttowertschöpfung von 387 Milliarden Euro. Das entspricht knapp 10 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung Deutschlands. Zum Vergleich: Die Bruttowertschöpfung des gesamten produzierenden Gewerbes (ohne Baugewerbe) betrug 916 Milliarden Euro. Seit 2020 verzeichnete die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft preisbereinigt eine positive Entwicklung von 6,5 Prozent. Die gesamte Bruttowertschöpfung aller Wirtschaftsbereiche ist nur geringfügig weniger gewachsen (vgl. Abbildung 3). Das Baugewerbe schrumpfte jedoch preisbereinigt im Zeitraum 2020 bis 2024 um rund 21 Prozent.

2024 zählte das Grundstücks- und Wohnungswesen rund 520.000 Erwerbstätige. Damit steigt die Beschäftigung im Grundstücks- und Wohnungswesen seit 2016 – mit Ausnahme des Pandemie-Jahres 2020 – kontinuierlich an (vgl. Tabelle 1). Die traditionell hohe Zahl an Selbstständigen unter den Erwerbstätigen im Grundstücks- und Wohnungswesen stieg nach einem Rückgang bis zum Jahr 2019 wieder auf rund 72.000 an. Im Zeitraum 2016 bis 2024 entspricht dies einem Anstieg um 33,3 Prozent. Die Zahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer erhöhte sich im selben Zeitraum um 8,5 Prozent auf rund 448.000 im Jahr 2024.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Tabelle 1: Erwerbstätige, Arbeitnehmer und Selbständige im Grundstücks- und Wohnungswesen in 1.000

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Veränderung 2016 bis 2024 in Prozent
Erwerbstätige	467	472	475	479	478	485	502	512	520	11,3
Darunter Arbeitnehmer/-innen	413	418	422	428	427	429	441	445	448	8,5
Darunter Selbstständige	54	54	53	51	51	56	61	67	72	33,3
Anteil der Selbstständigen an den Erwerbstätigen in Prozent	11,6	11,4	11,2	10,6	10,7	11,5	12,2	13,1	13,8	–

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2025 | Stand: 22.08.2025 / 08:23:39 (VGR des Bundes), Berechnungen des BMWSB

Im Grundstücks- und Wohnungswesen waren 2023 insgesamt knapp 178.000 Unternehmen am Markt tätig. Rund 16.000 Unternehmen im Grundstücks- und Wohnungswesen hatten 2020 mehr als 1 Million Euro Umsatz und in 2023 hatten 103 Unternehmen mehr als 250 Beschäftigte.

A.1.3 Finanzmärkte und Immobilienmärkte

Nach wie vor besteht das Bestreben, Lehren aus der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008 zu ziehen, um derartige Ereignisse in Zukunft zu verhindern. Hierzu wurden in den Jahren nach 2008 bereits zahlreiche Maßnahmen und Regelungen im Bereich der Finanzaufsicht getroffen. Dabei steht auch die Immobilienfinanzierung immer im Blickpunkt, da Probleme auf dem (US-)Markt für Immobilienkredite („Subprime-Krise“) Ausgangspunkt für die genannte Finanz- und Wirtschaftskrise waren. Zwar hatte sich der deutsche Markt insbesondere für Wohnimmobilienfinanzierungen selbst in der Finanzkrise stabil gezeigt, doch angesichts der dramatischen Folgen der damaligen Krise sollte und hat auch Deutschland Vorsorge betrieben, um die Stabilität des Finanzmarktes insgesamt und speziell bei der Immobilienfinanzierung zu gewährleisten. Im Berichtszeitraum ergaben sich insbesondere zwei Entwicklungen:

A.1.1.1 Sektoraler Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienkredite

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat zum 1. April 2022 einen sektoralen Systemrisikopuffer in Höhe von zwei Prozent für Risikopositionen von mit Wohnimmobilien besicherten Krediten angeordnet⁶. Damit machte sie erstmals – nach Anhörung der beteiligten Parteien – von ihrer entsprechenden Kompetenz Gebrauch. Ziel sei es nach Angaben der BaFin, die Widerstandsfähigkeit des deutschen Bankensystems gegen spezifische Risiken aus dem Wohnimmobilienmarkt präventiv zu stärken. Damit solle einer Gefährdung der Finanzstabilität entgegengewirkt werden. Der Hintergrund der Maßnahme war, dass sich die Preise und Kreditvergabe bei Wohnimmobilien in den Jahren zuvor sehr dynamisch entwickelt hätten. Dies hätte nach Modellberechnungen der Deutschen Bundesbank landesweit zu erheblichen Überbewertungen geführt.

Die Maßnahme hat die BaFin während der Niedrigzinsphase (EZB-Leitzins (Hauptrefinanzierungssatz) 0 Prozent bis Juli 2022) getroffen. Ab Mitte des Jahres 2022 ein (erste Zinserhöhung am 21. Juli 2022) begann die EZB die Zinsen zu erhöhen. Die BaFin hat den Systemrisikopuffer 2024 nach zwei Jahren entsprechend den gesetzlichen Vorgaben (§ 10e Absatz 2 des Kreditwesengesetzes) überprüft⁷. Sie kam zu dem Ergebnis, den Puffer in der Höhe beizubehalten. Nach Einschätzung der BaFin zeige eine indikatorenbasierte Analyse, dass die Risiken trotz der damaligen zyklischen Schwäche des Wohnimmobilienmarkts weiterhin hoch seien. Ausfallwahrscheinlichkeit, Verlust bei Ausfall, Kreditvergabestandards und Risikovorsorge waren die zentralen Bestandteile der Analyse.

⁶ Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Systemrisikopuffer für den Wohnimmobiliensektor: BaFin erlässt Allgemeinverfügung, Pressemitteilung vom 30. März 2022, abgerufen am 28. August 2025, https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Meldung/2022/meldung_2022_03_30_AllgemeinVF_Syystemrisikopuffer_Wohnimmobiliensektor.html

⁷ Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Systemrisikopuffer für Wohnimmobilienkredite bleibt unverändert, Pressemitteilung vom 28. März 2024, abgerufen am 28. August 2025, https://www.bafin.de/SharedDocs/Veroeffentlichungen/DE/Meldung/2024/meldung_2024_03_27_Wohnimmobilienkredite.html

Das Verlustpotenzial im Bankensektor hätte sich in den zwei Jahren seit der Anordnung des Puffers nicht substantiell verringert. Der zur Gegenprüfung durchgeführte Wohnimmobilien-Stresstest bestätigte dies.⁸

Auch der Ausschuss für Finanzstabilität (AFS) überprüft regelmäßig die Angemessenheit des sektoralen Systemrisikopuffers. Der AFS konnte dabei keine negativen Auswirkungen durch den Puffer auf das Kreditangebot oder die Kreditzinsen der Banken feststellen.

Hinweis:

Die BaFin hat den sektoralen Systemrisikopuffer für Wohnimmobilien zum 1. Mai 2025 von 2 Prozent auf 1 Prozent halbiert. Hintergrund ist die Einschätzung der BaFin, dass sich die Verwundbarkeiten am deutschen Wohnimmobilienmarkt deutlich, aber noch nicht vollständig abgebaut hätten (vgl. Mitteilung der BaFin vom 30. April 2025).

A.1.1.2 Finalisierung Basel III / CRR III

Als Lehre aus der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008 hat der Baseler Ausschuss für Bankenregulierung im Jahr 2010 das Regelwerk „Basel III“ veröffentlicht, um den Bankensektor weltweit weniger krisenanfällig zu machen, die stabile Kreditversorgung der Realwirtschaft zu gewährleisten und Belastungen der Staaten durch Rettungsmaßnahmen für Kreditinstitute zu vermeiden. Inhalt waren vor allem strengere Anforderungen für eine grundlegende Verbesserung der Eigenkapital- und Liquiditätsausstattung für Banken. Der Aufbau des notwendigen Eigenkapitals in Banken erfolgte in Europa sukzessive mit mehrjährigen und mehrfach verlängerten Übergangszeiträumen entsprechend einer EU-Richtlinie (Capital Requirements Directive – CRD IV) und einer EU-Verordnung (Capital Requirements Regulation – CRR).

Die Empfehlungen wurden auch nach 2010 immer wieder an neue Erkenntnisse angepasst. Im Berichtszeitraum wurde „Basel III“ durch weitere Standards ergänzt und finalisiert, zuletzt 2017 durch den Standard mit dem Titel Basel III: Finalising post-crisis reforms. Ein für die Wohnungswirtschaft wichtiger Aspekt ist dabei die Festsetzung der so genannten „Eigenmitteluntergrenze“ („Output-floor“). Der „Output-floor“ wurde mit der EU Verordnung CRR III im Jahr 2024 in europäisches Recht umgesetzt. Über den „Output-floor“ werden die Möglichkeiten der Kreditinstitute begrenzt, für Zwecke der Eigenkapitalunterlegung Krediten über so genannte – genehmigungspflichtige – interne Modelle ein geringeres Risiko zuzuweisen als dies bei Anwendung des Standardansatzes der Fall gewesen wäre. Die Einführung der Eigenmitteluntergrenze bei den Banken, die interne Modelle zur Berechnung der Kapitalanforderungen nutzen, in Höhe von 72,5 Prozent des Standardansatzes erfolgt schrittweise beginnend am 1. Januar 2025 bis zum Januar 2030.

Ein weiterer für die Wohnungswirtschaft wichtiger Aspekt ist die erweiterte risikosensitivere Immobilienkreditklassifizierung. Er betrifft Banken, die den Standardansatz anwenden. Die bislang bestehende Unterscheidung zwischen Wohn- und gewerblichen Immobilien besteht weiterhin. Künftig wird jedoch unterschieden, ob der Kredit aus dem Einkommen des Kreditnehmers zurückgezahlt werden kann („klassische Immobilienfinanzierung“) oder ob die aus der Immobilie erwirtschafteten Zahlungsströme genutzt werden (*Income Producing Real Estate* (IPRE)). Für solche Kredite gelten aufgrund der Abhängigkeit der Rückzahlung von diesen ungewissen Zahlungsströmen künftig höhere Eigenkapitalanforderungen.

Wohnimmobilienfinanzierungen von Privatpersonen mit dem Ziel der Eigennutzung weisen mit 20 Prozent Risikogewicht für den besicherten Teil der Immobilie sogar ein niedrigeres Gewicht auf als bislang (35 Prozent). Überdies nutzt Deutschland eine von der EU ermöglichte Übergangsregelung für Wohnimmobilienkredite: bis 2032 darf das Risikogewicht für die ersten 55 Prozent des Beleihungswertes sogar nur 10 Prozent anstatt 20 Prozent betragen, für den Beleihungswertanteil ab 56 Prozent bis 80 Prozent bis zum Jahr 2029 45 Prozent anstatt 55 Prozent. Besicherten gewerblichen Immobilienfinanzierungen wird ein Risikogewicht von 60 Prozent zugewiesen – zuvor waren es allerdings 50 Prozent gewesen.

Außerdem wird eine dritte Kategorie von Immobilienkrediten geschaffen. Diese beinhaltet Kredite an Unternehmen und Zweckgesellschaften zur Finanzierung von Grunderwerbs-, Erschließungs- und die Bauphase von Immobilien (ADC-Vorhaben (*Land Acquisition, Development and Construction*)). Sie umfasst Kredite an Unternehmen zur Finanzierung der Grunderwerbs-, Erschließungs- und Bauphase von Immobilien. Die Eigenmittelanforderung erfolgt unabhängig von der Bonität des Schuldners und sieht in der Regel ein Risikogewicht von

⁸ Ausschuss für Finanzstabilität (AFS), Verwundbarkeiten im deutschen Finanzsystem bauen sich langsam und geordnet ab, systemische Risiken bleiben aber erhöht, Pressemitteilung vom 19.12.2024, abgerufen am 25.07.2025, <https://www.afs-bund.de/afs/Content/DE/Pressemitteilungen/AFS-Aktivitaeten/2024/2024-12-19-geordneter-abbau-verwundbarkeiten.html>

150 Prozent vor. Auch hier gibt es unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmebestimmungen. Eine hohe Zahl rechtsverbindlicher Verkaufs- oder Vermietungsverträge etwa kann das Risikogewicht für Wohnimmobilien auf 100 Prozent senken.

A.2 Wohnungsmärkte – Entwicklung und Strukturen

A.2.1 Wohnungsbestand

A.2.1.1 Wohnungsversorgung

Laut Zensus standen im Jahr 2022 in Deutschland insgesamt ca. 43,1 Millionen Wohnungen zur Verfügung. Das waren etwa 2,5 Millionen Wohnungen oder 6 Prozent mehr als zum Zensus 2011. Rund 42,2 Millionen aller Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden (97,9 Prozent), 900.000 in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum (2,1 Prozent) und davon 400.000 in Wohnheimen (0,9 Prozent). Von den Wohnungen in Wohngebäuden wurden rd. 18,7 Millionen Wohnungen von ihren Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Das entspricht einem Anteil von 44,3 Prozent an allen bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden. Bundesweit stellen Mietwohnungen mit einem Anteil von 55,7 Prozent mehrheitlich den Wohnungsbestand in Wohngebäuden (jeweils ohne Leerstand) dar.

Bei einer mittleren Wohnungsfläche von 94,4 m² standen jeder Bewohnerin bzw. jedem Bewohner in Deutschland im Jahr 2022 entsprechend der Zensuserhebung durchschnittlich 55,8 m² Wohnraum zur Verfügung. Im Jahr 2011 betrug die mittlere Wohnungsfläche insgesamt 91,4 m² und je Bewohnerin bzw. Bewohner 51,2 m². Somit ist sowohl die durchschnittliche Größe einer Wohnung als auch die Wohnfläche je Person gestiegen. Der Anstieg der durchschnittlichen Wohnungsgröße ist mit der schrittweisen Ergänzung des Bestandes durch, in der Regel, überdurchschnittlich große Neubauwohnungen erklärbar. Der Anstieg der einwohnerbezogenen Wohnflächen ist auch eine Folge des demografischen Wandels. Die Alterung der Bevölkerung führt dazu, dass immer mehr ältere Menschen nach dem Tod des Partners oder dem Auszug der Kinder weitaus länger in ihren bezogenen Wohnungen bleiben (Remanenzeffekt). Dadurch bewohnen sie mehr Fläche pro Kopf.

Auf Ebene der Länder sind die durchschnittlichen Wohnungsgrößen in Rheinland-Pfalz mit 107,7 m² und im Saarland mit 107,1 m² am größten (s. Tabelle 2). Im Stadtstaat Berlin bestehen aufgrund der dominierenden Geschosswohnungsstrukturen mit 73,2 m² im Mittel die kleinsten Wohnungen.

Tabelle 2: Durchschnittliche Wohnfläche von Wohnungen nach Ländern 2022

Länder	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Schleswig-Holstein	95,1
Hamburg	76,6
Niedersachsen	104,4
Bremen	82,4
Nordrhein-Westfalen	92,7
Hessen	98,3
Rheinland-Pfalz	107,7
Baden-Württemberg	99,1
Bayern	100,5

Länder	durchschnittliche Wohnfläche in m ²
Saarland	107,1
Berlin	73,2
Brandenburg	88,6
Mecklenburg-Vorpommern	82,5
Sachsen	79,1
Sachsen-Anhalt	84,0
Thüringen	86,6
Deutschland	94,4

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarkbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022.

A.2.1.2 Wohnungsleerstand

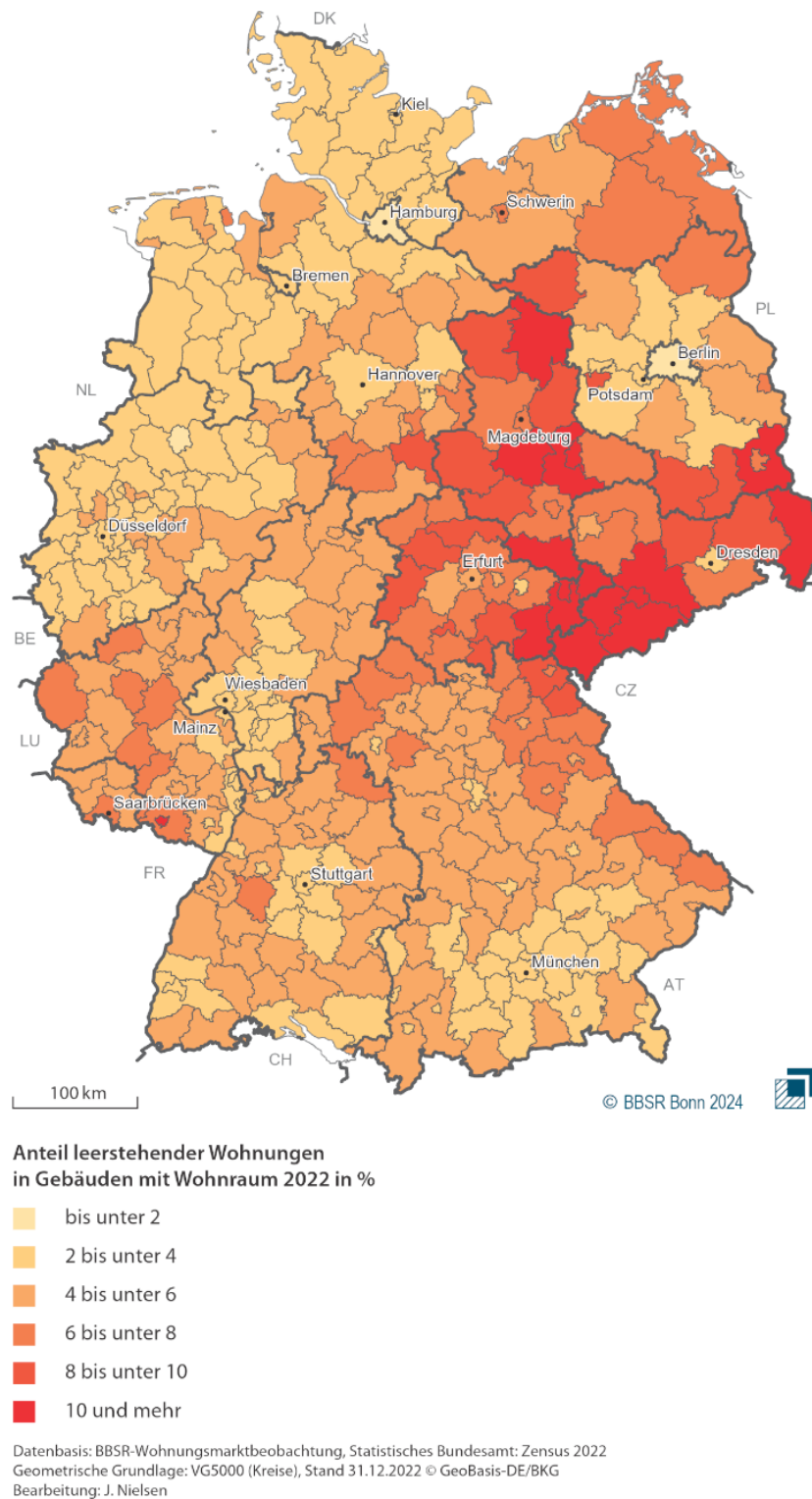
Bundesweit standen laut Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus zum Erhebungsstichtag 15. Mai 2022 gut 1,92 Millionen Wohnungen leer. Das entspricht einem Anteil von 4,5 Prozent in Gebäuden mit Wohnraum. In den westlichen Bundesländern standen 1,35 Millionen Wohnungen bzw. 4 Prozent der Wohnungen leer, in

Ostdeutschland (ohne Berlin) gut 536.000 Wohnungen bzw. 7,7 Prozent. In Berlin standen zum Stichtag 40.681 Wohnungen bzw. 2 Prozent des Wohnungsbestandes leer.

Innerhalb der Wohngebäudetypen standen im Mai 2022 2,5 Prozent der Wohnungen in Einfamilienhäusern und 7,4 Prozent der Wohnungen in Zweifamilienhäusern leer. Bei den Mehrfamilienhäusern ist die Leerstandsquote von Wohnungen in Gebäuden mit 3 bis 6 Wohnungen mit 5,4 Prozent am höchsten, bei Gebäuden mit 7 bis 12 Wohnungen lag die Leerstandsquote bei 4,2 Prozent, in Gebäuden mit 13 und mehr Wohnungen bei 4,1 Prozent.

Gegenüber dem Zensus 2011 ist die Leerstandsquote trotz einer Zunahme um rund 96.000 leerstehende Wohnungen annähernd stabil geblieben. Der Anstieg ist auf eine Zunahme in den westdeutschen Bundesländern zurückzuführen (+12 Prozent). In den ostdeutschen Bundesländern ohne Berlin hat sich die Anzahl leerstehender Wohnungen um circa 5 Prozent verringert. In Berlin ist mit knapp 39 Prozent der höchste Rückgang zu verzeichnen.

Es bestehen regional große Unterschiede bei der Höhe der Leerstandsquoten (s. Abbildung 4). Hohe Leerstandsquoten sind vor allem in strukturschwachen dünn besiedelten, peripheren, insbesondere auch an Landesgrenzen gelegenen Regionen anzutreffen. In einigen Städten und Gemeinden in Ostdeutschland werden sogar zweistellige Leerstandsquoten erreicht. In Sachsen-Anhalt, Sachsen und Thüringen sind Kommunen mit hohen Leerstandsquoten besonders verbreitet. Ausnahmen bilden hier Großstädte mit zunehmenden Wohnungsbedarfen sowie deren unmittelbares Umland. In Brandenburg sind vor allem Regionen im weiteren Umland von Berlin bis hin zu den Landesgrenzen von höheren Leerständen betroffen. In Mecklenburg-Vorpommern sind Kommunen mit hohen Wohnungsleerständen in den mittleren und östlichen Landkreisen zu finden. In Westdeutschland verzeichnen vor allem ländliche Kommunen im Norden und Osten Bayerns, in Teilen von Rheinland-Pfalz und Baden-Württemberg, in Nordhessen und Südniedersachsen höhere Leerstandsquoten. Dabei handelt es vielfach um periphere ländliche Räume.

Abbildung 4: Wohnungsleerstände 2022

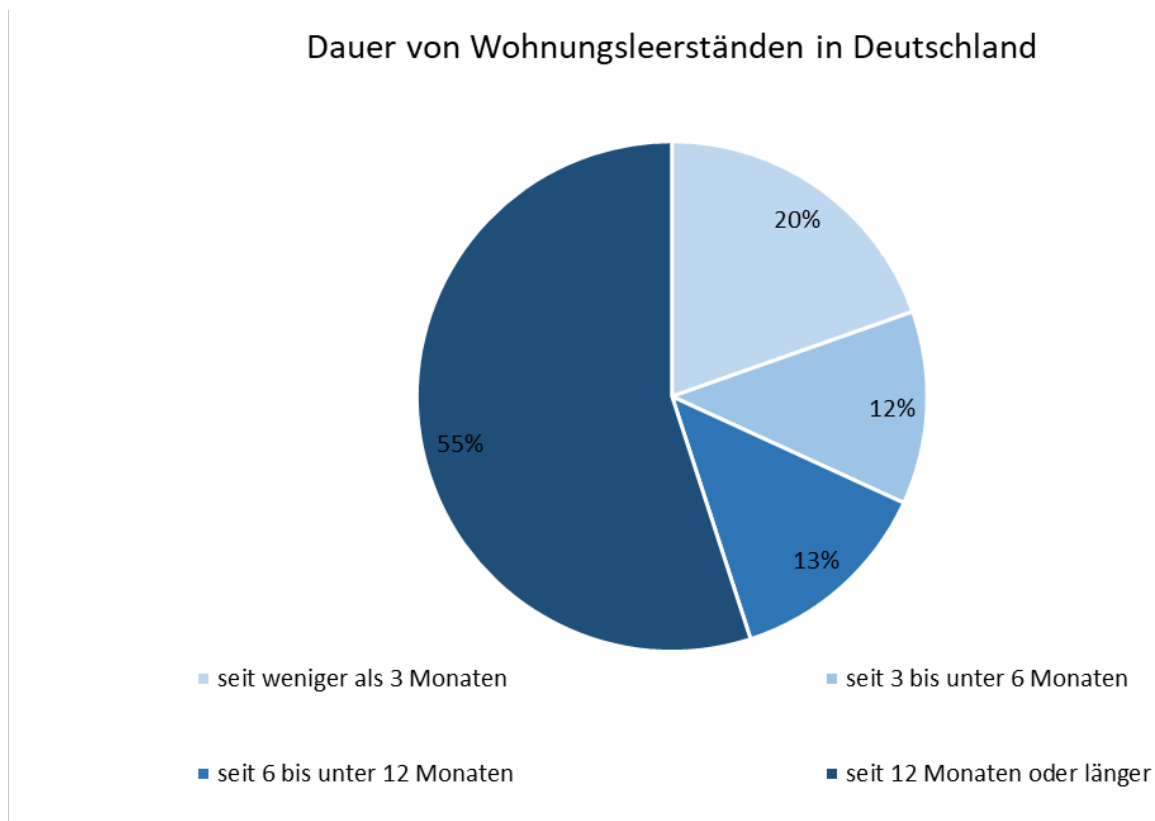
In Westdeutschland befanden sich mit knapp 624.000 Wohnungen etwa 53 Prozent der leerstehenden Wohnungen 2022 in Mehrfamilienhäusern. In Ostdeutschland ist der Anteil leerstehender Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 75 Prozent (knapp 386.000 Wohnungen) deutlich höher. Das Baualter der Gebäude hat einen hohen Einfluss auf die Verbreitung von Wohnungsleerständen. Nach dem Zensus 2022 zeigen sich bundesweit die höchsten Leerstandsquoten in Gebäuden mit einem Baujahr vor 1919 (7,6 Prozent). In Ostdeutschland ist dieser Wert mit 8,4 Prozent noch etwas höher. Zugleich stehen dort mit einer Leerstandsquote von 7,6 Prozent viele Wohnungen

der Baualtersklasse 1979 bis 1990 leer. Dabei handelt es sich vielfach um Wohnungen in Plattenbauten in Großwohnsiedlungen. In einer ganzen Anzahl von Stadtquartieren in Ostdeutschland erreichen die Leerstände zudem zweistellige Prozentzahlen, in einigen Stadtvierteln sogar über 25 Prozent.

Bundesweit standen über die Hälfte der leerstehenden Wohnungen zum Erhebungsstichtag 2022 mindestens 12 Monate leer (siehe Abbildung 5). In strukturschwachen Räumen mit höheren Leerstandquoten war der Anteil leerstehender Wohnungen mit hoher Leerstandsdauer deutlich höher, teilweise über 70 Prozent.

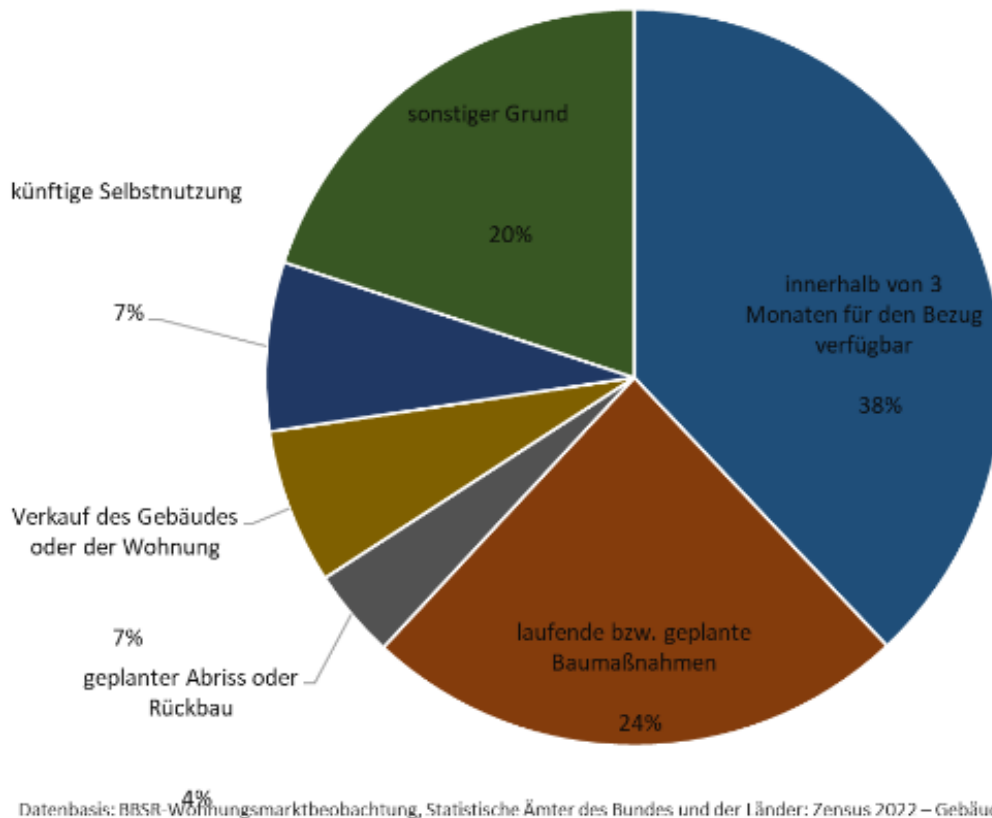
Nach Angaben der Eigentümer standen bundesweit gut ein Drittel der Leerstände innerhalb von drei Monaten für den Bezug zur Verfügung. In den Großstädten mit hoher Nachfrage machte der Anteil kurzfristig beziehbarer leerstehender Wohnungen mehr als die Hälfte aus. Für 24 Prozent der leerstehenden Wohnungen wurden laufende und geplante Baumaßnahmen angegeben. Als weitere Leerstandsgründe wurden künftige Selbstnutzung (7 Prozent), Verkauf des Gebäudes oder der Wohnung (7 Prozent) sowie geplanter Abriss oder Rückbau (4 Prozent) genannt.

Abbildung 5: Dauer und Gründe der Wohnungsleerstände in Deutschland 2022



Datenbasis: BSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung

Gründe von Wohnungsleerständen in Deutschland 2022

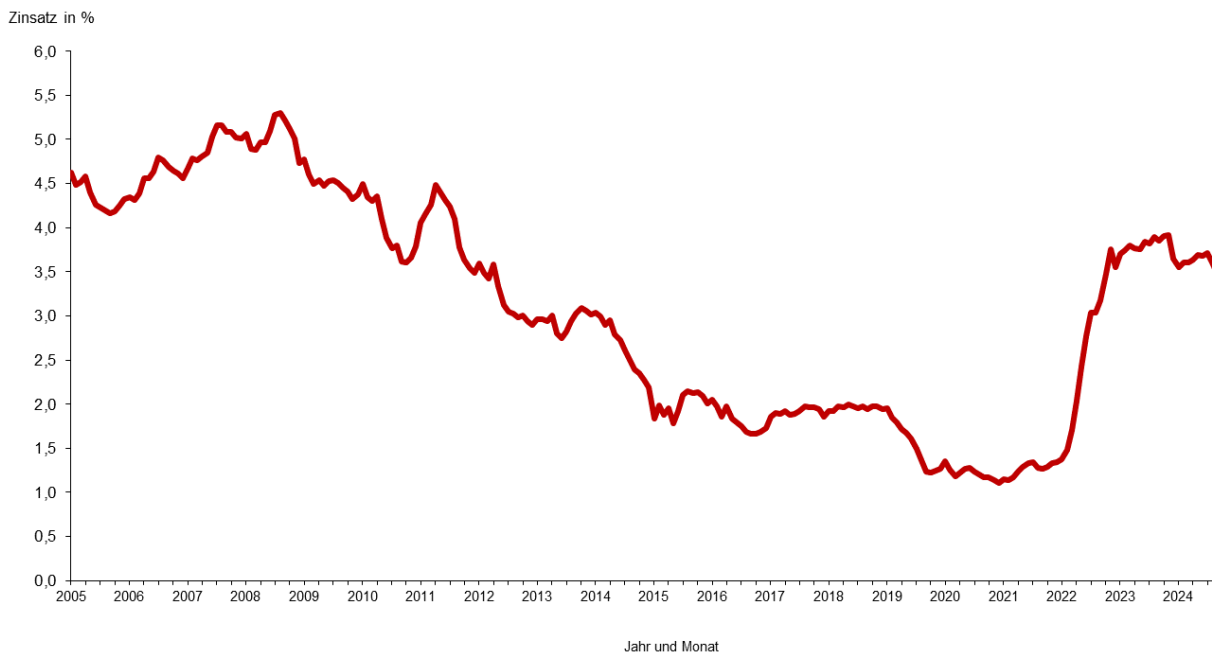


Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung

Um den Leerstand gerade in strukturschwachen und ländlichen Regionen zu bekämpfen und das Potenzial leerstehender Immobilien nutzbar zu machen, hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen in Zusammenarbeit mit den thematisch betroffenen Ressorts, ausgehend von einer Maßnahme aus dem Bündnis bezahlbarer Wohnraum, eine „Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung“ entwickelt (siehe Kapitel A.3.4.5).

A.2.1.3 Transaktionen von Wohnungsbeständen

Nach einer langen Phase einer gleichbleibend hohen Kaufnachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland im Zeitraum bis zum Jahr 2021 gab es für die Jahre 2022 und 2023 mit dem Anstieg der Zinsen in Folge der geldpolitischen Maßnahmen der Zentralbanken einen Trendbruch auf den Wohnimmobilienmärkten.

Abbildung 6: Effektivzinssätze für Wohnungsbaukredite 2005 bis 2024

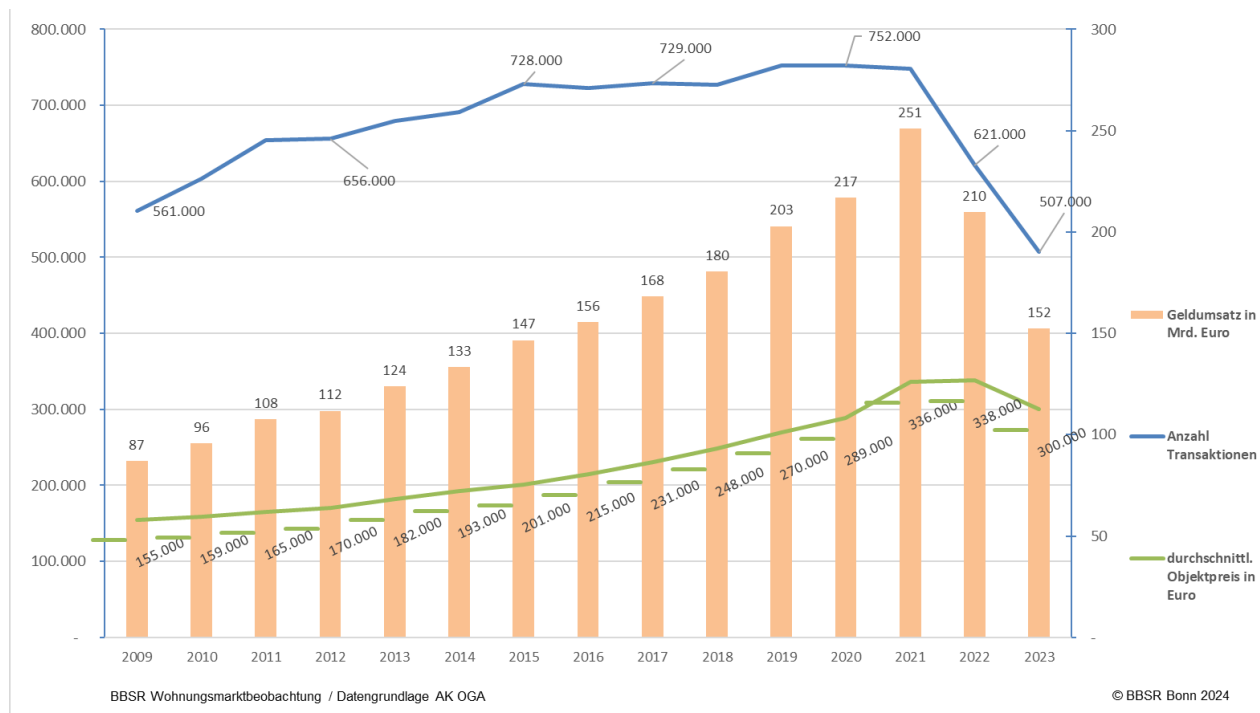
Anmerkungen: Effektivzinssätze deutscher Banken, Neugeschäft von Wohnungsbaukrediten an private Haushalte, anfängliche Zinsbindung über 10 Jahre. Wohnungsbaukredite sind besicherte und unbesicherte Kredite, die für die Beschaffung von Wohnraum, einschl. Wohnungsbau und -modernisierung gewährt werden; einschl. Bauspardarlehen und Bauzwischenfinanzierungen sowie Weiterleitungskredite, die die Meldepflichtigen im eigenen Namen und auf eigene Rechnung ausgereicht haben. Ohne Überziehungskredite.

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Deutsche Bundesbank: Zeitreihe SUD 119

© BBSR Bonn 2024

Diese Trendumkehr spiegelt sich neben den Transaktionszahlen auch in Bezug auf die bis dato sehr große Dynamik der Steigerung der Preise für Wohnimmobilien wider (siehe Kapitel A.2.3.4). Die deutlich veränderten Finanzierungsbedingungen zeichnen sich durch den sprunghaften Anstieg der Zinssätze von ihrem historisch niedrigen Niveau im Jahr 2022 aus.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

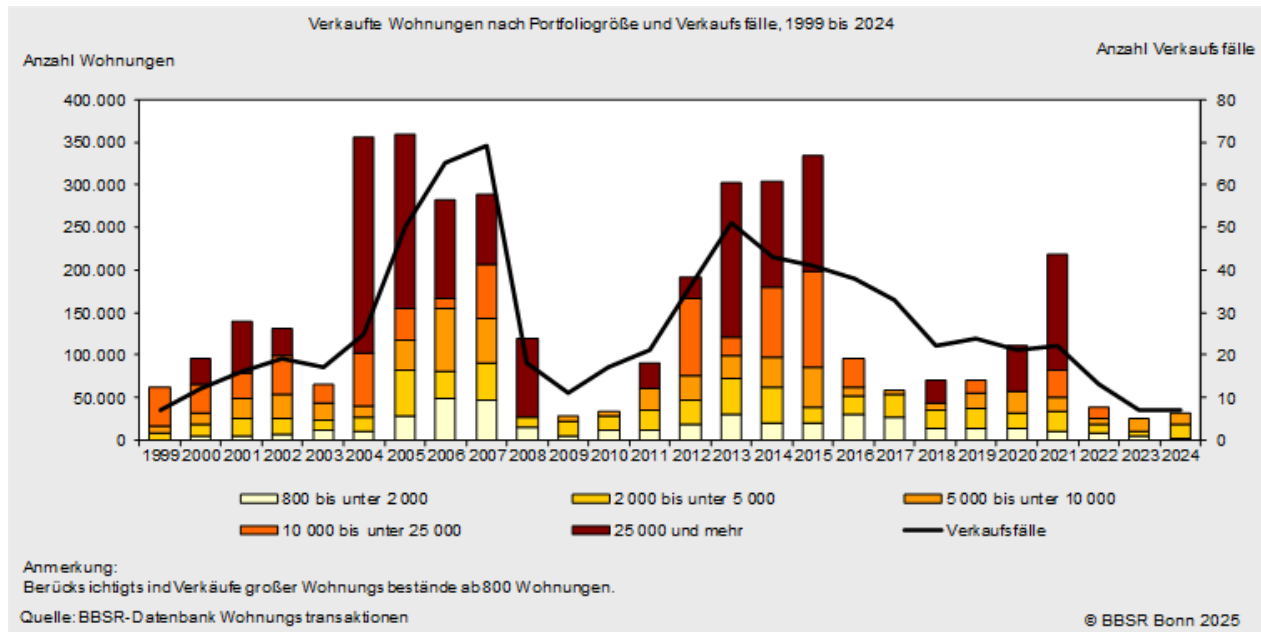
Abbildung 7: Transaktionen von Wohnimmobilien in Deutschland 2009 bis 2023

Die Gesamtzahl der Transaktionen von Wohnimmobilien pendelte sich lange Zeit bei über 720.000 Objekten bis hin zu rund 750.000 Transaktionen in den Rekordjahren 2019 bis 2021 ein. Damit waren Geldumsätze verbunden, die gekoppelt mit den bis 2021 steigenden, durchschnittlichen Objektpreisen zu einem Rekord-Umsatz von rund 251 Milliarden Euro führten. Danach gingen die Transaktionszahlen um jeweils über 20 Prozent auf 621.000 (2022) bzw. 507.000 Wohnobjekte im Jahr 2023 zurück. Die Umsätze reduzierten sich auf 210 Milliarden Euro (-19,5 Prozent) im Jahr 2022 und 2023 nochmals um fast 38 Prozent auf 152 Milliarden Euro. Der besonders starke Umsatzeinbruch im letzten Jahr resultierte aus dem Effekt, dass sich 2023 im Gegensatz zu 2022 auch der durchschnittliche Preis für Wohnimmobilien deutlich reduziert hatte (-12,5 Prozent).

Einen wichtigen Teilbereich des Transaktionsgeschehens von Wohnimmobilien insgesamt stellen die Transaktionen größerer Wohnungsportfolios dar, die vom BBSR seit 1999 systematisch erfasst werden. Zusätzlich zu den durch die Gutachterausschüsse erfassten Kauffällen werden hier auch – soweit bekannt – die sogenannten Share-Deals berücksichtigt, d. h. die Verkäufe von immobilienhaltenden Unternehmen bzw. -anteilen, die sich nicht auf die Grundbucheintragen auswirken und somit nicht an die Gutachterausschüsse gemeldet werden.

Transaktionen großer Wohnungsbestände

Das Transaktionsgeschehen am deutschen Markt mit großen Wohnungsportfolios befindet sich seit dem Jahr 2016 überwiegend auf einem niedrigen Niveau. Im Gegensatz zu den Jahren 2013 bis 2015, wo jährlich zwischen 300.000 und 350.000 Wohnungen gehandelt wurden, bewegte sich das Transaktionsvolumen in den letzten Jahren meist unter 100.000 Wohneinheiten. In den drei Jahren zwischen 2022 und 2024 ist es sogar auf unter 50.000 jährlich gehandelte Wohneinheiten gesunken. Auch die Anzahl der Verkaufsfälle ab 800 gehandelten Wohnungen hat deutlich abgenommen und war 2023 und 2024 mit jeweils sieben erfassten Transaktionen einstellig (siehe Abbildung 8).

Abbildung 8: Verkaufte Wohnungen nach Portfoliogröße und Anzahl der Verkaufsfälle 1999 bis 2024

Der zunehmende Handel mit Mietwohnungsportfolios sowie neue Akteure am Wohninvestitionsmarkt haben seit Ende der 1990er-Jahre zu Veränderungen der Eigentümerstruktur auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt geführt. Das Transaktionsgeschehen lässt sich dabei in fünf verschiedene Zeitabschnitte einteilen, in denen unterschiedliche Akteursgruppen am Markt auftraten. Während in der Anfangsphase bis 2003 noch eine geringe Anzahl an Transaktionen getätigt wurden, gewann das Handelsgeschehen in der ersten Hochphase zwischen 2004 und 2007 schnell an Dynamik. Die öffentliche Hand sowie industrieverbundene deutsche Unternehmen verkauften ihre Wohnungsbestände häufig an internationale Finanzinvestoren aus dem angelsächsischen Raum. Aufgrund der 2008 einsetzenden globalen Wirtschaftskrise brachen die Handelsaktivitäten mit Wohnungspaketen ein und diese Investoren wurden vorübergehend und unfreiwillig zu Bestandshaltern. Erst nach Erholung der Märkte ab 2012 konnten die internationalen Käufer in der zweiten Hochphase des Transaktionsgeschehens aus ihren Investitionen aussteigen, wozu sie in erster Linie Börsengänge nutzten. Zahlreiche Zusammenschlüsse und Übernahmen durch börsengelistede Immobilienunternehmen fanden in der Periode bis 2015 statt.

Ab 2016 kam es zu einer merklichen Beruhigung der Marktaktivitäten. Hier knüpft auch das Verkaufsgeschehen am deutschen Transaktionsmarkt mit Mietwohnungsbeständen der vergangenen vier Jahre an. Die Zahl der Verkaufsfälle blieb im Jahr 2020 mit 21 registrierten Transaktionen aufgrund der geringen Verfügbarkeit an Wohnungsportfolios weiterhin gering, das Transaktionsvolumen wurde von einzelnen größeren Transaktionen, häufig in Form von gegenseitigen Übernahmen börsengelisterter Immobilienunternehmen, maßgeblich beeinflusst und betrug rund 110.000 gehandelte Wohneinheiten.

Zwar reihten sich die 22 Verkaufsfälle von Bestandswohnungsportfolios im Jahr 2021 hier mit ein, denn diese sind vor dem Hintergrund der Knappheit verfügbarer Wohnungspakete in etwa konstant geblieben. Das Transaktionsvolumen stieg hingegen deutlich: Es hatte sich im Vergleich zum Vorjahr mit 218.000 gehandelten Wohneinheiten fast verdoppelt. Verantwortlich hierfür war der Zusammenschluss der Deutsche Wohnen SE und der Vonovia SE – eine der größten Transaktionen seit Beginn der Beobachtung der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen im Jahr 1999 – bei der rund 137.000 Wohneinheiten den Besitzer wechselten.

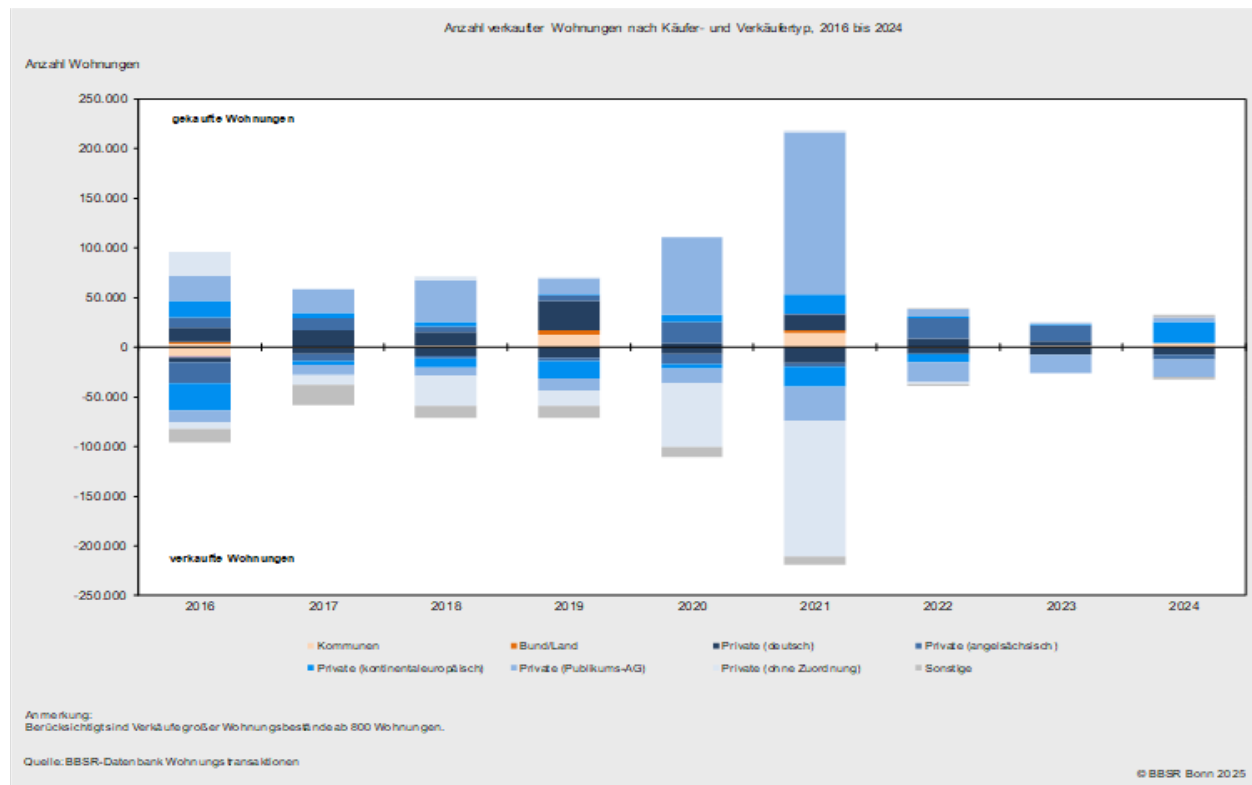
Im Anschluss sank das Verkaufsgeschehen abermals und befindet sich seit 2022 auf einem äußerst niedrigen Niveau. Im Jahr 2023 sind die Marktaktivitäten mit ca. 26.000 Wohneinheiten in sieben Transaktionen fast zum Erliegen gekommen. Das geringe Niveau ist vergleichbar mit dem Handelsgeschehen kurz nach der Weltwirtschaftskrise im Jahr 2008. 2024 ist mit einer leichten Zunahme auf 32.000 gehandelte Wohneinheiten eine Zunahme des Handelsumfangs zu erkennen, der insbesondere auf eine Zunahme der Marktaktivitäten zum Jahresende 2024 zurückzuführen ist.

Zu Beginn der derzeitigen Tiefphase ab 2016 war die fehlende Verfügbarkeit von Mietwohnungsbeständen ursächlich für die geringe Dynamik auf dem Transaktionsmarkt. Diese Vorzeichen haben sich in den letzten beiden Jahren merklich verändert. Das verdeutlichen vor allem die Unternehmen des Akteurstyps Publikums-AGs, die

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

insbesondere in den 2010er-Jahren durch ihre aktiven Wachstumsstrategien hauptverantwortlich für das Handelsgeschehen der BBSR-Datenbank Wohnungstransaktionen waren. Im Zuge der hohen Inflationsrate Anfang 2022 sorgte der Anstieg der Leitzinsen durch die EZB dafür, dass höhere Finanzierungskosten viele Investoren am Markt zurückhalten. Mittlerweile haben viele der Gesellschaften sogar angefangen, Wohnungsbestände zu veräußern, um angesichts der angestiegenen Zinsen ihren Verschuldungsgrad zu senken. Weitere negative Faktoren sind der Anstieg der Baupreise sowie gedrückte gesamtwirtschaftliche Aussichten vor dem Hintergrund global-politischer Unsicherheiten. Dadurch weichen die Preisvorstellungen potenzieller Käufer und Verkäufer nach jahrelangen Hochpreisrekorden stark voneinander ab.

Abbildung 9: Anzahl verkaufter Wohnungen nach Käufer- und Verkäufertyp 2016 bis 2024



Bei der Betrachtung der am Handel beteiligten Akteure lässt sich erkennen, dass eine Gruppe die Marktaktivitäten in den letzten Jahren klar dominiert: Die Privatakteure bestimmten das Marktgeschehen seit 2016 (siehe Abbildung 9).

Im Zeitraum zwischen 2020 und 2024 wurde die Handelsdynamik, wie bereits in den Jahren zuvor, weitestgehend von den Privatakteuren getragen. Auf der Verkäuferseite haben sie rund 404.000 Wohnungen veräußert, was 95 Prozent des gesamten Handelsgeschehen entspricht. Knapp über die Hälfte der verkauften Wohnungen ist hierbei den Privaten ohne Zuordnung anzurechnen, namentlich vor allem den Aktionären der Deutsche Wohnen SE. Einen Marktanteil von ca. 24 Prozent (104.000 WE) weisen Publikums-AGs ohne kontrollierenden Mehrheitseigentümer auf, die durch die Verkäufe ihren Verschuldungsgrad senken und Bestände, die nicht zum Kernbestand gehören, abstoßen. Die öffentliche Hand ist dagegen kaum noch am Verkaufsgeschehen beteiligt. Lediglich 900 Wohneinheiten wurden zwischen 2020 und 2024 auf kommunaler Ebene verkauft, was einem Marktanteil von nur 0,2 Prozent entspricht.

Auf der Käuferseite sind zwischen 2020 und 2024 ebenfalls die Privatakteure mit 400.000 Wohneinheiten (circa 94 Prozent) entscheidend am Handelsgeschehen beteiligt. Knapp über 250.000 Wohneinheiten wurden von den Publikums-AGs erworben. Hiervon ist ein Großteil der Vonovia SE bei der Übernahme der Deutsche Wohnen SE zuzurechnen. Im Zuge des Geschäfts wurden auch knapp 15.000 Wohnungen seitens der Vonovia SE an das Land Berlin veräußert, sodass die öffentliche Hand kumuliert für ca. 5 Prozent der Zukäufe verantwortlich ist. Hier wird deutlich, dass die öffentliche Hand wieder stärker als Käufer am deutschen Transaktionsmarkt in Erscheinung tritt und versucht, mittels kleinerer Bestandskäufe eine größere Rolle im angespannten Wohnungsmarkt einzunehmen. Die angelsächsischen Akteure sind mit 58.000 gehandelten Wohneinheiten (circa 14 Prozent)

ebenfalls in einem gewissen Maße am Handelsgeschehen beteiligt. Zu erwähnen ist jedoch auch, dass die in den Hochjahren besonders aktive Akteursgruppe der Publikums-AGs in den letzten drei Jahren lediglich circa 13.000 Wohneinheiten erworben und gleichzeitig rund 56.000 Wohnungen veräußert hat, was einem Saldo von -43.000 entspricht.

A.2.2 Struktur des Wohnungsmarkts

A.2.2.1 Selbstgenutztes Wohneigentum

Neben den Daten der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 liegen diesem Kapitel Analysen für den Zeitraum 2018 bis 2021 zugrunde. Die Analysezeiträume entsprechen daher nicht dem Berichtszeitraum.

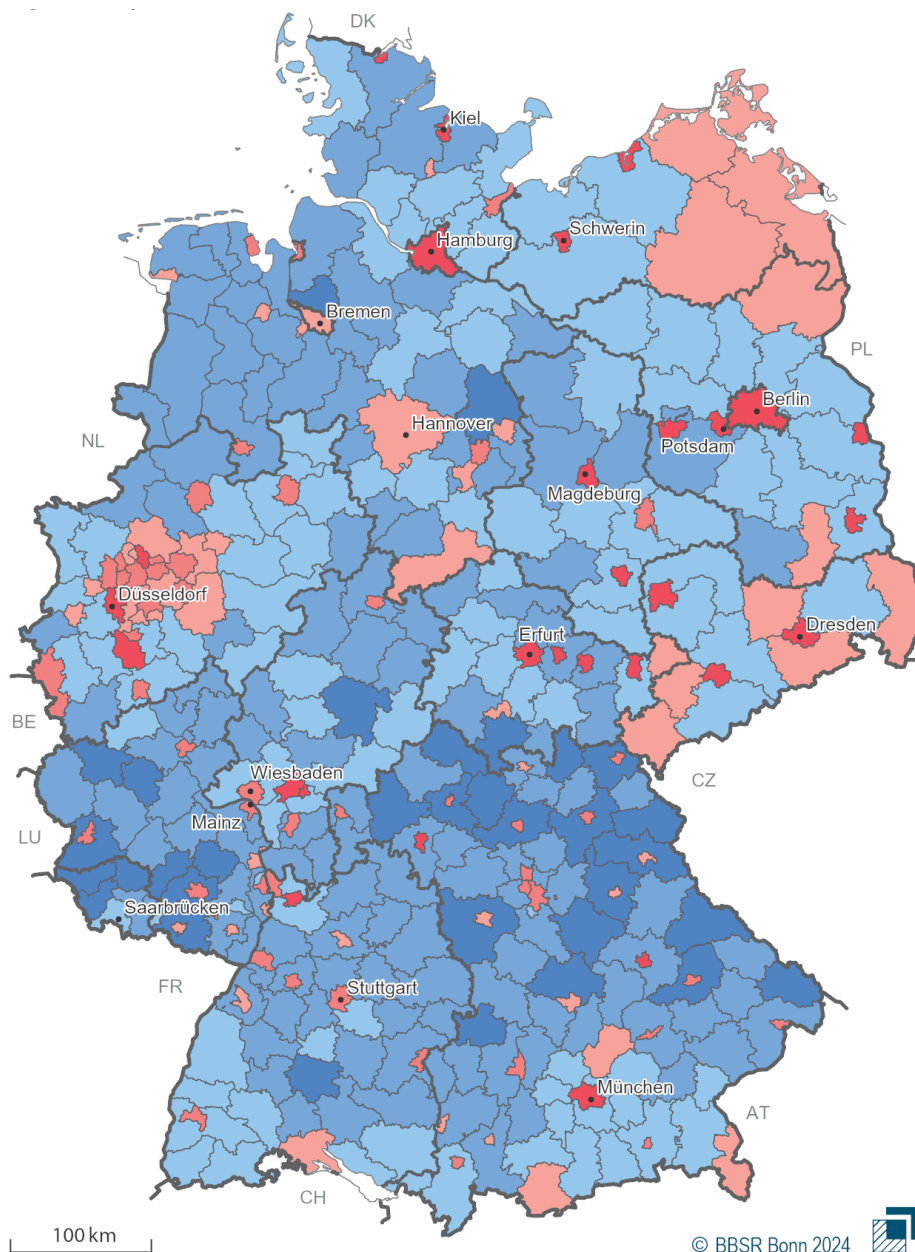
Wohneigentumsquote

Im Mai 2022 lebten 43,7 Prozent der Haushalte in Deutschland in selbstgenutztem Wohneigentum⁹. Die Höhe der Wohneigentumsquoten ist regional sehr unterschiedlich. Die Quoten streuen zwischen unter 16 Prozent in Großstädten, wie beispielsweise Leipzig, Rostock und Berlin, und über 70 Prozent in Landkreisen, wie der Südwestpfalz, Kusel, St. Wendel oder Freyung-Grafenau. Da in den Städten in der Regel die Gebäudeart Mehrfamilienhäuser dominiert, werden die Wohnungen dort mehrheitlich als Mietwohnungen genutzt. Die Wohneigentumsquoten liegen hier meistens unter 30 Prozent.

Mit abnehmender Siedlungsdichte nehmen die Eigenheimanteile spürbar zu. Selbstgenutztes Wohneigentum hat insbesondere in ländlichen Räumen eine hohe Verbreitung. Außer in Schleswig-Holstein und in Nordrhein-Westfalen gibt es in allen westdeutschen Flächenländern großflächig ländliche Räume mit Eigentumsquoten von über 60 Prozent. In Ostdeutschland gibt es insbesondere in Sachsen-Anhalt und Thüringen zahlreiche Landkreise mit Eigentumsquoten von 55 bis unter 65 Prozent (vgl. Abbildung 10). Die Siedlungsstruktur mit den jeweils dominierenden Gebäudearten ist somit prägend für die Eigentumsquoten. Bundesweit liegt die Eigentumsquote in Ein- und Zweifamilienhäusern bei 78 Prozent, in Mehrfamilienhäusern bei 16 Prozent.

⁹ Die Abweichung zu der auf Seite 13 genannten Quote entsteht durch die verschiedenen Definitionen: Haushalte sind nicht zwangsläufig deckungsgleich mit Wohnungen, z. B. leben in Wohngemeinschaften mehrere Haushalte in einer Wohnung.

Abbildung 10: Wohneigentumsquoten 2022



**Anteil Haushalte im selbstgenutzten Eigentum
an allen Haushalten in %**

- bis unter 25
- 25 bis unter 35
- 35 bis unter 45
- 45 bis unter 55
- 55 bis unter 65
- 65 und mehr

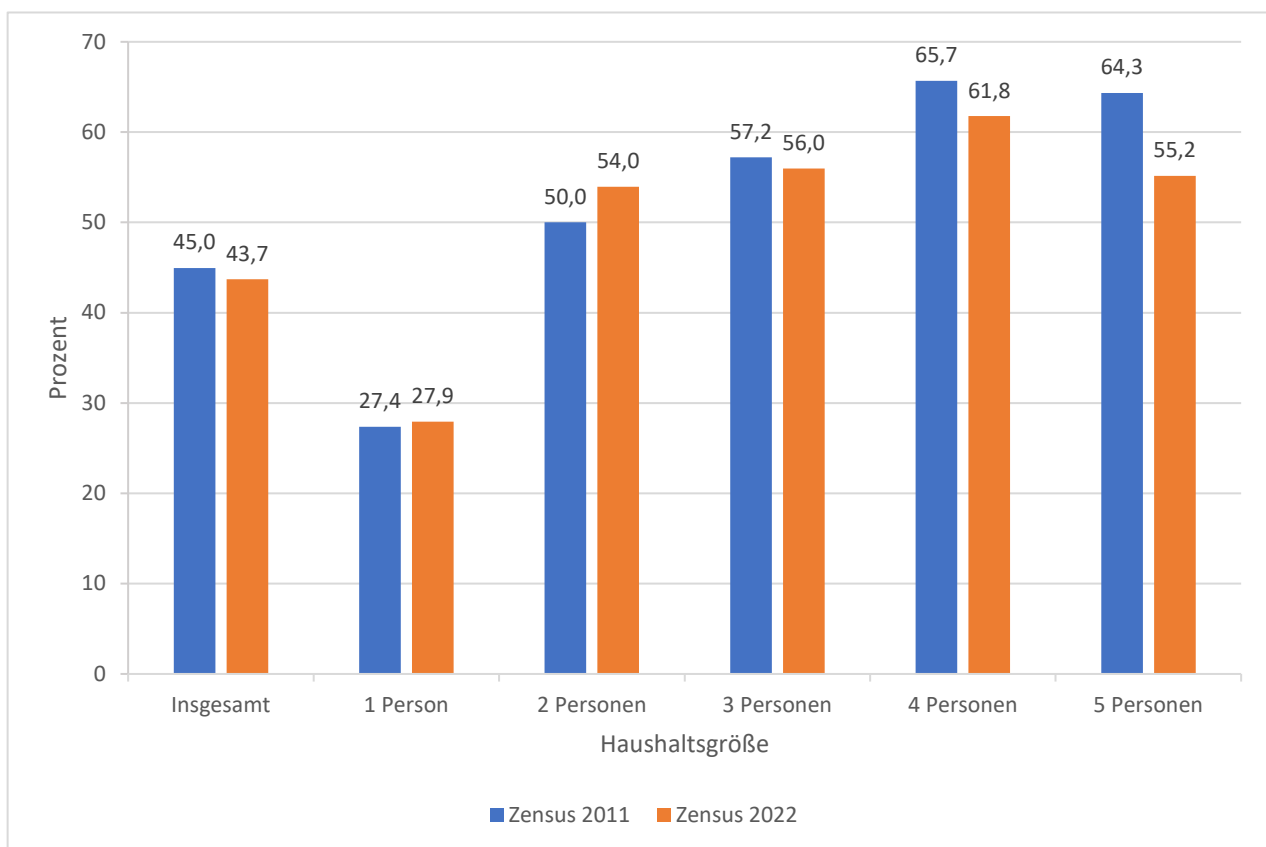
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Zensus 2022
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: J. Nielsen

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Das selbstgenutzte Wohneigentum ist eine wichtige Säule des Wohnungsmarktes. Trotz erheblicher Preissteigerungen haben zwischen 2018 und 2021 in Deutschland jährlich über 387.000 Haushalte selbstgenutztes Wohneigentum gebildet. Damit hat sich die Zahl der Haushalte, die Wohneigentum erwerben, in dieser Periode leicht verringert. Die absolute Zahl der Eigentümerhaushalte ist zwischen den Jahren 2011 und 2022 um circa 669.000 Haushalte gestiegen. Insgesamt ist die Wohneigentumsquote im Vergleich zu 2011 (45,1 Prozent) jedoch leicht gesunken.

Für diese Entwicklung trägt zum einen die starke Zunahme von Einpersonenhaushalten bei, die mit etwa 27 Prozent nur im geringen Umfang im selbstgenutzten Wohneigentum wohnt. Zum anderen hat der Anteil von Zwei- und Mehrpersonenhaushalten abgenommen, der grundsätzlich häufiger im selbstgenutzten Wohneigentum wohnt. Gleichzeitig zeigt sich allerdings auch deutlich, je größer die Haushalte sind, desto stärker sinkt der Anteil der Eigentümerhaushalte zwischen 2011 und 2022. Lag der Anteil der Eigentümerhaushalte bei 5-Personenhaushalten 2011 noch bei etwa 64 Prozent liegt dieser Wert 2022 bei etwa 55 Prozent.

Abbildung 11: Entwicklung der Eigentümerhaushalte in Prozent nach Haushaltsgröße 2011 bis 2022



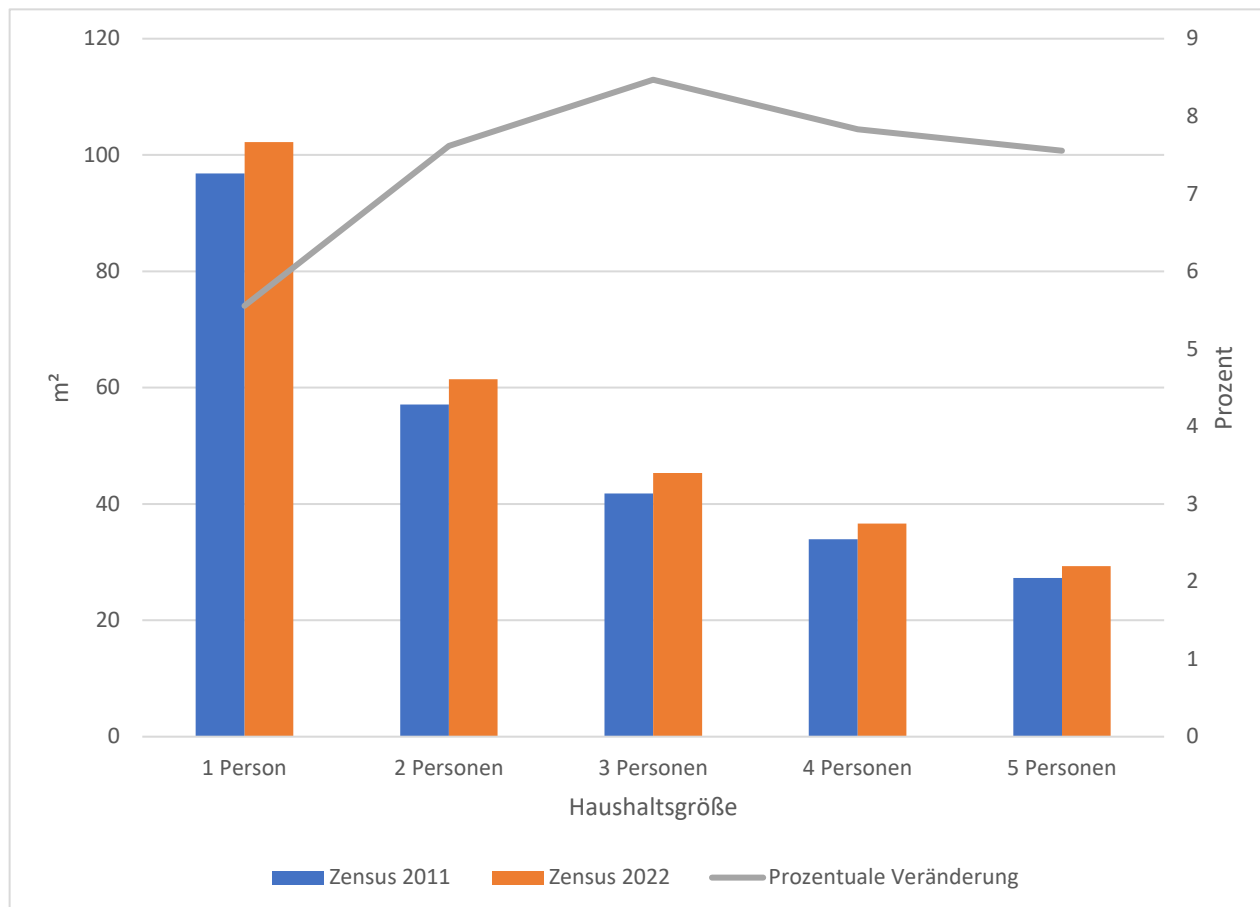
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2011, Zensus 2022 (Sonderauswertungen)

Pro-Kopf-Wohnfläche der selbstnutzenden Haushalte

Selbstnutzende Wohneigentümer weisen je nach Haushaltsgröße unterschiedliche Pro-Kopf-Wohnflächen auf. Hierbei gilt, je kleiner der Haushalt, umso größer die Pro-Kopf-Wohnfläche. Während 5-Personenhaushalte im Jahr 2022 etwa 29 m² pro Kopf zu Verfügung standen, waren es bei 1-Personenhaushalten mehr als 100 m². Die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche zwischen 2011 und 2022 zeigt bei allen Haushaltsgrößen Steigerungen auf. Die höchsten prozentualen Anstiege sind bei den 3-Personenhaushalten festzustellen, die geringsten Anstiege bei den 1-Personen-Haushalten, hier jedoch von einem hohen Niveau. Insgesamt zeigt sich, dass die Pro-Kopf-Wohnfläche im Wesentlichen durch die Haushaltsgröße und den Wohnstatus (Miete/Eigentum) bestimmt wird. Durch die zunehmende Singularisierung und den demografischen Wandel hat die Wohnflächeninanspruchnahme zugenommen. Der Remanenzeffekt verstärkt diese Entwicklung weiter. Der Remanenzeffekt beschreibt das Phänomen, dass Familien/Personen in ihren Wohnungen verbleiben, auch wenn sich die familiäre Situation z. B. durch den Auszug der Kinder verändert. Es ist zu beobachten, dass der Großteil der Menschen ihre Wohnsituation

und damit ihre Wohnflächennachfrage nach dem 50. Lebensjahr nicht mehr verändern. Diese Beharrungstendenz besteht zumeist solange, bis sich ein Umzug nicht mehr vermeiden lässt (z. B. bei Pflegebedarf im Alter).

Abbildung 12: Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümerhaushalte nach Haushaltsgröße 2011 bis 2022



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2011, Zensus 2022 (Sonderauswertungen)

Der selbstnutzende Wohneigentumsmarkt seit der COVID-19-Pandemie

Der Wohneigentumsmarkt zeigte sich in den Jahren 2020 und 2021 auch unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie zunächst krisenfest. Während dieser Zeit lagen die Zinssätze auf einem historisch niedrigen Stand, was grundsätzlich die Schaffung von Wohneigentum begünstigte. Allerdings stiegen im gleichen Zeitraum die Kaufpreise für selbstgenutzte Immobilien um etwa 40 Prozent an.¹⁰ Dies betraf sowohl Eigenheime als auch Eigentumswohnungen. Im Gegensatz dazu verzeichneten die verfügbaren Einkommen in dieser Phase lediglich einen moderaten Anstieg. Im Jahr 2021 erhöhten sich die Einkommen um 1,8 Prozent.¹¹ Dennoch konnten die Einkommenssteigerungen die Preissteigerungen im Eigentumsmarkt trotz niedriger Zinsen nicht ausgleichen.

Obwohl sich die Wohnungsmärkte gegenüber den Folgen der COVID-19-Pandemie als insgesamt stabil erwiesen, waren in dieser Zeit bereits Veränderungen auf dem Eigenheimmarkt spürbar.

Bereits vor dem Jahr 2022 wurde es für Haushalte mit geringerem Einkommen immer schwerer, Wohneigentum zu erwerben (Wohneigentumsbildung durch geerbte oder geschenkte Immobilien ausgenommen).

Eine Befragung zur Wohneigentumsbildung in Deutschland, die das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauen (BMWSB) gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) regelmäßig durchführt, zeigt dies eindrücklich. Diese Studie untersuchte das Erwerbsverhalten und die

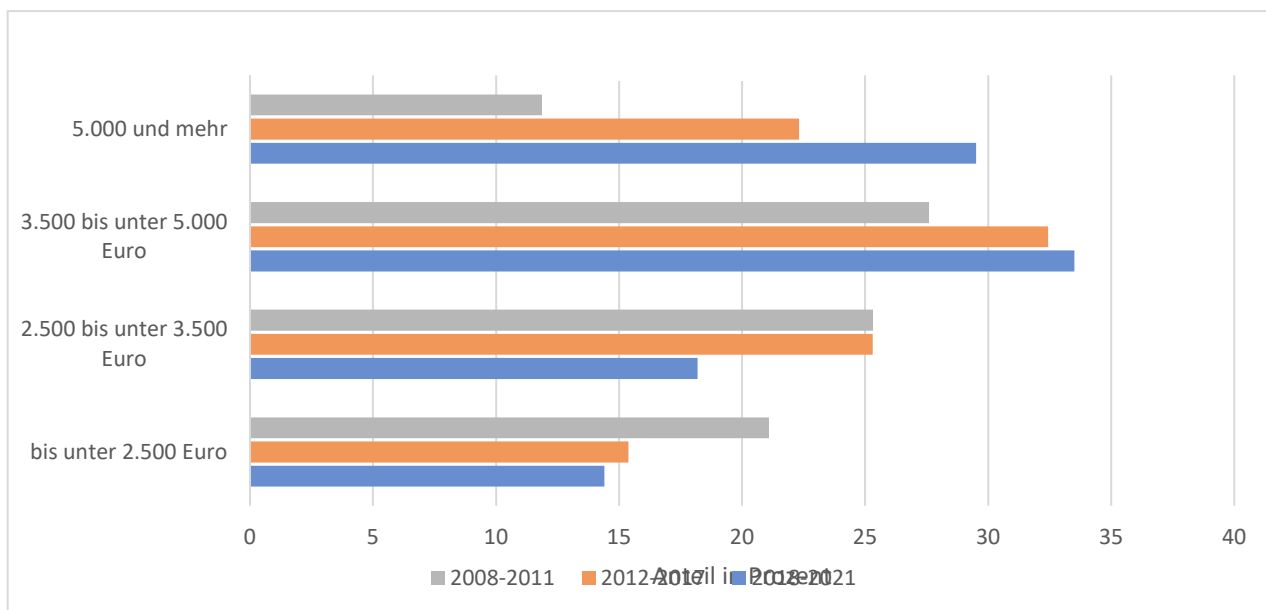
¹⁰ vgl. vdp – Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V. (Hrsg.), 2022: Immobilienpreisindex 4. Quartal 2022. Berlin

¹¹ vgl. Deutsche Bundesbank, 2022: Monatsbericht. Februar 2022, 74. Jahrgang, Nr. 2

Erwerbsmotive von 20.000 privaten Haushalten, die in den Jahren 2018 bis 2022 in Deutschland Wohneigentum zur Selbstnutzung erworben haben. Auch Haushalte, die das Wohneigentum vollständig aus eigener Liquidität finanzierten, sowie Wohneigentumsbildung durch Erbschaften bzw. Schenkungen von Immobilien wurden befragt. Durch diese umfassende Betrachtung sind die Ergebnisse von hohem Informationsgehalt. Die Befragung wurde vom Marktforschungsinstitut Kantar im Auftrag des BBSR durchgeführt.

Danach sank der Anteil der eigentumserwerbenden Haushalte, deren gesamtes monatliches Nettoeinkommen weniger als 2.500 Euro im Monat betrug, von 21,1 Prozent in den Jahren 2008 bis 2011 auf 14,4 Prozent in den Jahren 2018 bis 2021, auch wenn ein Teil dieser Entwicklung inflationsbedingt ist. Im Gegensatz dazu hat sich der Anteil in den obersten Einkommensgruppen (über 5.000 Euro monatlich) von 11,9 Prozent (2008 bis 2011) auf 29,5 Prozent (2018 bis 2021) fast verdreifacht. Auch in der oberen Einkommensklasse (3.500 Euro bis unter 5.000 Euro) ist der Anteil der eigentumserwerbenden Haushalte von 27,6 Prozent auf 33,5 Prozent angestiegen. Bei unteren Einkommensklassen machen inzwischen Wohneigentumsbildung durch Erbschaften bzw. Schenkungen von Immobilien etwa die Hälfte des Eigentumserwerbs aus. Die familiäre Unterstützung gewinnt daher bei diesen Haushalten immer mehr an Bedeutung¹².

Abbildung 13: Entwicklung wohneigentumsbildender Haushalte nach monatlichem Haushaltsnettoeinkommen 2008 bis 2021



(Restprozent zu 100 Prozent = keine Angabe)

Datenquelle: BBSR Wohnungsmarktbeobachtung; Infratest/Kantar: Wohneigentumsbildung in Deutschland, verschiedene Befragungswellen 2008 bis 2021.

Anmerkung: alle wohneigentumsbildenden Haushalte

Seit Beginn der 2000er Jahre ziehen immer weniger Eigentümerhaushalte in neu gebaute Immobilien.¹³ Dieser Trend hat sich in den letzten Jahren weiter fortgesetzt. Dies gilt für alle Einkommensklassen, wenn auch in unterschiedlichem Ausmaß. Vor allem die Haushalte in den höheren Einkommensklassen ab 3.500 Euro monatlich können sich Immobilien im Neubausegment leisten. In der obersten Einkommensklasse (5.000 Euro und mehr) finanzierten sich von 2018 bis 2021 etwa ein Drittel aller Haushalte einen Neubau. In den Jahren 2008 bis 2011 lag dieser Wert noch bei 40 Prozent. In der Einkommensklasse zwischen 3.500 Euro und 5.000 Euro erwarb 2018 bis 2021 jeder fünfte Haushalt eine neu gebaute Immobilie. In dieser Einkommensklasse ist der Rückgang des Neubaus über die Jahre noch deutlicher ausgefallen: Von 2008 bis 2011 lag der Anteil noch bei über einem Drittel. In den unteren beiden Einkommensklassen spielt der Neubau mit etwa 13 Prozent nur eine untergeordnete Rolle.

¹² vgl. Ammann (2023): Wohneigentumsbildung – Faktencheck 2.0. BBSR-Analysen-KOMPAKT 08/2023

¹³ vgl. Ammann / Mütter (2023): Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch. BBSR-Analysen-KOMPAKT, Heft 14/22

Diese Entwicklungen spiegeln die Preissteigerungen auf den Immobilienmärkten deutlich wider (vgl. Kapitel A.2.3.4). Zum einen hat sich der Neubau aufgrund gestiegener Baulandpreise (vgl. Kapitel A.2.3.5) sowie ansteigender Rohstoff- und Baupreise merklich verteuert. Gleichzeitig verringerte sich das Immobilienangebot in diesem Teilmarkt. Während die Fertigstellungen im Geschosswohnungsbau – und hier vor allem im Mietwohnungsbau – zwischen 2012 und 2021 stetig anstiegen, blieb die jährliche Anzahl der neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser auf einem annähernd gleichbleibenden Niveau (vgl. Kapitel A.2.4). Unter diesen Vorzeichen konnten weniger Haushalte – auch in den höheren Einkommensklassen – neu gebaute Immobilien finanzieren.

Trotz der COVID-19-Pandemie zog die Nachfrage nach Immobilien zunächst weiter an, allerdings unter veränderten Präferenzen, die sich auch aufgrund neuer Möglichkeiten in der Arbeitswelt weiterentwickelt haben. Gleichzeitig wurde es aufgrund der Preisentwicklungen für Haushalte in den unteren Einkommensklassen schwieriger, eine eigene Immobilie zu erwerben.

Die gestiegene Wohnraumnachfrage hat nicht nur zu anhaltenden Preissteigerungen in den dicht besiedelten Kernstädten und ihrem Umland geführt. Die Preisanstiege breiteten sich in dieser Zeit auch auf Regionen mit Verdichtungsansätzen aus und erreichten schließlich auch ländliche Räume.

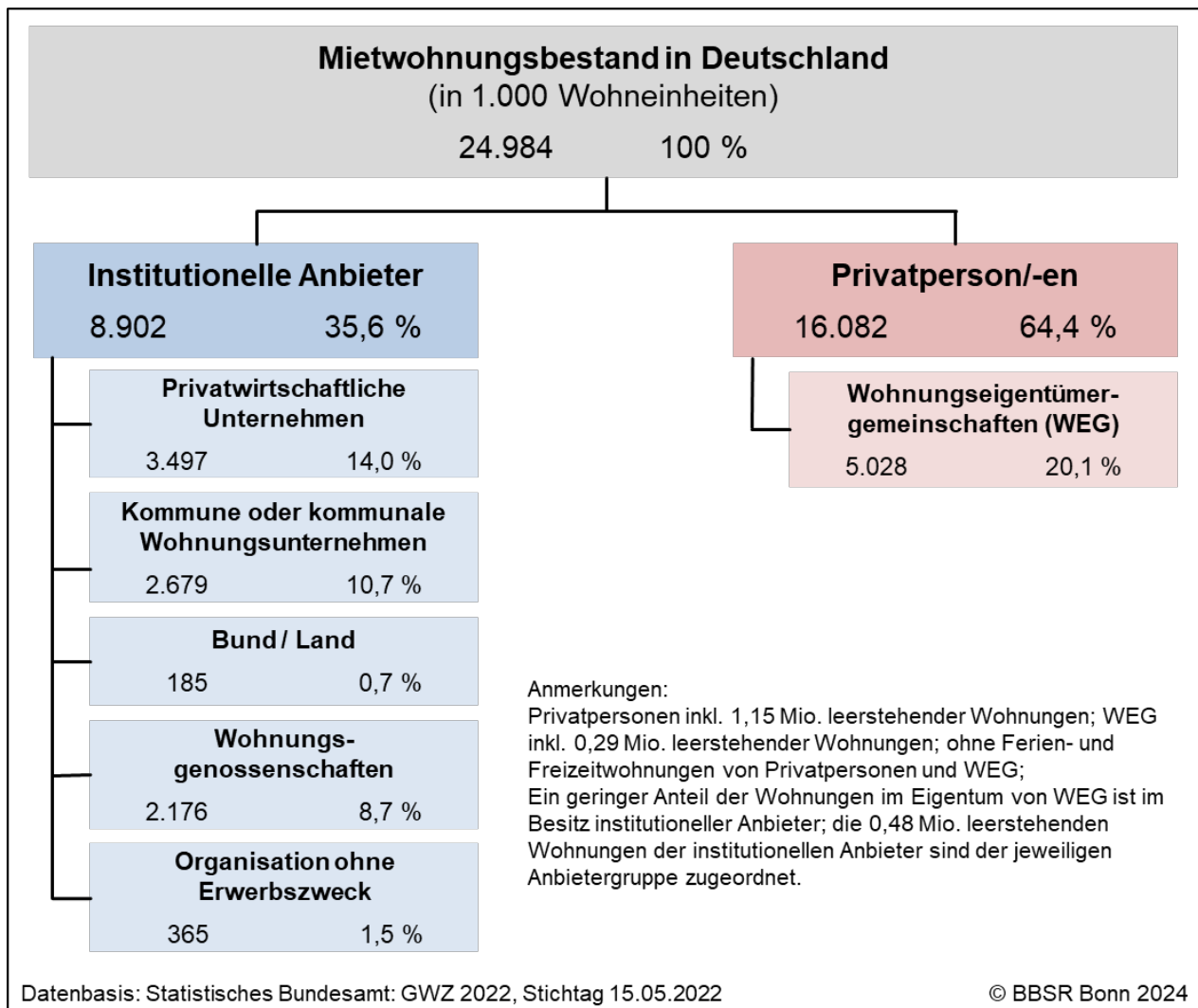
Mit dem Angriffskrieg der russischen Föderation im Februar 2022 auf die Ukraine flüchteten viele Menschen aus den Kriegsregionen und suchten Schutz und Wohnraum auch in Deutschland. Gleichzeitig verursachte diese Krise einen Preisschock für Öl, Gas und Strom. Die steigenden Verbraucherpreise lösten auch einen verstärkten Auftrieb bei den Baukosten aus. Die Europäische Zentralbank (EZB) reagierte, indem sie – in bisher einmaliger Geschwindigkeit und Höhe – den Leitzins zunächst bis September 2023 auf 4,5 Prozent erhöhte. Diese Zinswende führte auch zu einem Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite. Dadurch sank die Nachfrage nach Wohnungsinvestitionen – auch bei selbstnutzendem Wohneigentum. In der Folge kam es zur Preiswende auf dem Wohnimmobilienmarkt. Der Leitzins erreicht im September 2023 seinen Höhepunkt und ging infolge einer Stabilisierung der Inflation langsam wieder zurück auf einen Wert von 3,15 Prozent zum Ende des Berichtszeitraums. Damit scheint eine langsame Erholung des Wohneigentumsmarktes einzutreten.

A.2.2.2 Mietwohnungsmarkt

In Deutschland gab es 2022 insgesamt 43,1 Millionen Wohnungen. Davon sind 25 Millionen bzw. 58 Prozent Mietwohnungen (s. Abbildung 14).¹⁴ Die Marktanteile der einzelnen Anbietergruppen am Mietwohnungsbestand haben sich dabei nur geringfügig geändert. Der Mietwohnungsbestand in Deutschland ist im Unterschied zu den meisten anderen Ländern durch eine kleinteilige Eigentümerstruktur gekennzeichnet. 64,4 Prozent der Mietwohnungen (rund 16,1 Millionen Wohnungen) befinden sich im Eigentum von Privatpersonen oder Wohnungseigentümergeinschaften (WEG), welche überwiegend auch Privatpersonen sind. Die restlichen 35,6 Prozent (rund 8,9 Millionen Wohnungen) befinden sich im Eigentum institutioneller Anbieter. Sie verteilen sich hauptsächlich auf privatwirtschaftliche Unternehmen mit 3,5 Millionen Wohnungen, auf öffentliche, vor allem kommunale Anbieter mit knapp 2,7 Millionen Wohneinheiten und auf Genossenschaften mit knapp 2,2 Millionen Wohnungen.

¹⁴ Die Angaben zur Eigentümerstruktur von Mietwohnungen wurden auf Basis der Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Zensus 2022 errechnet. Für leerstehende Wohnungen privater Eigentümer kann aus methodischen Gründen nicht eindeutig unterschieden werden, ob es sich um eine leerstehende zur Vermietung oder um eine für die Selbstnutzung vorgesehene Wohnung handelt. Für das Segment Institutionelle Anbieter besteht diese Unschärfe nicht. Die mit der GWZ 2022 ermittelten Bestandszahlen bilden die neue Grundlage für die laufende Fortschreibung der Gebäude und Wohnungen und sind mit den in früheren Berichten über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland dargestellten Berechnungen aus methodischen Gründen nicht vergleichbar.

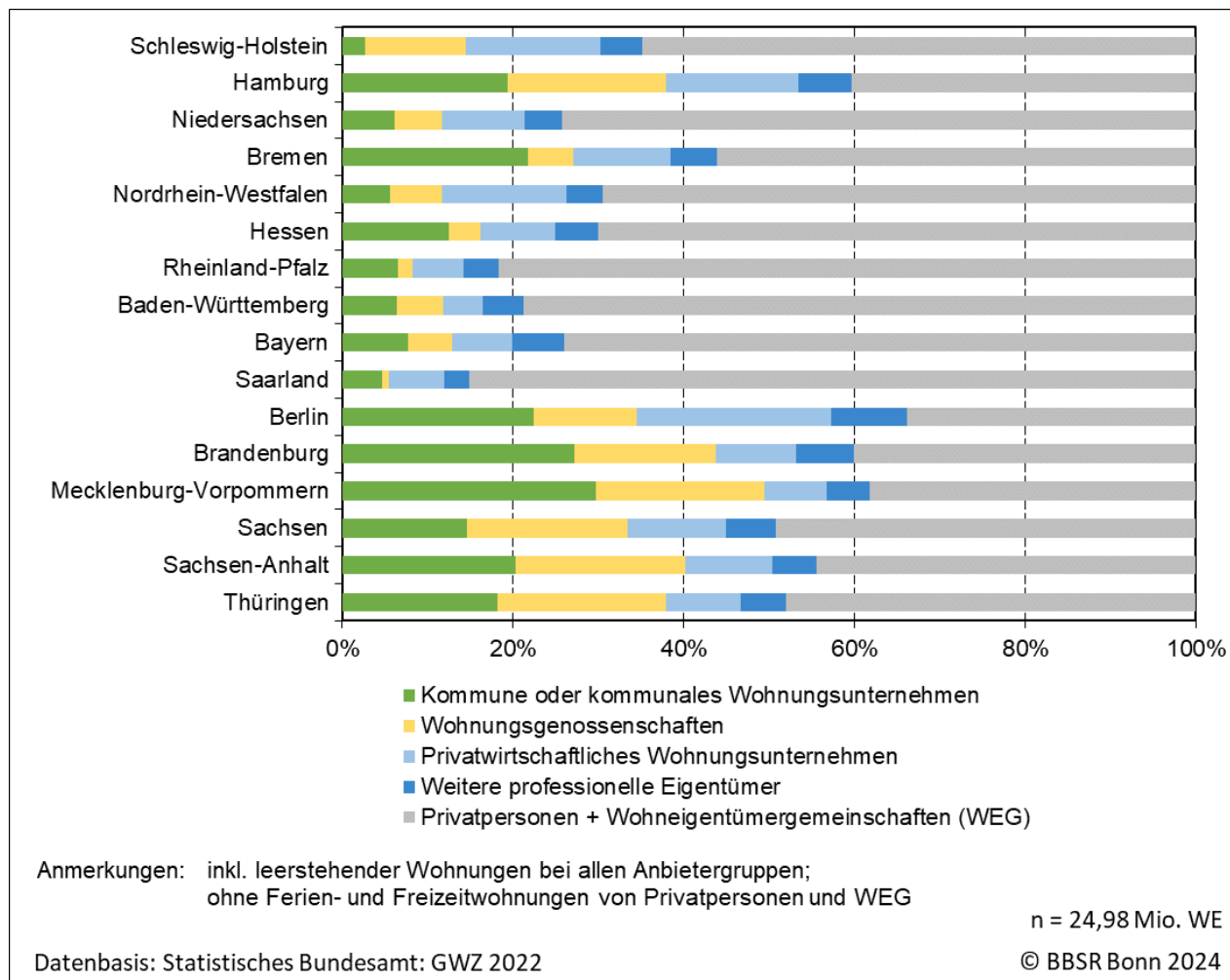
Abbildung 14: Anbieterstruktur auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt 2022



Im Vergleich zu den Zahlen des Zensus 2011 ist der Wohnungsbestand insgesamt um 2,6 Millionen Wohnungen gewachsen – dabei handelt es sich mit knapp 2 Millionen Einheiten zum größten Teil um Mietwohnungen. Dies korrespondiert auch mit der Beobachtung, dass in den letzten Jahren insbesondere neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den Ballungsräumen entstanden sind (Kap. 2.4), von denen offenbar ein großer Teil als Mietwohnungen zur Verfügung steht. Differenziert nach Art des Eigentümers ist die absolute Zahl der Mietwohnungen sowohl im Eigentum von Privatpersonen als auch institutioneller Anbieter gestiegen. Prozentual hat sich der Anteil der Mietwohnungen institutioneller Eigentümer am Mietwohnungsmarkt um 1,5 Prozent erhöht, während dieser Anteil bei den Privatpersonen etwas zurückging, obwohl wie beschrieben sich ihre Zahl an Mietobjekten absolut erhöht hat. Dabei ist insbesondere der Bestand an Wohnungen von privatwirtschaftlichen Anbietern (plus 632.000 Wohnungen) und kommunalen Anbietern (plus 385.000 Wohnungen) angestiegen. Bund/Land verzeichnen hingegen einen Rückgang um 113.000 Wohnungen.

In Bezug auf die Anbieterstruktur bestehen regional große Unterschiede: Während die östlichen Bundesländer und die drei Stadtstaaten durch hohe Anteile kommunaler und genossenschaftlicher Wohnungen geprägt sind, sind in den westlichen Bundesländern die höchsten Anteile an Mietwohnungen in der Hand von Privatpersonen und Wohneigentümergeinschaften zu finden (siehe Abbildung 15).

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Abbildung 15: Der Mietwohnungsmarkt nach Eigentümerstruktur und Bundesland 2022

Privatpersonen als Anbieter von Mietwohnungen

Privatvermieter von Wohnraum stellen mit einem Marktanteil von rund zwei Dritteln die bedeutendste Anbietergruppe auf dem deutschen Mietwohnungsmarkt dar. Insbesondere in Süd- und Südwestdeutschland bilden sie mit Marktanteilen von teilweise über 80 Prozent die mit Abstand größte Anbietergruppe. Deutlich geringer – aber bis auf Berlin noch bei über 40 Prozent – sind ihre Anteile in den ostdeutschen Bundesländern sowie in den Stadtstaaten. Trotz ihrer Bedeutung für den deutschen Mietwohnungsmarkt liegen nur wenig systematisch erfasste und detaillierte Informationen zu ihrem Anlage-, Bewirtschaftungs- und Investitionsverhalten vor. Erstmals 2011 und aktuell in den Jahren 2021 bzw. 2022 hat das BBSR im Rahmen von Forschungsprojekten repräsentative Befragungen von Privateigentümern zu ihren Mietwohnungsbeständen in Mehrfamilienhäusern durchgeführt.¹⁵ Insgesamt konnten aktuell Informationen von über 1.200 Privateigentümern gesammelt, hochgerechnet und ausgewertet werden.

Den repräsentativen Befragungsdaten zufolge gibt es in Deutschland 2,3 Millionen untersuchungsrelevante Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 11,4 Millionen Mietwohnungen von Privateigentümern. Dabei sind knapp zwei Drittel der Gebäude ungeteilt und etwas mehr als ein Drittel nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) unter

¹⁵ Publikation: BBSR (Hrsg.): Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Bonn 2025. (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2025/bbsr-online-029-2025.html;jsessionid=2CB40698AEEA0D8F45FE1E84F6A9AA82.live!1291>). Die Befragungsergebnisse von 2011 wurden als BBSR-Online-Publikation unter <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2015/ON022015.html> veröffentlicht.

verschiedenen Privateigentümern aufgeteilt.¹⁶ Laut den Hochrechnungen befinden sich diese Wohnungen im Eigentum von 5,2 Millionen Privatpersonen, wobei die weit überwiegende Mehrheit ausschließlich Wohnungseigentum hat.¹⁷

Zu Privateigentümern lassen sich einige Tendenzaussagen treffen: Im Regelfall verfügen sie über eine kleine Anzahl an Wohnungseigentum, 60 Prozent der Privateigentümer vermieten nur eine einzige Wohnung. Entsprechend gering sind auch die Einkünfte aus der Vermietung und der Anteil, den diese am verfügbaren Einkommen ausmachen. Rund zwei Drittel kommen nach Abzug von Zinsaufwendungen auf monatliche Einnahmen von unter 1.500 Euro. Dabei gehören Privateigentümer vornehmlich den mittleren bis höheren Altersgruppen an und haben in der Mehrheit eigene Kinder. Für die nächsten Jahre und Jahrzehnte lassen sich daher relativ viele Eigentümerwechsel infolge von Erbschaften und Schenkungen erwarten. Dabei haben die Privateigentümer ihre Objekte in der Regel selbst auf investivem Wege erworben, Erbschaften und Schenkungen spielen hingegen insbesondere bei ungeteilten Gebäuden und dabei vor allem in Westdeutschland eine bedeutsame Rolle. Es existiert häufig eine hohe Verbundenheit zum Vermietungsobjekt, die in einer hohen Bestandsorientierung Ausdruck findet: Die Erwerbe liegen im Mittel mehr als 20 Jahre zurück und häufig befinden sich die untersuchten Objekte in nicht allzu großer Entfernung vom Wohnsitz des Eigentümers bzw. im Fall von Gebäudeeigentum lebt der Eigentümer sogar in jedem vierten Gebäude selbst.

Die Bestände liegen dabei Großteils in Westdeutschland und außerhalb von Großstädten, meistens in Kommunen mit wachsenden Wohnungsmärkten und mittlerem Preisniveau. Die Mehrfamilienhäuser sind im Regelfall klein und gehören eher den mittleren bis älteren Baujahren an. So wurden lediglich 5 Prozent der Mehrfamilienhäuser nach 2004 errichtet.

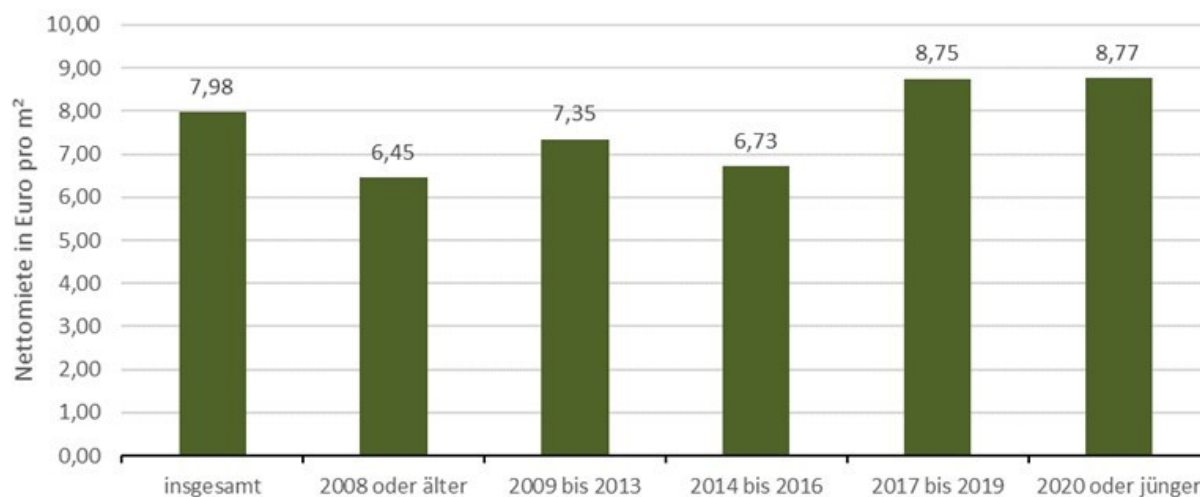
Hinsichtlich der Beheizung der vermieteten Wohnungen lässt sich feststellen, dass im Segment der Privateigentümer die angestrebte Umstellung auf regenerative Heizenergieträger überwiegend noch nicht vollzogen ist – es dominieren erdgasbetriebene Zentralheizungen. So sind Block- und Zentralheizungen mit einem Anteil von 70 Prozent als Heizungsart bei den Privatvermietern führend, während sich bei den eingesetzten Heizenergieträgern (ohne Fernheizung) ein noch deutlicheres Bild abzeichnet: In 76 Prozent der untersuchten Gebäude wird mit Erdgas geheizt, lediglich ca. 5 Prozent verwenden regenerative Heizenergieträger wie Holz, sonstige Biomasse, Biogas sowie Erd- oder andere Umweltwärme.

Mit 91 Prozent wird die überwiegende Mehrheit der in privater Hand befindlichen Mehrfamilienhausmietwohnungen marktüblich vermietet. Weitere Arten der Vermietung wie Sozialwohnungen, die unentgeltliche Überlassung oder die Kurzzeitvermietung sowie der Leerstand spielen lediglich eine untergeordnete Rolle. So liegt die Leerstandsquote von privat vermieteten Mietwohnungen in ungeteilten Untersuchungsgebäuden bei 2,5 Prozent und in geteilten Gebäuden sogar nur bei 0,7 Prozent.

Die Mietersuche durch die Eigentümer findet meist aktiv statt. Es werden häufig eigene Vermietungsanzeigen auf Online-Vermietungsplattformen geschaltet, für die Auswahl ist dieser Vertriebsweg jedoch nur bei 37 Prozent der Vermietungen ausschlaggebend. Das Vermietungsgeschehen erfolgt demnach hauptsächlich abseits der Online-Vermietungsplattformen. Als weitere, potentiell auch gleichzeitig genutzte Vertriebswege werden eigene Vermietungsanzeigen in einer Zeitung/einem Anzeigenblatt, beauftragte Makler oder sonstige Wege genutzt.

¹⁶ Bei ungeteilten Gebäuden handelt es sich um Eigentum, der sich auf das gesamte Gebäude und damit auf alle darin liegenden Wohnungen erstreckt. Bei geteilten Gebäuden erstreckt sich das Eigentum als Sondereigentum auf eine im Gebäude liegende Eigentumswohnung und das Gebäude ist in Wohnungseigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt.

¹⁷ Zu beachten ist, dass einzelne Wohnungen auch mehreren Personen gemeinsam gehören können.

Abbildung 16: Durchschnittliche Nettomiete in Euro pro Quadratmeter von marktüblich vermieteten Wohnungen in Abhängigkeit vom Vertragsbeginn

Quelle: Eigene Berechnungen zur Befragung der Privateigentümer von Mietwohnungen 2022. IWU.

Das zum Untersuchungszeitpunkt erhobene Mietniveau der Wohnungen liegt bei 7,98 Euro/m² (siehe Abbildung 16). Dabei lässt sich das zu erwartende Muster bestätigen, dass das Mietniveau bei Wohnungen in wachsenden Kommunen höher als bei Kommunen mit neutraler Wachstumstendenz oder insbesondere in schrumpfenden Kommunen ausfällt. Auch der Vertragsbeginn hat einen entscheidenden Einfluss auf die Miethöhe: Während Wohnungen von Privateigentümern, die ab 2017 vermietet wurden, im Durchschnitt für 8,75 bzw. 8,77 Euro/m² vermietet werden, fällt die Miethöhe mit 6,45 Euro/m² bei älteren Verträgen, die vor 2009 abgeschlossen wurden, deutlich ab. Zur Festlegung der Miete können dabei verschiedene Informationsgrundlagen herangezogen werden, insbesondere aber Mietspiegel, selbst wenn diese für Erstvermietungen nicht als bindend anzusehen sind. Bei der Festlegung der Miethöhen bei Wiedervermietungen kann neben den Mietspiegeln auch die Orientierung an der Miete des vorherigen Mietverhältnisses eine Rolle spielen.

Privateigentümer erhöhen im Schnitt relativ selten die Miete, insbesondere in bestehenden Mietverhältnissen. Es zeigt sich, dass nur bei einem Viertel aller Mietverhältnisse die Miete nachträglich erhöht wurde. Dabei nehmen die Anteile der Mietverhältnisse mit Mieterhöhung mit zunehmendem Alter des Mietvertrags naturgemäß zu, aber auch noch bei älteren Verträgen, die vor 2009 abgeschlossen wurden, wurde in 36 Prozent der Fälle die Miete nicht erhöht. Als Rechtsgrundlage für Mieterhöhungen wählen Privateigentümer mit 42 Prozent häufig den Weg der einvernehmlichen Mieterhöhung nach § 557 BGB, der bei anderen Anbietergruppen auf dem Mietwohnungsmarkt keine Rolle spielt (siehe Tabelle 3). Die detaillierte Analyse der konkreten Anlässe für die Mieterhöhung verdeutlicht allerdings, dass häufig auch bei Modernisierungsmaßnahmen Mieterhöhungen nach § 557 BGB und nicht über eine Modernisierungsumlage nach § 559 BGB vereinbart werden.

Tabelle 3: Marktüblich vermietete Wohnungen ohne spezifische Regelung zur zukünftigen Mieterhöhung im Mietvertrag, bei denen die Nettomiete erhöht wurde, nach der Begründung der Mieterhöhung

	Gebäudeeigentum	Wohnungseigentum	insgesamt
einvernehmlich mit dem Mieter festgelegt (§557 BGB)	40 %	44 %	42 %
mit der Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete begründet (§ 558 BGB)	49 %	53 %	50 %
Mit der Umlage von Modernisierungskosten begründet (§559 BGB)	11 %	3 %	8 %
insgesamt	100 %	100 %	100 %

Quelle: Eigene Berechnungen zur Befragung der Privateigentümer von Mietwohnungen 2022. IWU.

Privatwirtschaftliche Anbieter von Mietwohnungen

Neben den Privateigentümern von Mietwohnungen existieren verschiedene institutionelle Anbietergruppen, die Wohnungen zur Miete anbieten. Diese privatwirtschaftlichen Unternehmen stellen hierbei mit insgesamt 3,5 Millionen Wohnungen die bedeutendste professionelle Anbietergruppe dar. Ihre Bestände konzentrieren sich insbesondere auf Groß- und Mittelstädte, häufig in angespannten Wohnungsmarktlagen. So ist es nicht verwunderlich, dass ihre Anteile am Mietwohnungsmarkt in den Stadtstaaten sowie in einigen weiteren Bundesländern wie Nordrhein-Westfalen oder Schleswig-Holstein am höchsten sind.

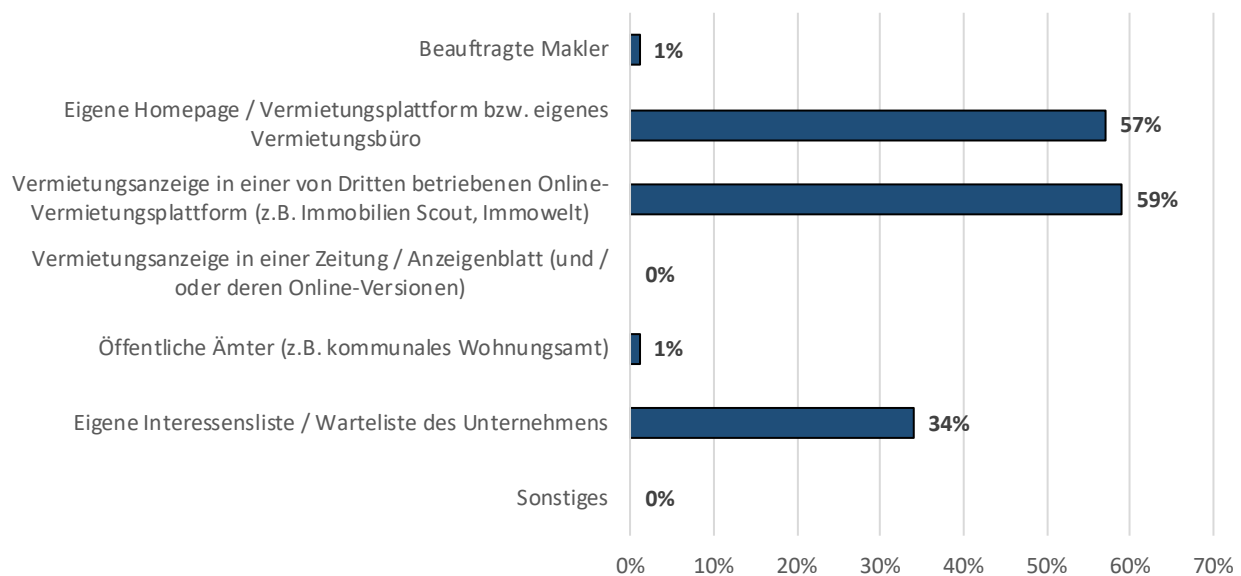
In den letzten Jahren standen die privaten Wohnungsunternehmen daher vermehrt im Zentrum der öffentlichen Diskussion und sind Gegenstand eines aktuellen BBSR-Forschungsprojektes. Die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen wurden Ende 2022 zu ihren Mietwohnungsbeständen und Geschäftstätigkeiten befragt. Es wurden Information zu über 900.000 Wohnungen zusammengetragen, was unter anderem auf die starke Konzentration des Mietwohnungsbestandes auf wenige größere Wohnungsunternehmen zurückzuführen ist. Einige Unternehmen sind durch aktive Wachstumsstrategien in den letzten 15 Jahren stark gewachsen. Häufig handelt es sich dabei um börsennotierte Wohnungsunternehmen, die aus ehemals öffentlichen und industrieverbundenen Wohnungsunternehmen bzw. -beständen hervorgegangen sind und durch Zusammenschlüsse und Übernahmen weiter wachsen. So gehören einige privatwirtschaftliche Gesellschaften mittlerweile zu den größten Wohnungsunternehmen in Deutschland, unter anderem auch die Vonovia SE, die mit Abstand größte Wohnungsanbieterin Deutschlands.

Die Befragungsergebnisse des BBSR-Projekts verdeutlichen, dass die Wohnungsunternehmen sehr heterogen sind. Das betrifft nicht nur den Umfang der gehaltenen Wohnungsbestände, sondern auch deren Bewirtschaftung und Entwicklung. Pauschale Aussagen zu privatwirtschaftlichen Wohnungsgesellschaften greifen daher in der Regel zu kurz, da sich die Unternehmen sowohl hinsichtlich der Unternehmensform als auch bei der Geschäftsstrategie deutlich voneinander unterscheiden.

Das Spektrum der gehaltenen Bestände reicht dabei von etwas mehr als einem Dutzend bis hin zu mehreren hunderttausend Wohnungen. Mit den verschiedenen Unternehmensgrößen gehen auch Unterschiede in der Gesellschafterform einher: Während kleinere Unternehmen mehrheitlich als GmbH oder GmbH & Co. KG firmieren, wählen größere Unternehmen der Tendenz nach häufig die Form von Aktiengesellschaften. Diese Unternehmen nutzen in der Folge die Finanzierungsmöglichkeiten am Kapitalmarkt für ihre Geschäftstätigkeiten. Zudem steigt auch mit zunehmender Unternehmensgröße die Zahl der Geschäftsfelder, wobei das Kerngeschäft der Wohnungsunternehmen – die Verwaltung und Bewirtschaftung der eigenen Bestände – fast immer in der Hand der befragten Unternehmen verbleibt, selbst bei einem kleineren Bestandsumfang.

Auch in Bezug auf die Wohnungsbestände lassen sich einige gemeinsame Strukturmerkmale erkennen. Beim Baualter überwiegen Immobilien aus den Baujahren nach Ende des Zweiten Weltkriegs bis zur Wiedervereinigung, während jüngere Bestände mit Baujahr nach der Wiedervereinigung ein geringes Gewicht einnehmen. Im Hinblick auf den energetischen Zustand decken die erfassten Bestände alle Energieeffizienzklassen ab, bewegen sich jedoch mehrheitlich im mittleren Bereich und fügen sich damit mehr oder weniger in die Gesamtstruktur des deutschen Wohnungsbestandes ein. Daraus lässt sich ablesen, dass die erfassten Bestände der befragten Unternehmen zumindest teilweise energetisch saniert wurden, auch wenn noch große Anstrengungen hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand notwendig sind.

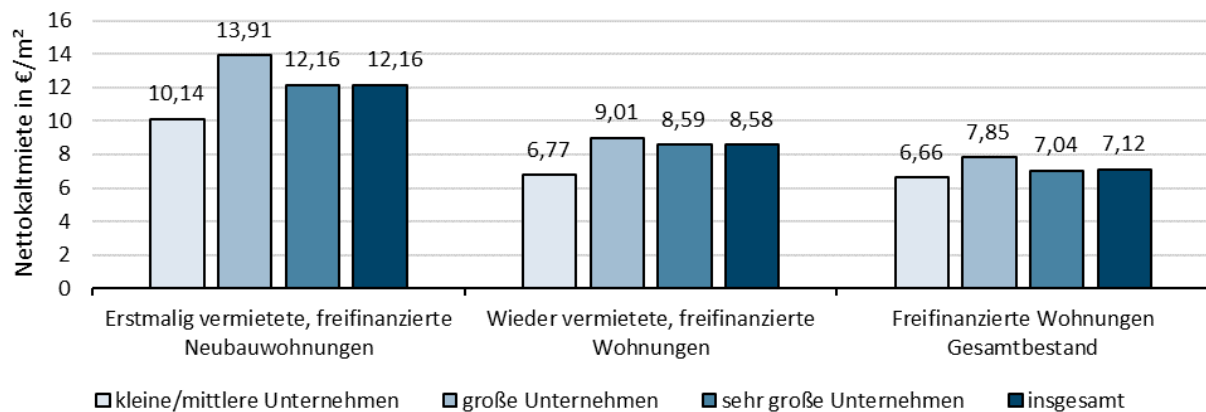
Was die Neubautätigkeit angeht, fokussierten sich die teilnehmenden Unternehmen im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2021 überwiegend auf den Bau von Wohnungen im freifinanzierten Segment. Dabei konnten Unterschiede zwischen den selbst errichteten und als Neubau erworbenen Wohneinheiten festgestellt werden: Während die eigenen Neubautätigkeiten vornehmlich im freifinanzierten Bereich stattfanden, war das Verhältnis zwischen freifinanzierten und gebundenen Wohnungen bei den als Neubau gekauften Wohnungen annähernd ausgeglichen. Die Hälfte des Volumens aller Neubauinvestitionen wurde durch Eigenmittel gestemmt, etwas weniger als 40 Prozent stammen aus Fremdkapital zu Marktzinsen. Öffentliche Förderkredite spielen mit 13 Prozent eine gewisse Rolle, Zuschüsse aus öffentlichen Förderprogrammen sind für den betrachteten Zeitraum hingegen zu vernachlässigen. Dabei lässt sich erkennen, dass Förderprogramme als Finanzierungsquelle insbesondere für große Unternehmen in Anspruch genommen werden, während sie für die anderen Unternehmensgrößenklassen eine geringere Rolle bei der Finanzierung ihrer Neubauaktivitäten spielen.

Abbildung 17: Genutzte Vertriebswege für das Anbieten von Mietwohnungen

Quelle: Unternehmensdatensatz der Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen. IWU 2022. Mehrfachnennungen möglich. Die Angaben der Unternehmen wurden nach dem Wohnungsbestand gewichtet.

Ein weiterer Schwerpunkt der Befragung lag auf dem Vermietungsprozess sowie der Mietengestaltung. Die zu vermietenden Wohnungen werden von den befragten privatwirtschaftlichen Unternehmen auf verschiedenen Vertriebswegen angeboten, die entsprechenden Strategien der Unternehmen unterscheiden sich zum Teil deutlich. Bei über der Hälfte der Vermietungsvorgänge sind Online-Plattformen sowie eigene Vermietungsplattformen relevant. Darüber hinaus spielen bei rund einem Drittel aller Vermietungen interne Wartelisten eine große Rolle (siehe Abbildung 17).

Bezüglich der Mietniveaus wurden größtenteils erwartbare Muster im Rahmen der Befragung ermittelt. Das mittlere Niveau der Nettokaltmieten im freifinanzierten Gesamtbestand liegt bei 7,12 Euro/m², während wiedervermietete Wohnungen im Durchschnitt für 8,59 Euro/m² nettokalt vermietet werden (siehe Abbildung 18). Hinsichtlich der Mieterhöhungen im freifinanzierten Segment ist festzustellen, dass bei mehr als der Hälfte aller Wohnungen im Betrachtungszeitraum zwischen 2019 und 2021 die Miete erhöht wurde. Dabei dominieren Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB deutlich vor Modernisierungsumlagen nach § 559 BGB. Es lässt sich auf Grundlage der Auswertung des stichprobenbasierten Wohnungsdatensatzes zudem erkennen, dass der Anteil der Wohnungen mit Mieterhöhungen mit steigender Vertragsdauer deutlich zunimmt. Im Jahr 2016 ist ein besonderer Zuwachs zu verzeichnen, was vermuten lässt, dass mit der Etablierung der sogenannten Mietpreisbremse ein stärkerer Anreiz zur Anpassung der Miete in laufenden Verträgen einhergegangen ist. Zudem zeigt sich, dass die Häufigkeit von Mieterhöhungen eher unabhängig von der lokalen Marktlage ist.

Abbildung 18: Mittlere Nettokaltmiete bei Neuvermietungen im freifinanzierten Bestand

Quelle: Unternehmensdatensatz der Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen. IWU 2022. Arithmetische Mittelwerte. Die Angaben der Unternehmen wurden nach dem Wohnungsbestand gewichtet.

Über alle Unternehmensgrößen hinweg gaben die befragten Unternehmen an, in den Bestand zu investieren, um die Gebäudesubstanz zu erhalten und die Vermietbarkeit zu verbessern. Innerhalb der letzten drei Jahre haben die befragten Unternehmen an etwa jeder fünften Wohnung allgemeine Maßnahmen zur Instandhaltung oder -setzung und Modernisierung vorgenommen, während an 12 Prozent der erfassten Wohneinheiten (Einzel-)Maßnahmen zur energetischen Modernisierung vorgenommen wurden. In rund 8 Prozent der Wohnungen wurden zwischen 2019 und 2021 Maßnahmen zur Barrierereduzierung ergriffen. Dabei wurden für allgemeine und energetische Maßnahmen von den befragten Unternehmen ca. 19.000 Euro pro Wohneinheit investiert.

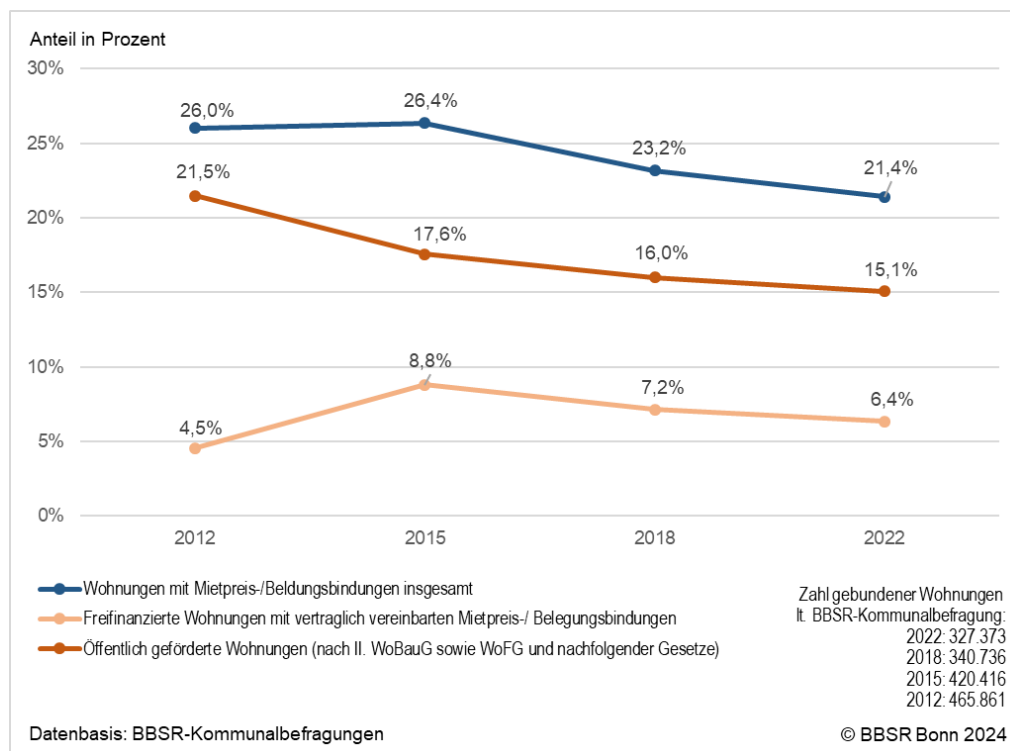
Kommunale Anbieter von Mietwohnungen

In Deutschland befinden sich 2,68 Millionen Wohnungen bzw. 10,7 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestands in kommunaler Hand (vgl. Kapitel A.2.2.2 und Abbildung 14). Ihr Anteil variiert regional stark: Hohe Anteile kommunaler Wohnungen finden sich in den Stadtstaaten (Hamburg 19 Prozent, Bremen 22 Prozent, Berlin 22 Prozent) sowie in den östlichen Bundesländern mit besonders hohen Anteilen in Mecklenburg-Vorpommern (30 Prozent) und Brandenburg (27 Prozent). Die niedrigsten Anteile kommunaler Wohnungen weisen hingegen die westlichen Bundesländer auf. Mit 3 Prozent ist ihr Anteil in Schleswig-Holstein am niedrigsten (s. Abbildung 15). Größere Städte haben einen größeren Marktanteil an kommunalen Wohnungen als kleine Städte und Gemeinden.

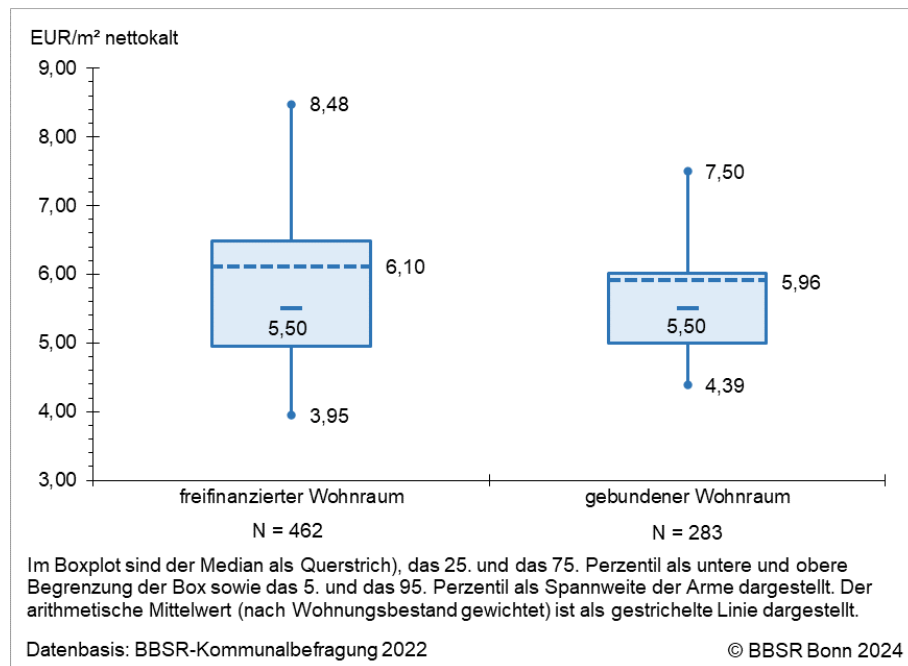
Zu der Anbietergruppe der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen und ihren Wohnungsbeständen erhebt das BBSR regelmäßig Informationen. Nach bundesweiten Kommunalbefragungen in den Jahren 2009, 2012, 2015 und 2018 hat das BBSR im Herbst 2022 die aktuellste Befragung durchgeführt¹⁸. Dank der hohen Rücklaufquoten wird im Rahmen der Befragungen jeweils ein Großteil des kommunalen Wohnungsbestandes erfasst. 2022 waren es 63 Prozent des gesamten kommunalen Wohnungsbestandes in Deutschland. In den Befragungen werden jeweils Schwerpunkte zu aktuellen wohnungspolitischen Themen gesetzt. Aktuell steht vor allem die Mietengestaltung im Fokus.

¹⁸ Publikation: BBSR (Hrsg.): Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Bonn 2025. (<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2025/kommunalbefragung-2022.html>)

Abbildung 19: Anteil Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung am kommunalen Wohnungsbestand – zeitlicher Vergleich 2012 bis 2022



Der Wohnungsbestand der Städte, Gemeinden und Landkreise weist einen recht hohen Anteil an Mietpreisbindungen und/oder Belegungsrechten auf (vgl. Abbildung 19). 21,4 Prozent der mit der Befragung 2022 erfassten kommunalen Wohnungen sind gebunden. Davon wurden 70 Prozent auf rechtlicher Grundlage gefördert, 30 Prozent sind freifinanzierte Wohnungen mit vertraglich vereinbarten Bindungen. Der Anteil der kommunalen Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen sinkt allerdings seit längerem. Im zeitlichen Vergleich der Kommunalbefragungen lag der Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen am kommunalen Wohnungsbestand im Jahr 2012 bei 26,0 Prozent. Seitdem sank der Anteil der gebundenen kommunalen Wohnungen kontinuierlich auf 21,4 Prozent im Jahr 2022. Dieser Rückgang ist insbesondere auf den sinkenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zurückzuführen.

Abbildung 20: Mietniveau für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand 2012 bis 2022

Kommunale Wohnungen entfalten auch über die mietpreisgebundenen Wohnungen hinaus häufig eine mietpreisdämpfende Wirkung. Die kommunalen Wohnungsanbieter verlangen Ende 2021 sowohl für freien als auch für gebundenen Wohnraum im Median 5,50 Euro/m² Nettokaltmiete. Der arithmetische Mittelwert liegt bei freien Wohnungen bei 6,10 Euro/m² und bei gebundenen Wohnungen bei 5,96 Euro/m² (vgl. Abbildung 20). Damit liegt die Miete für den kommunalen Wohnraum deutlich unter dem im Zensus 2022 gemessenen Mittelwert für den Mietwohnungsbestand insgesamt von 7,28 Euro/m².

Die Preisspanne zwischen dem 5 Prozent-Minimal- und dem 95 Prozent-Maximalwert fällt für freien Wohnraum der kommunalen Mieten deutlich größer aus als für gebundenen, wobei insbesondere der Maximalwert deutlich nach oben abweicht.

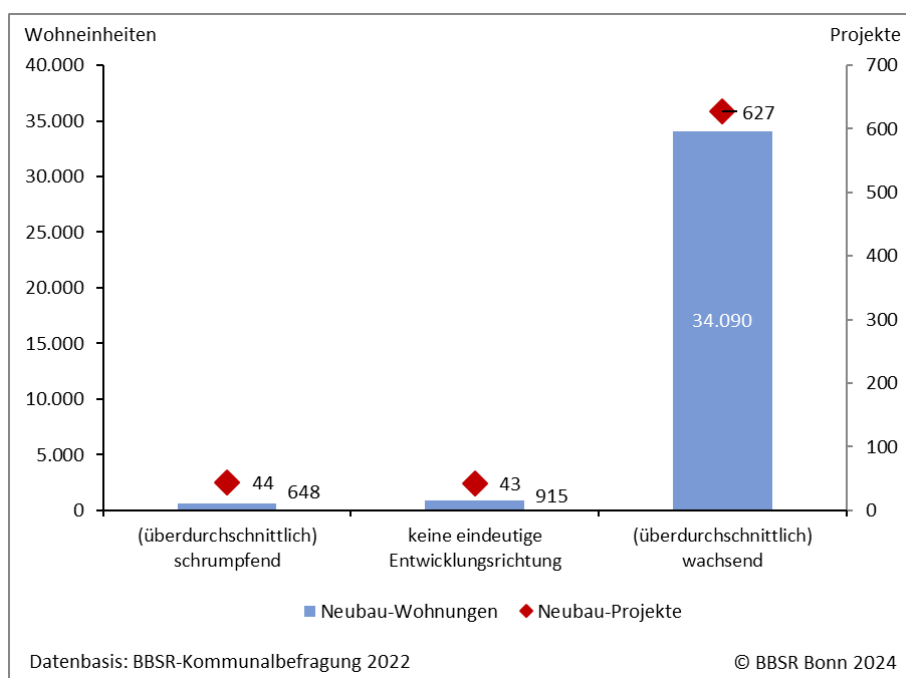
Das Mietpreisniveau freier und gebundener Wohnungen ist auch in den vorangegangenen BBSR-Kommunalbefragungen erhoben worden, so dass die Entwicklung der letzten zehn Jahre analysiert werden kann. Insgesamt ist in diesem Zeitraum ein deutlicher Anstieg der Mietpreise zu beobachten. Dies gilt für alle Perzentile der Nettokaltmieten sowohl für freie als auch gebundene Wohnungen. Dabei ist der Mietpreisanstieg beim freien Wohnraum stärker ausgeprägt als beim gebundenen. Der Median des freien Wohnraums ist in diesem Zeitraum um 1,05 Euro/m² gestiegen, beim gebundenen Wohnraum stieg der Median um 90 Cent/m².

Viele Städte, Gemeinden und Landkreise messen ihren Wohnungsbeständen vor allem für die Versorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen mit preiswertem Wohnraum eine immer größere Bedeutung bei. Auch für andere Aufgaben wie die energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes zur Umsetzung kommunaler Klimaziele oder die Entwicklung attraktiver Stadtquartiere kommt den kommunalen Wohnungsbeständen eine große Bedeutung zu. Die geringste Bedeutung wird kommunalen Wohnungen laut BBSR-Kommunalbefragung in Bezug auf den Beitrag zum bzw. Entlastung des kommunalen Haushaltes beigemessen.

Typisch für Wohnungsmarktakeure, die ihre Wohnungen langfristig im Eigentum behalten, sind Bestandsinvestitionen. Zwei Drittel der kommunalen Wohnungsanbieter haben im abgefragten Zeitraum 2019 bis 2021 in ihre Wohnungsbestände investiert. Hierbei zeigen sich deutliche Unterschiede je nach Art des Eigentums. Während nur 37 Prozent der Kommunen in ihre Wohnungen im unmittelbaren Eigentum investiert haben, sind es hingegen 83 Prozent der kommunalen Wohnungsunternehmen. Im betrachteten Zeitraum haben 19 Prozent der kommunalen Wohnungen von investiven Maßnahmen profitiert. Davon waren 71 Prozent Bestandsinvestitionen, d. h. Maßnahmen allgemeiner Art wie beispielsweise Erneuerung von Treppenhäusern, Bädern, Küchen oder allgemeine Innenausbauten. 22 Prozent waren Maßnahmen zur energetischen Sanierung. Hierunter werden alle Maßnahmen mit energetischer Komponente zusammengefasst, also z. B. umfassende Wärmedämmungen, Fenstererneuerungen, aber auch kleinere Einzelmaßnahmen wie die technische Gebäudeausrüstung und Maßnahmen zur Nutzung

erneuerbarer Energien zusammengefasst. Den geringsten Anteil (8 Prozent) machten Maßnahmen zur Barrierereduzierung aus, also Investitionen zur Verbesserung der Zugänglichkeit außerhalb und innerhalb der Gebäude.

Abbildung 21: Neubau kommunaler Mietwohnungen (selbst errichtet und erworben) 2019 bis 2021 differenziert nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden



Entsprechend der hohen Bedeutung kommunaler Wohnungen weiten zahlreiche Städte und Gemeinden ihren Wohnungsbestand seit einigen Jahren wieder aus. Dabei gibt es viele Wege, den kommunalen Wohnungsbestand zu vergrößern, z. B. durch Nachverdichtung im eigenen Bestand, Ankauf von Bestandsobjekten und -wohnungen, Kauf fertig entwickelter Neubauprojekte oder auch Neubau von Wohnungen in Eigenregie.

Die weitaus größte Bedeutung kommt dem Neubau kommunaler Wohnungen zu. 40 Prozent der kommunalen Wohnungsanbieter haben laut BBSR-Kommunalbefragung 2022 im Dreijahreszeitraum von Anfang 2019 bis Ende 2021 Neubau betrieben. Auch hier sind Wohnungsunternehmen deutlich aktiver als Kommunen (60 Prozent gegenüber 15 Prozent).

Insgesamt haben 177 kommunale Wohnungsanbieter angegeben, ihren Wohnungsbestand im betrachteten Dreijahreszeitraum in 770 Projekten um 36.856 Wohnungen erweitert zu haben. Dabei dominieren bei weitem selbst durchgeführte Neubauprojekte, während der Erwerb von Projektentwicklungen eine eher untergeordnete Rolle spielt. Von den insgesamt angegebenen Neubauwohnungen wurden 91 Prozent in Eigenregie gebaut und 9 Prozent als Projektentwicklungen gekauft. Fast alle Neubauvorhaben gehen auf das Konto der kommunalen Wohnungsunternehmen.

Die Analyse je nach Entwicklungsrichtung der Städte und Gemeinden zeigt deutlich, dass sich der Neubau kommunaler Mietwohnungen insbesondere auf wachsende Situationen konzentriert. 81 Prozent der Neubauprojekte und 93 Prozent der neu errichteten Wohnungen finden sich in wachsenden und überdurchschnittlich wachsenden Regionen, und zwar in West- und Ostdeutschland gleichermaßen. Damit findet der Neubau insbesondere dort statt, wo bezahlbare Mietwohnungen am dringendsten benötigt werden.

Die kommunalen Neubauwohnungen aus dem Zeitraum von Anfang 2019 bis Ende 2021 sind im bundesweiten Durchschnitt überwiegend mietpreis- und/oder belegungsgebunden (57 Prozent). Dieser hohe Anteil gebundener Wohnungen verdeutlicht den hohen Stellenwert des kommunalen Wohnraums für die Versorgungsfunktion. Im zeitlichen Vergleich mit der Vorgängerbefragung 2018 ist der Anteil gebundener Neubauwohnungen laut der aktuellen Erhebung um 7 Prozentpunkte höher.

Maßgeblicher Beweggrund für kommunalen Wohnungsneubau ist, zur Wohnraumversorgung auf dem lokalen Markt beizutragen. Darüber hinaus waren günstige Nachfragesituationen und Finanzierungskonditionen maßgebliche Gründe für Neubau. Als hemmender Faktor mit der größten Bedeutung wurden zu hohe Baukosten genannt.

Kommunale Wohnungsunternehmen sind für die Kommunen der „natürliche“ Ansprechpartner rund um das Thema Wohnen. Unabhängig davon, wie leistungsfähig ein kommunales Wohnungsunternehmen aufgestellt ist, kann den Herausforderungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt aber nur dann effektiv entgegengewirkt werden, wenn möglichst viele Akteure an einem Strang ziehen. Dazu gehören neben der Kommune und ihrem kommunalen Wohnungsunternehmen auch weitere Akteure wie Privatvermieter, privatwirtschaftliche Unternehmen und Genossenschaften, die zusammen in der Regel für den größeren Teil des Marktes stehen. Viele kommunale Konzepte und Strategien für den Wohnungsmarkt setzen daher auf den Beitrag mehrerer Marktakteure.

Wohnungsgenossenschaften

Seit deutlich mehr als 100 Jahren prägen Wohnungsgenossenschaften die Wohnungsmärkte in Deutschland. Sie leisten mit rund 2,18 Millionen Wohnungen (8,7 Prozent des Mietwohnungsbestandes) einen wichtigen Beitrag zur Sicherung und Schaffung bezahlbaren Wohnraums sowie zur Bildung stabiler Nachbarschaften.

Genossenschaften sind regional unterschiedlich stark vertreten. Besonders hohe Anteile genossenschaftlicher Wohnungen am Mietwohnungsmarkt (zwischen 17 und 20 Prozent) finden sich in den östlichen Bundesländern sowie in Hamburg. In Berlin und Schleswig-Holstein liegt ihr Anteil an den Mietwohnungen jeweils bei 12 Prozent. In den übrigen westlichen Bundesländern sind mit maximal 6 Prozent deutlich geringere Anteile der Mietwohnungen in der Hand von Genossenschaften, im Saarland nur 0,8 Prozent. Aufgrund der Präsenz der Genossenschaften in großstädtischen Wohnungsmärkten handelt es sich bei den ca. 94.000 Wohngebäuden der Genossenschaften in den überwiegenden Fällen um Mehrfamilienhäuser (gut 94 Prozent der genossenschaftlichen Wohnungen). Rund ein Viertel der Genossenschaftswohnungen sind in Wohngebäuden mit 3 bis 6 Wohnungen, fast die Hälfte in Wohngebäuden mit 7 bis 12 Wohnungen und etwa 22 Prozent in Wohngebäuden mit mehr als 13 Wohnungen (Quelle: Gebäude- und Wohnungszählung 2022).

Neubau, Verdichtung, Energiesparmaßnahmen, altersgerechtes Wohnen und soziale Dienstleistungen für Mitglieder sind Themen, mit denen sich Wohnungsgenossenschaften auseinandersetzen und für die sie zielgenaue Handlungsstrategien entwickeln. Die Bundesregierung sieht in den Wohnungsgenossenschaften einen starken Partner, der gerade in angespannten Wohnungsmärkten einen Beitrag zu bezahlbarem, sicherem und krisenfestem Wohnraum leisten kann.

A.2.3 Wohnkosten

A.2.3.1 Wohnkostenbelastung

Die Ausgaben für Wohnen, Energie und Wohnungsinstandhaltung sind der größte Ausgabenblock der privaten Haushalte. Im Schnitt verwendeten die Haushalte im Jahr 2022 12.300 Euro für Wohnen bzw. 36 Prozent ihrer privaten Konsumausgaben.¹⁹

Die Wohnkostenbelastungsquote ergibt sich aus dem Verhältnis der Ausgaben für Wohnkosten zum Haushaltsnettoeinkommen und wird hier auf Basis des Anteils der das Wohnen betreffenden Kosten²⁰, abzüglich Sozialleistungen beim Wohnen (Wohngeld, Kosten der Unterkunft (KdU)), am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen dargestellt. Sie bezieht sich auf alle Haushalte, das heißt Mieterinnen und Mieter und selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer. Detaillierte Angaben zu Niveau und Entwicklung der Mieten sind im Mietenbericht (Teil B) zu finden. Nach Daten der Statistik der Europäischen Union über Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC) ist die Wohnkostenbelastung insgesamt im Zeitraum 2021 bis 2024 gestiegen. Der Median der Wohnkostenbelastungsquote²¹ lag im Berichtsjahr 2024 bei knapp 19 Prozent des verfügbaren Haushaltseinkommens und ist damit seit 2021 um 0,7 Prozentpunkte gestiegen. Von 2023 auf 2024 ist in den EU-SILC Daten, deren Einkommensreferenzjahr jeweils ein Jahr vorher liegt, der Median der Wohnkostenbelastungsquote um 0,9 Prozentpunkte gefallen. In diesen Zeitraum ist die Wohngeld-Plus-Reform in Kraft getreten, die die Reichweite und Höhe des Wohngeldes deutlich ausgedehnt hat, und seit Januar 2023 zunehmend seine Wirkung entfaltet.

¹⁹ Laufende Wirtschaftsrechnungen 2022.

²⁰ Wohnkosten einschließlich Wasser- und Abwasser, Energie- und Heizkosten, laufende Kosten für Instandhaltung der Wohnung, Versicherungsbeiträge, Grundsteuer, etc. (jeweils sofern für Mieterinnen und Mieter relevant), Hypothekenzinsen (bei selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern).

²¹ EU-SILC 2023, Eurostat Datenbank (Indikator ilc_lvho08a).

Mit mehr als 20 Prozent hatten dabei insbesondere Haushalte, die 65 Jahre und älter waren die höchste Belastung im Vergleich zu jüngeren Haushalten. Zudem ist in dieser Altersklasse mit 1,8 Prozentpunkten der höchste Anstieg der Belastungsquote für Wohnkosten seit dem Jahr 2021 festzustellen. Dagegen lag die Wohnkostenbelastungsquote bei Haushalten im Alter zwischen 18 und 64 Jahren im Jahr 2024 bei knapp unter 19 Prozent und verzeichnete seit dem Jahr 2021 einen Anstieg von 0,7 Prozentpunkten.²²

Der Median der Verteilung der Belastung durch Wohnkosten nach Verstädterungsgrad²³ weist mit höherem Verstädterungsgrad auch eine entsprechend höhere Wohnkostenbelastungsquote auf. Während im Jahr 2024 in den ländlichen Gebieten die Wohnkostenbelastungsquote bei knapp unter 17 Prozent lag, betrug der Median in den Städten etwa 20 Prozent. In allen Regionstypen haben sich seit dem Jahr 2021 diese Quoten erhöht, wobei der Anstieg in den Städten mit 0,7 Prozentpunkten am höchsten ausfiel.

Von einer Überbelastung durch Wohnkosten wird nach EU-Definition ab einer Wohnkostenbelastung von 40 Prozent ausgegangen. Der Anteil der Personen in Haushalten, die mehr als 40 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Wohnkosten ausgeben, lag im Berichtsjahr 2024 bei 12 Prozent (EU-SILC). Damit ist die sogenannte Quote der Überlastung gegenüber den letzten Jahren leicht gestiegen. Im Jahr 2021 hatte die Quote noch bei rund 11 Prozent gelegen. Erhebliche Unterschiede bestehen zwischen verschiedenen Einkommensgruppen: Bei knapp unter 38 Prozent der Haushalte mit Einkommen unter 60 Prozent des medianen Äquivalenzeinkommens lag im Jahr 2024 eine Wohnkostenüberlastung vor. Bei Haushalten mit Einkommen über 60 Prozent des medianen Äquivalenzeinkommens betrug die Quote etwa 7 Prozent.²⁴

Im Berichtsmonat Dezember 2023 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und Berücksichtigung der Aufwendungen für Unterkunft und Heizung über die Mindestsicherungssysteme rund 4,7 Millionen Haushalte bei den Wohnkosten. Somit erhielten 3,63 Millionen Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung (hiervon 2,69 Millionen Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,95 Millionen Haushalte nach dem SGB XII außerhalb von Einrichtungen) und 1,03 Millionen Haushalte Wohngeld (außerhalb von Einrichtungen). Damit profitierten 11 Prozent aller privaten Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten. Die Ausgaben der öffentlichen Hand für Wohngeld und Bedarfe für Unterkunft und Heizung in den Mindestsicherungssystemen betrugen 2023 insgesamt 24,0 Milliarden Euro.²⁵

Anhand der Mietbelastung vor und nach Wohngeld und Kinderzuschlag wird deutlich, dass die beiden Leistungen einen wirksamen Beitrag leisten, damit Überlastungen der Haushalte bei den Wohnkosten vermieden werden. Die Mietkostenbelastung der Hauptmieterhaushalte in reinen Wohngeldhaushalten mit Mietzuschuss, bezogen auf die für das Wohngeld maßgebliche Bruttokaltmiete, lag vor Berücksichtigung von Wohngeld 2023 bei rund 35 Prozent. Mit Wohngeld reduzierte sich die Belastung um rund 7 Prozentpunkte auf rund 28 Prozent des Einkommens.²⁶

A.2.3.2 Niveau und Entwicklung der Mieten

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in bestehenden Mietverträgen belief sich nach Ergebnissen des Zensus 2022 zum Erhebungsstichtag 15. Mai 2022 bundesweit auf 7,28 Euro/m² und Monat. Die Bandbreite der Bestandsmieten ist in den Teilräumen Deutschlands groß. In vielen ländlichen Kreisen Ostdeutschlands sowie in strukturschwachen peripher gelegenen ländlichen Kreisen Westdeutschlands lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in bestehenden Mietverhältnissen 2022 unter 5,50 Euro/m² (vgl. auch Kapitel B.1.2.1). Die höchsten durchschnittlichen Bestandsmieten mit über 8,50 Euro/m² zeigen sich in den größten Städten (außer Berlin) und deren Umland sowie in einigen kleineren Großstädten. Die Verteilung der Miethöhen innerhalb der Kreise ist ebenfalls breit gefächert. Unter entspannten Marktbedingungen sind die Anteile der Mietwohnungen mit einer Nettokaltmiete von mindestens 8 Euro/m² sehr gering. Die höchsten Anteile von über 50 Prozent zeigen sich auf angespannten städtischen Märkten und teilweise in deren Umland.

Die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen sind in den letzten Jahren im Gegensatz zu Erst- und Wiedervermietungsmieten im Internet inserierter Wohnungen nur moderat gestiegen. Die jährlichen Steigerungsraten des Mietenindex des Statistischen Bundesamts, die vor allem Bestandsmieten darstellen, lagen im Zeitraum 2020 bis 2023 zwischen 1,4 Prozent und 2,1 Prozent. Im Jahr 2024 erfolgte ein Anstieg um 2,2 Prozent. Seit dem Jahr 2022

²² EU-SILC 2023, Eurostat Datenbank (Indikator ilc_lvho08a).

²³ EU-SILC 2023, Eurostat Datenbank (Indikator ilc_lvho08b).

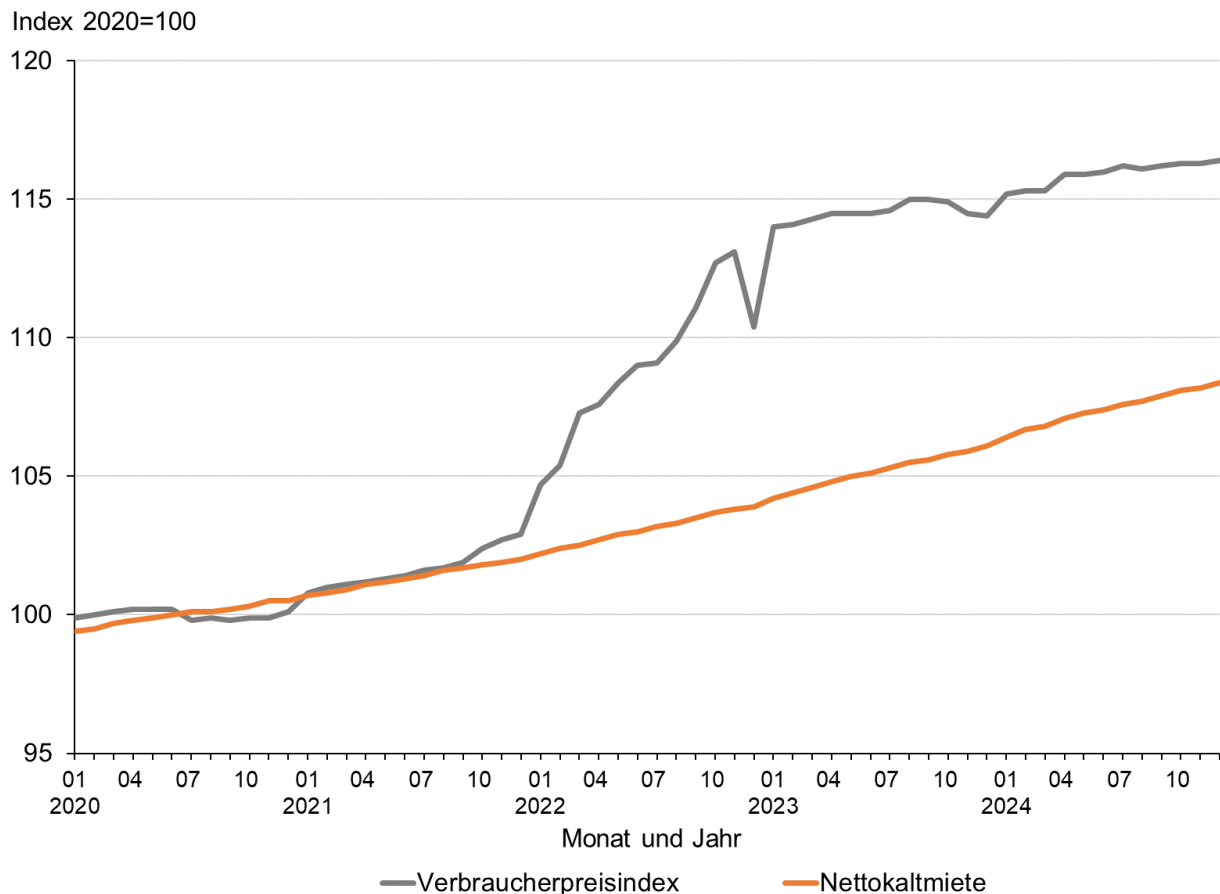
²⁴ EU-SILC 2023, Eurostat Datenbank (Indikator ilc_lvho07a).

²⁵ Enthalten sind nur Ausgaben für Allgemeines Wohngeld, ohne Mittel des Bundes für den Heizkostenzuschuss I und II für Wohngeld-beziehende im Jahr 2023 in Höhe von 411 Millionen Euro.

²⁶ Amtliche Wohngeldstatistik 2023, Berechnungen BBSR (methodisch nicht direkt vergleichbar mit EU-SILC-Zahlen).

ist bei den Bestandsmieten eine höhere Dynamik zu erkennen. Die Verbraucherpreise sind seit Ende des Jahres 2021 zunächst sehr stark, seit Beginn des Jahres 2023 moderater gestiegen. (siehe Abbildung 22).

Abbildung 22: Entwicklung der Bestandsmieten und der Verbraucherpreise 2020 bis 2024



Anmerkung: Nettokaltmiete: Tatsächliche Wohnungsmieten nach VPI
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter
des Bundes und der Länder: Verbraucherpreisindex (VPI)

© BBSR Bonn 2025

Die Bestandsmieten reagieren mit Zeitverzögerung und meist schwächer auf Veränderungen der Wohnungsmarktsituationen, da ein Teil der vereinbarten Wohnungsmieten über Jahre unverändert bleibt. Anpassungen erfolgen häufig bei Mieterwechseln oder in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen. So zeigt der Mikrozensus 2022, dass Bestandsmieten bei kurzer Wohndauer im Schnitt höher sind als bei längeren Mietverhältnissen. Wohnungsknappheiten lassen sich besonders bei Erst- und Wiedervermietungen im Internet inserierter Mietwohnungen erkennen, da diese unter direktem Einfluss der lokalen Wohnungsmarktsituation stehen. Diese Angebotsmieten im Internet inserierter Mietwohnungen lassen sich über die Datenbanken von veröffentlichten Wohnungsinseraten aus Immobilienportalen und Internetangeboten von Zeitungen ermitteln. Es werden nicht alle zur Vermietung bereitstehenden Wohnungen in den gut 120 einbezogenen Quellen erfasst. Gerade in Großstädten werden Mietwohnungen vielfach über andere Vertriebswege vermittelt (vgl. Kapitel B.1.2.2). Dadurch sind vor allem günstige Wohnungen unterrepräsentiert. Unternehmensbefragungen des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zeigen, dass bei den Mitgliedunternehmen knapp 57 Prozent der angebotenen Wohnungen im Jahr 2024 über andere Vertriebswege als die Internetinserate vermittelt wurden. Die verwendeten Daten für Angebotsmieten spiegeln demnach das Angebot wider, auf das Wohnungssuchende stoßen, wenn sie im Internet nach einer Mietwohnung suchen.

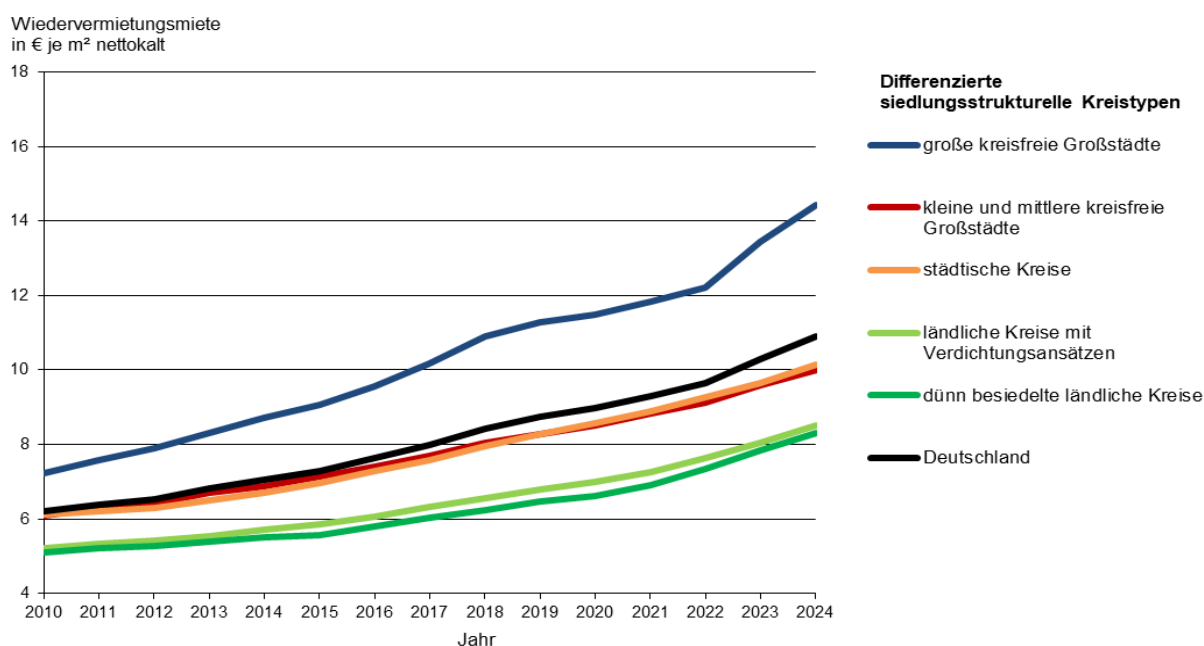
Der Anstieg der Wiedervermietungen im Internet inserierter Wohnungen hat nach einer merklichen Dämpfung bis zum Jahr 2020 ab dem Jahr 2021 wieder stärker zugelegt. Im Jahr 2020 wurden bestehende Wohnungen im Durchschnitt 2,7 Prozent teurer angeboten als im Vorjahr. 2023 hat sich die Steigerungsrate der Internet-Wiedervermietungen auf 6,7 Prozent erhöht. 2024 hat sie sich auf 5,9 Prozent verringert. Diese Verringerung ist

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

in allen Baualtersklassen zu erkennen. Der stärkste Rückgang der Steigerungsraten erfolgte mit 4,6 Prozentpunkten auf 4,5 Prozent bei Erstvermietungen im Neubau, gefolgt von den jungen Bestandswohnungen ab Baujahr 2000 mit einem Rückgang von 6,9 auf 4,2 Prozent. Die weiteren Baualtersklassen bewegten sich bei durchschnittlichen Steigerungsraten von 4,7 bis 5,5 Prozent.

Der Unterschied der inserierten Mietenniveaus zwischen Neubau und Bestand ist weiterhin groß. Neubauwohnungen wurden bundesweit im Mittel für gut 14,40 Euro je m² inseriert und somit rund 3,50 Euro je m² teurer als Bestandswohnungen. Die stark wachsende Nachfrage nach Wohnungen und Immobilien durch Wanderungsgewinne in den boomenden Städten und Regionen sorgte für Angebotsengpässe, die sich in steigenden Immobilienpreisen und Wohnungsmieten niederschlugen. Der Neubau von Mietwohnungen erfolgt häufig mit zeitgemäßen Objektausstattungen und -qualitäten unter Einhaltung der vielfältigen Vorgaben, u. a. zur Energieeffizienz, Barrierereduzierung sowie dem Brand- und Schallschutz. Dadurch ergeben sich notwendige höhere Erstvermietungs-mieten am Markt. Darüber hinaus führen die allgemein gestiegenen Bau- und Baunebenkosten, hohe Baulandpreise unter angespannten Marktbedingungen und die gestiegenen Zinsen zu höheren Neubaumieten.

Abbildung 23: Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2010 bis 2024



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmobilierte Wohnungen bei Wiedervermietung 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. Große kreisfreie Großstädte: min. 500 Tsd. Einwohner
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH

© BBSR Bonn 2025

Die Differenzierung nach Siedlungsstrukturen legt ebenfalls eine große Spanne von Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen offen. Die Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen in den großen kreisfreien Großstädten (mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohner) heben sich im Mietenniveau deutlich von den weiteren kreisfreien Städten und den Landkreisen ab. 2023 betrug die Durchschnittsmiete inserierter Wohnungen der großen Großstädte bei Internet-Wiedervermietungen 13,43 Euro/m². 2024 hat sich dieser Wert nochmals spürbar auf 14,43 Euro/m² erhöht. In den weiteren kreisfreien Großstädten lag das mittlere Niveau der Internet-Wiedervermietungsmieten 2024 ebenso wie in den städtischen Kreisen gut 4 Euro/m² darunter (siehe Abbildung 23). In ländlichen Kreisen wurden Wohnungen verbreitet für durchschnittlich 8,50 bzw. 8,32 Euro/m² angeboten.

Deutliche Zuwächse der Internet-Wiedervermietungsmieten sind in einigen Umlandkreisen und ländlichen Kreisen zu finden. Dabei handelt es sich vielfach um ländliche Räume mit niedrigen Mietenniveaus oder um touristisch geprägte Räume.

In den einzelnen Städten der Kategorie große kreisfreie Großstädte besteht eine deutliche Variation der Mietendynamik. Das resultiert aus den sehr unterschiedlichen lokalen und regionalen Wohnungsmarktsituationen, den

Verhältnissen von Angebot und Nachfrage, deren Veränderungen und den Ausgangsniveaus der Internet-Angebotsmieten. In Frankfurt am Main, Hamburg und Leipzig lag der Anstieg der Internet-Angebotsmieten inserierter Mietwohnungen mit über 9 Prozent im Jahr 2024 besonders hoch. Im Mittelfeld der größten Städte bewegten sich Köln, Düsseldorf, München und Dresden mit rund 6 Prozent Steigerungsrate. Moderatere Steigerungen mit 3 bis unter 5 Prozent erfuhren die Großstädte Dortmund, Stuttgart und Duisburg.

A.2.3.3 Entwicklung der Wohnnebenkosten

Nebenkosten sind Betriebskosten, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Gebäudes, von Nebengebäuden und Grundstücken sowie von Anlagen und Einrichtungen laufend anfallen. Dazu gehören u. a.: Wasser, Abwasser, Heizkosten oder Abfallentsorgung. Die Kosten werden unterteilt in „kalte Betriebskosten“ (alle Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser) und „warme Betriebskosten“ (Kosten für Heizung und Warmwasser). Die kalten Nebenkosten, also alle auf die Mieterin bzw. den Mieter umlegbaren Kosten, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Gebäudes oder Grundstücks anfallen, weisen 2024 ein Niveau von 1,41 Euro/m² auf. Sie sind im Berichtszeitraum 2021 bis 2024 um 3,3 Prozent p. a. gestiegen. Die kalten Betriebskosten stiegen somit stärker als die Nettokaltmieten (+1,9 Prozent p. a.) aber weniger stark als die Verbraucherpreise insgesamt (+4,5 Prozent p. a.). Die Verbraucherpreisstatistik zeigt damit, dass sich der Anstieg der kalten Betriebskosten im Berichtszeitraum etwas stärker vollzog als im langjährigen Mittel (siehe Teil B, Abschnitt 4.1). Die Gebühren für die Wasserversorgung weisen eine etwas stärkere Preisentwicklung auf (+ 3,9 Prozent p. a. 2021 bis 2024), während die Gebühren für die Abwasserentsorgung (+2,8 Prozent p. a.) und die Müllentsorgung (+3,1 Prozent p. a.) etwas weniger stiegen.

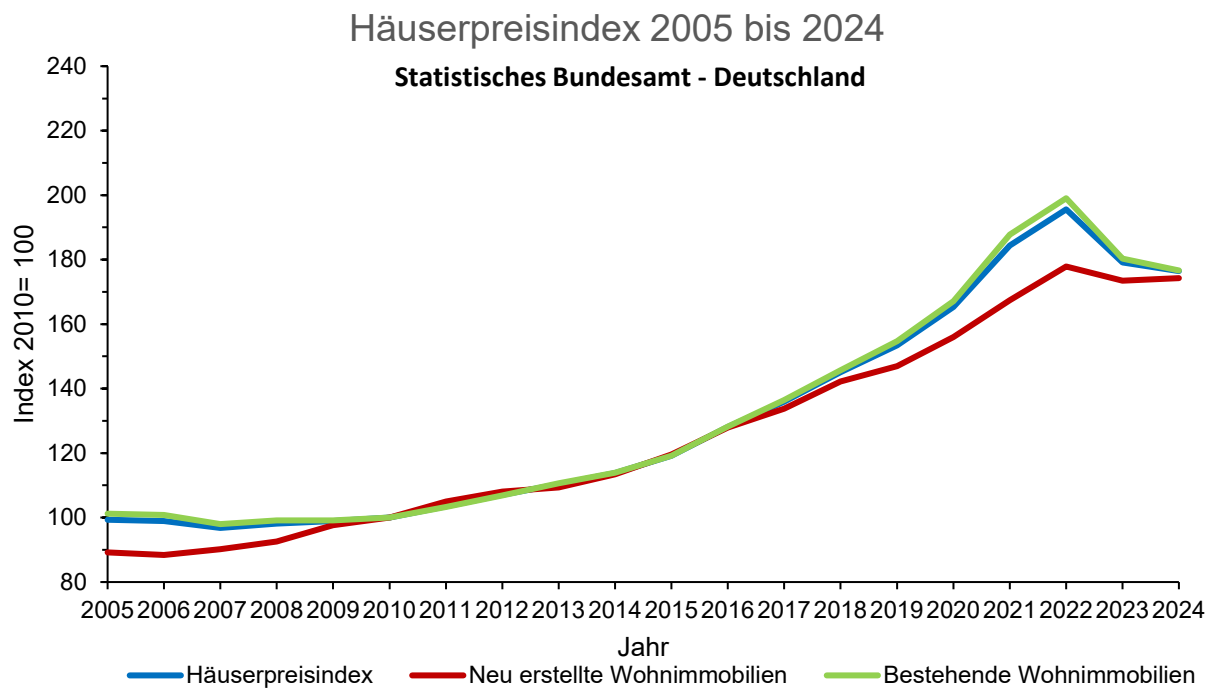
Warme Nebenkosten liegen laut fortgeschriebenen Angaben des Mikrozensus für das Jahr 2024 bei 1,33 Euro/m². Der Preisindex für warme Nebenkosten im Verbraucherpreisindex stieg in den Jahren 2021 bis 2024 um durchschnittlich 13,6 Prozent p. a. (siehe Teil B, Abschnitt 4.2). Im Jahr 2024 ist der starke Preisanstieg der Vorjahre mit -3,1 Prozent jedoch rückläufig. Der Rückgang ist vor allem auf den Preisrückgang bei den einzelnen Energieträgern zurückzuführen, der unter anderem durch die sinkenden Weltmarktpreise bedingt ist.

A.2.3.4 Entwicklung der Wohnimmobilienpreise

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland sind nach einer langen Phase stetiger Steigerungen bis 2022 im Jahr 2023 unter anderem aufgrund des Anstiegs der Zinsendeutlich gesunken. 2024 verringerten sich die Preisrückgänge bei Wohnimmobilien spürbar gegenüber dem Jahr 2023. Die Steigerung der Preise war bis 2022 in den Großstädten am größten, ebenso war dort die negative Preisdynamik des Jahres 2023 am stärksten ausgeprägt.

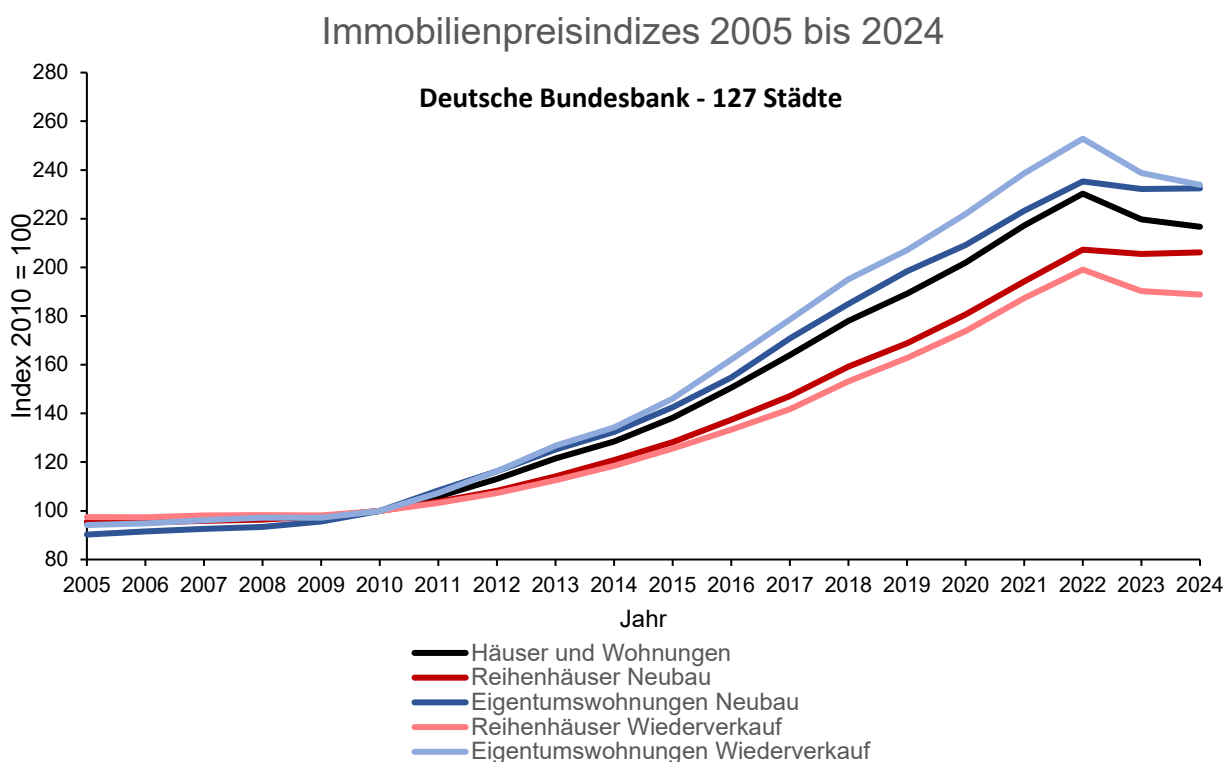
In den Jahren 2000 bis 2010 entwickelten sich die Preise für Wohnimmobilien – mit regionalen Unterschieden – weitgehend stabil bis leicht sinkend. Die Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009 blieb ohne nennenswerte Auswirkungen auf die Immobilienpreise. Während bei neu erstellten Immobilien schon ab 2007 ein Anstieg zu erkennen war, war seit 2010 ein zunehmend stärker werdender Anstieg der Preise auch im Bestand zu verzeichnen. In den Jahren 2017 bis 2022 stiegen die Preisindizes des Statistischen Bundesamtes für bestehende Wohnimmobilien um jährlich rund 7,6 Prozent, für neu erstellte Wohnimmobilien um durchschnittlich 5,7 Prozent pro Jahr (s. Abbildung 24, Darstellung oben). Im Jahr 2023 war dann hingegen ein starker Rückgang des Häuserpreisindex (HPI) von 8,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen, insbesondere bestehende Immobilien waren 9,4 Prozent günstiger als im Vorjahr, während sich die Preise neuer Wohnimmobilien nur um durchschnittlich -2,5 Prozent veränderten. Im Jahr 2024 verringerte sich der HPI um 1,5 Prozent, bestehenden Wohnimmobilien wurden im Mittel 2 Prozent günstiger als im Vorjahr verkauft. Neubauten legten wieder leicht um durchschnittlich 0,5 Prozent zu.

Abbildung 24: Häuserpreisindizes des Statistischen Bundesamts und Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank 2005 bis 2024



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistisches Bundesamt: Häuserpreisindex

©BBSR Bonn 2025



Anmerkung: 127 Städte nach BulwienGesa

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank

© BBSR Bonn 2025

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

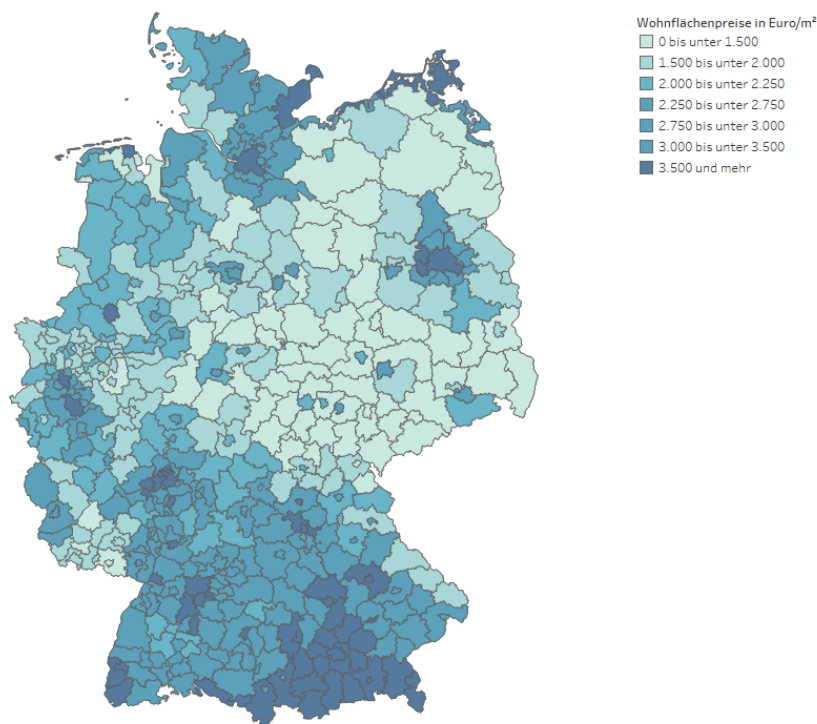
Die Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank (siehe Abbildung 24 unten) zeigen mit ihren nach Marktsegmenten differenzierten Werten für eine Auswahl von 127 Städten ebenfalls deutliche Preissteigerungen bis 2022, merklich fallende Werte für das Jahr 2023 und gebremste Rückgänge im Jahr 2024. In allen Segmenten von Reihenhäusern und Eigentumswohnungen sind die Preise auf den städtischen Immobilienmärkten im Zeitraum 2017 bis 2022 jährlich um 6,5 bis 7,2 Prozent gestiegen. Der Rückgang der Preise im Jahr 2023 betrug im Durchschnitt der 127 Städte ca. 4,6 Prozent, 2024 1,4 Prozent. Preisnachlässe bestanden noch bei Wiederverkäufen bestehender Immobilien, insbesondere bei gebrauchten Eigentumswohnungen (-2 Prozent). Neubauobjekte hatten mit +0,1 Prozent den Rückgang bereits überwunden. Die Neubaupreise reagierten innerhalb dieser kurzen Spanne nach dem Anstieg der Zinsen aufgrund des zeitlichen Vorlaufs bei Bauvorhaben und wegen der anhaltend hohen Baukosten weniger deutlich auf die ausgeprägten Änderungen am Finanz- und Kreditmarkt (siehe Kapitel A.1.3).

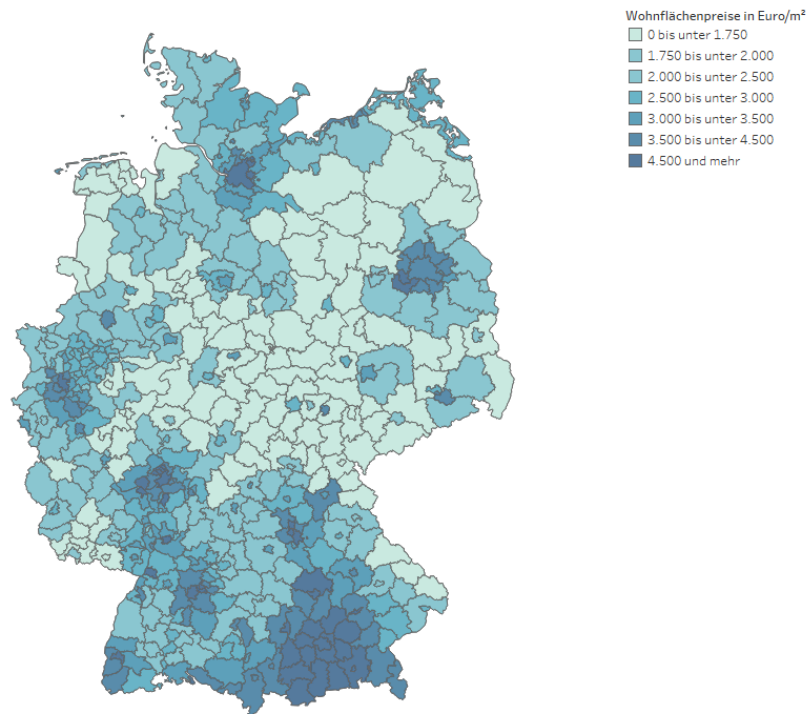
Preisniveau und die Preisentwicklung sind weiterhin stark vom regionalen Standort abhängig. Nach Daten der Gutachterausschüsse kostete die Wohnfläche gebrauchter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2023 in den Großstädten durchschnittlich 3.600 Euro/m² und in den ländlichen Kreisen durchschnittlich zwischen 1.700 und 2.000 Euro/m². In den Metropolkernen wie München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Düsseldorf und Hamburg wurden trotz der Rückgänge im Jahr 2023 immer noch durchschnittliche Wohnflächenpreise von zum Teil deutlich über 5.000 Euro/m² erzielt (siehe Abbildung 25). In München kostete die Wohnfläche gebrauchter Einfamilienhäuser im Durchschnitt fast 12.000 Euro/m², in ländlichen Teilen von Brandenburg, Thüringen und Sachsen-Anhalt hingegen teilweise nur rund 1.000 bis 1.500 Euro/m², im Minimum eines berichtenden Kreises sogar nur 630 Euro/m².

Das regionale Preisniveau mit einem Preisgefälle von Süd nach Nord und von West nach Ost, welches nur von einzelnen großstädtischen Kreisen durchbrochen wird, zeigen die nachfolgenden Karten mit durchschnittlichen Kaufpreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser im Bestand.

Abbildung 25: Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen und gebrauchte freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser 2023

Wohnflächenpreise für gebrauchte Eigentumswohnungen 2023

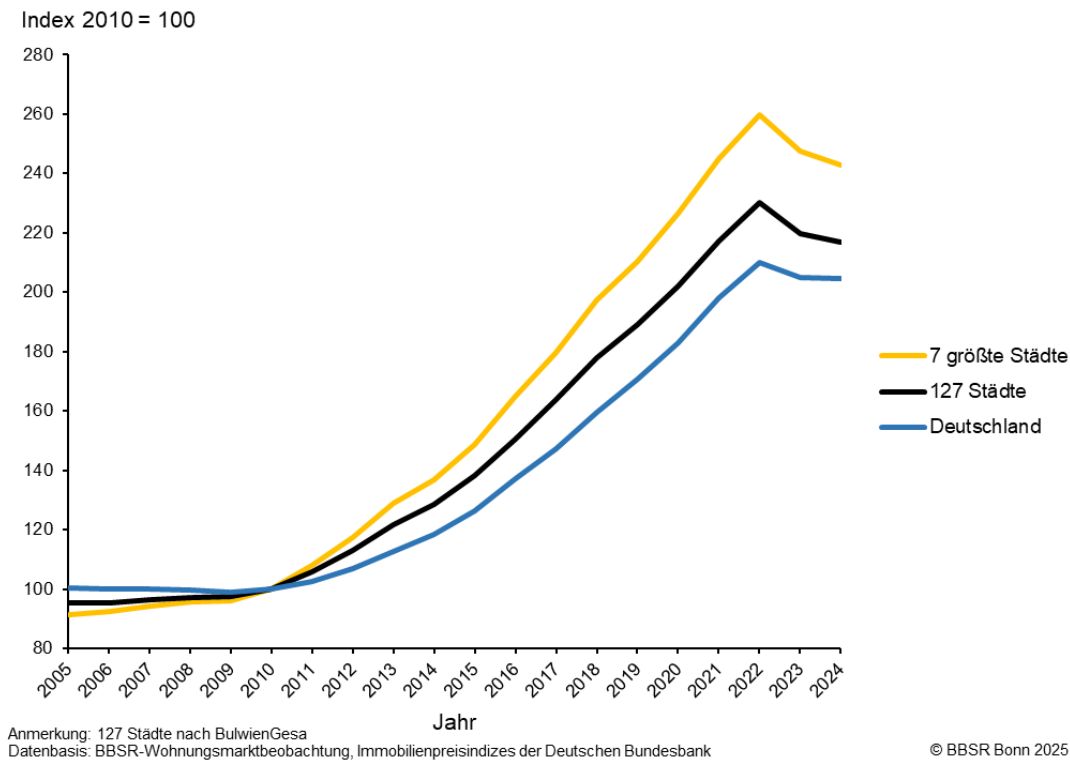


Wohnflächenpreise für gebrauchte freistehende Ein- und
Zweifamilienhäuser 2023

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, AK OGA: Immobilienmarktbericht Deutschland 2023.
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise und Subkreise), 31.12.2023 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: Jörg Nielsen
© BBSR Bonn 2025

In den Großstädten waren bis ins Jahr 2022 die höchsten Preiszuwächse zu verzeichnen. Wie die Bundesbank auf Basis von Daten der BulwienGesa AG ausweist, stiegen die Preise in 127 Städten zwischen 2010 bis 2022 im Jahresdurchschnitt um 7,2 Prozent, während im gleichen Zeitraum die Preise in den sieben größten Städten um 8,3 Prozent p. a. stiegen. Der Preisrückgang von 2022 auf 2023 war in diesen Großstädten mit rund -5 Prozent dann auch am deutlichsten ausgeprägt, während sich die Wohnimmobilienpreise in den 127 Städten um 4,6 Prozent verringerten. Die Rückgänge bewegten sich 2024 im Mittel nur noch bei 1,8 bzw. 1,4 Prozent.

Trotz dieses deutlichen Rückgangs im Jahr 2023 in Folge des Endes der langjährigen Niedrigzinsphase sind die Steigerungsraten der Immobilienpreise 2010 bis 2023 mit einem jährlichen Durchschnitt von 5,7 Prozent für Gesamtdeutschland, 6,2 Prozent in den 127 Städten und 7,2 Prozent in den sieben größten Städten weitaus höher als die Steigerungen im Verbraucherpreisindex mit durchschnittlich jährlich 2,2 Prozent für den gleichen Zeitraum. Die Preise von Immobilien sind nach den Indizes der Bundesbank 2024 mehr als doppelt so hoch als 2010, in den sieben größten Städten gab es trotz des Rückgangs seit 2023 eine Gesamtsteigerung von 143 Prozent. Seit Anfang 2024 steigen die Wohnimmobilienpreise wieder moderat an.

Abbildung 26: Immobilienpreisindizes der Deutschen Bundesbank nach Städtegruppen 2005 bis 2024

Die Entwicklung der Immobilienpreise bis 2022 wurde aus verschiedenen Perspektiven zumindest teilweise kritisch gesehen. Aus Sicht der Finanzstabilität insbesondere, weil die (preisliche) Bewertung von Wohnimmobilien in nachgefragten städtischen Regionen in Bezug auf die preisbestimmenden Fundamentalfaktoren als überaus hoch bewertet galten.²⁷ Die Bundesbank sieht mit den sinkenden Immobilienpreisen ab 2023 in Folge der steigenden Zinsen und einer einhergehenden Verringerung der Erschwinglichkeit kreditfinanzierter Kaufobjekte auch einen Rückgang bestehender Überbewertungen. Die Bundesbank geht inzwischen davon aus, dass sich die Überbewertungen bis Ende 2024 größtenteils abgebaut haben.

Gleichzeitig ist zu berücksichtigen, dass die Nachfrage nach Wohnraum angesichts der sich nach der COVID-19-Pandemie erholenden verfügbaren Haushaltseinkommen zuwanderungsbedingt weiter hoch bleiben wird und die geldpolitisch hervorgerufene Nachfragedämpfung bei Kaufobjekten zu einem weiteren Nachfragedruck im Mietwohnungssektor geführt hat.

A.2.3.5 Baulandmärkte und Baulandpreise

Insbesondere in den Wachstumsregionen besteht weiterhin ein Mangel an Bauland. Nicht selten scheitern dort konkrete Bauvorhaben an nicht verfügbaren Flächen oder Baurechten.

Die Auswertungen der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse zeigen in den Segmenten Grundstücke für Einfamilienhäuser und für Mehrfamilienhäuser stagnierende bis rückläufige Transaktionszahlen (Verkäufe) und Flächenumsätze. Waren 2015 noch rund 104.000 Transaktionen bei Einfamilienhausgrundstücken zu verzeichnen, gingen die Zahlen bis 2021 leicht auf knapp 94.000 zurück um dann im Jahr 2022 auf 63.000 einzubrechen²⁸. Auswertungen des statistischen Bundesamtes zeigen einen weiteren deutlichen Rückgang für das Jahr 2023.²⁹

Die bis 2022 stark gestiegenen Grundstückspreise bestimmen vor allem in den Wachstumsregionen in zunehmenden Maß die Gesamtkosten für Immobilien. Die Steigerungsraten des Baulandpreisindex des Statistischen Bundesamtes lagen in den letzten Jahren bis zum letzten dort ausgewiesenen Jahr 2021 über denen des

²⁷ Vgl. Deutsche Bundesbank: Konjunktur in Deutschland, in: Monatsbericht Februar 2021, S. 61 ff.

²⁸ Vgl. Immobilienmarktbericht Deutschland 2023.

²⁹ Kauffälle: Zeitraum 2021-2023 - Destatis Genesis-Online (61511-0010)

Häuserpreisindex (HPI, Kapitel A.2.3.4). Besonders in den städtischen Wachstumsräumen mit angespannten Wohnungsmärkten können die stark gestiegenen Baulandpreise weiterhin ein Hemmnis für den „bezahlbaren“ Wohnungsbau darstellen.

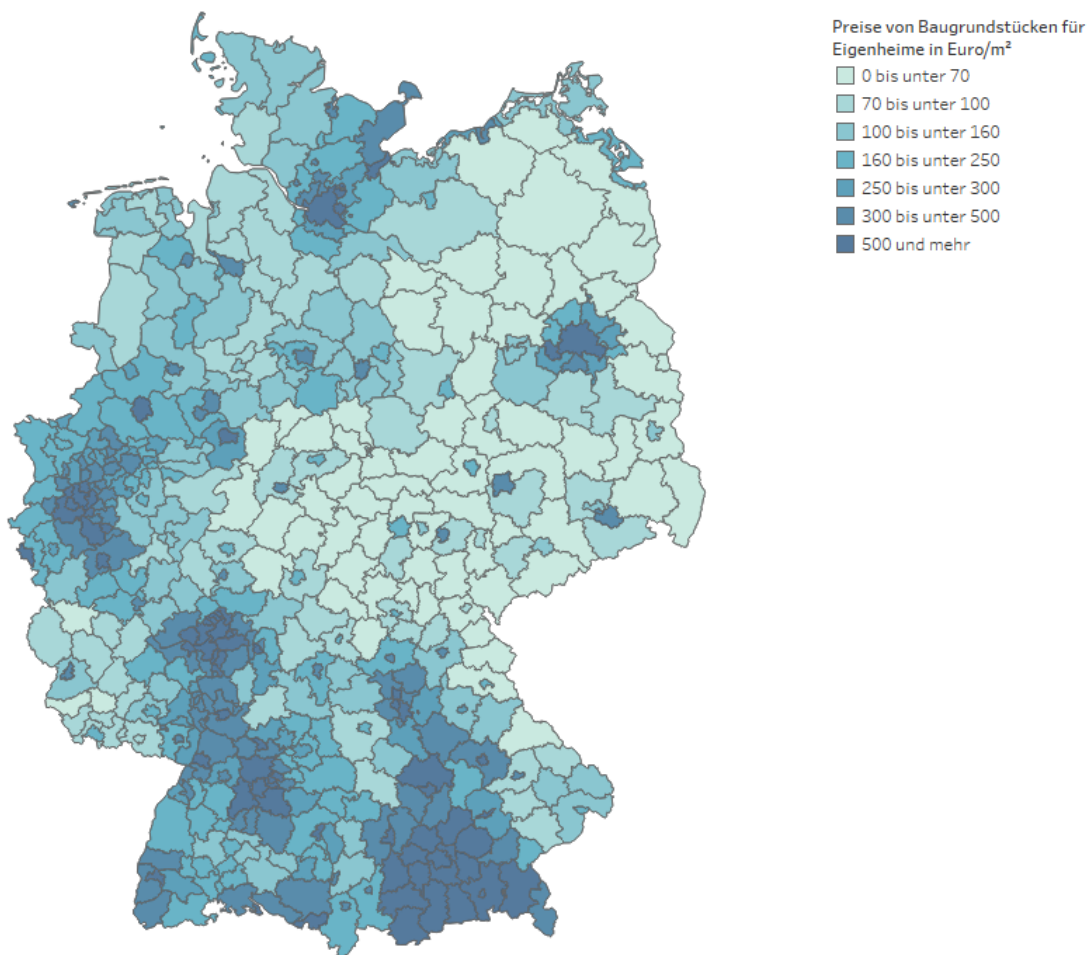
In den Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohnern lag das Preisniveau der Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau 2022 bei rund 1.000 Euro/m² - die teuersten 5 Prozent der berichtenden Gebietseinheiten liegen bei einem mittleren Preis von 1.140 Euro/m² im Jahr 2022. Fünf Jahre zuvor waren es noch 650 Euro/m², was eine – auch im Vergleich zu den anderen Kreisen – überproportionale Steigerung um 78 Prozent bedeutet. Bei den Einfamilienhausgrundstücken liegen Preissteigerungen der teuersten Kreise bei 69 Prozent – 510 Euro in 2017 stehen 860 Euro je m² im Jahr 2022 gegenüber. Auch hier spreizte sich in diesem Zeitraum sowohl das Preisniveau als auch die Preissteigerungsraten gegenüber den günstigeren Regionen weiter auf. In Großstädten mit mehr als 600.000 Einwohnern sind rund 1.100 Euro/m² zu bezahlen. Gleichzeitig gibt es zahlreiche Kreise in peripheren ländlichen Räumen in Deutschland, in denen 50 Euro je m² und weniger für ein Eigenheimgrundstück aufgewendet werden muss.

Aktuellere Zahlen des Statistischen Bundesamtes³⁰ geben deutliche Hinweise auf sinkende Preise für Wohnbauland für das Jahr 2023 mit Rückgängen von durchschnittlich 3,5 Prozent, nachdem im Vorjahr die Preise noch um fast 9 Prozent zugenommen haben.

Die großen regionalen Unterschiede im Preisniveau für Grundstücke im Eigenheimsegment illustriert die nachfolgende Karte.

³⁰ Durchschnittlicher Kaufwert für Bauland: Zeitraum 2021-2023 - Destatis Genesis-Online (61511-0010) Die Berichterstattung über die bundesweite Entwicklung beim Bauland umfasst in Bezug auf Daten des AK OGA den Zeitraum bis einschließlich 2022. Der Preisindex für Bauland von Destatis reicht nur bis 2021 – die neue Statistik zu Kaufpreisen und Kauffällen von Destatis (Statistik der Kaufwerte für Bauland - 61511-0010) ist für 2021-2023 verfügbar – sie ist nicht indexiert und anschlussfähig

Abbildung 27: Baulandpreise für Eigenheime 2022



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, AK OGA: Immobilienmarktbericht Deutschland 2023.
 Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise und Subkreise), 31.12.2023 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: Jörg Nielsen
 © BBSR Bonn 2025

Die Preisentwicklung korreliert mit der Siedlungsstruktur und spiegelt so die unterschiedlichen Knappheiten von Bauland wieder.

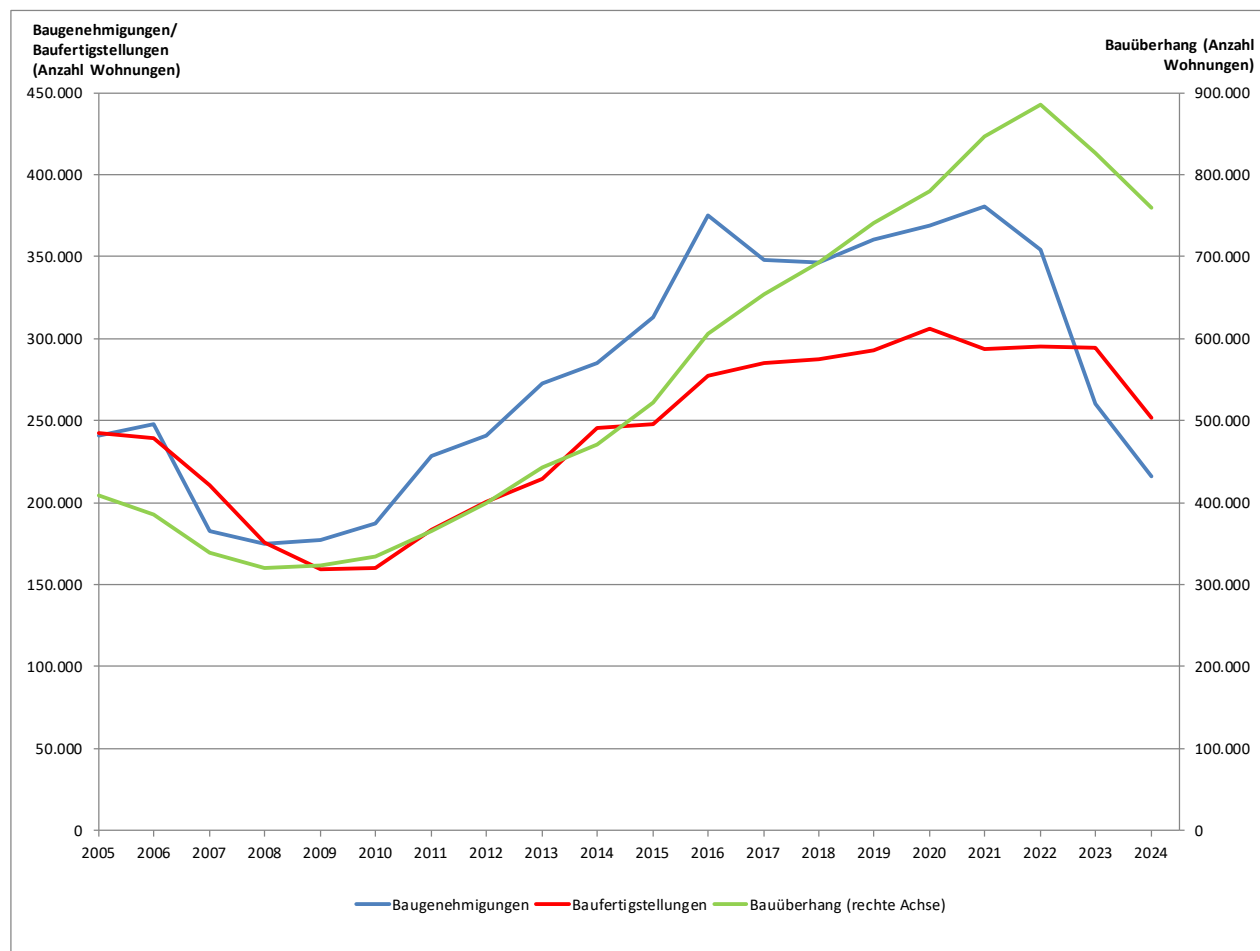
Im Gesamtbild der Analyse der Baulandmärkte zeigt sich, dass in Deutschland aufgrund des Angebots und resultierenden Preisgefüges Mehrfamilienhäuser weiterhin mehrheitlich in Städten gebaut werden, während neue Eigenheime vor allem in suburbanen und ländlichen Räumen verwirklicht werden (vgl. Kapitel 2.4 Neubautätigkeit). Städtische und insbesondere zentrale Lagen weisen im Mittel deutlich höhere Grundstückspreise als ländliche Regionen auf. Gleichzeitig werden in den Städten im Rahmen des Baurechts höhere Bebauungsdichten als in suburbanen und ländlichen Räumen realisiert. Außerdem werden die Preisunterschiede zwischen den Regionen größer: In den letzten Jahren sind die Preise für Eigenheim- und für Mehrfamiliengrundstücke in Großstädten bzw. in den teuersten Regionen deutlich stärker gestiegen als in den übrigen Regionen.

A.2.4 Neubautätigkeit

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ist in Deutschland im Berichtszeitraum der letzten vier Jahre um ungefähr 14 Prozent gesunken. Im Jahr 2024 wurden insgesamt 251.900 Wohnungen fertiggestellt, was eine Abnahme von 42.400 Wohnungen im Vergleich zu 2023 darstellt. In den Jahren zuvor hatte sich die Bautätigkeit auf einem relativ stabilen Niveau bei 295.000 fertiggestellten Wohnungen pro Jahr eingependelt. Seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 sind die Baufertigstellungen bis etwa 2020 kontinuierlich angestiegen, im Anschluss ist zunächst eine

Stagnation und im Jahr 2024 schließlich eine deutliche Abnahme zu beobachten. Vor dem Hintergrund des Anstiegs der Zinsen im Jahr 2022 sowie den weiterhin nicht einfachen Rahmenbedingungen im Bausektor sinken die Baugenehmigungen seit drei Jahren stark. 2024 wurden lediglich 215.900 Wohnungen von den deutschen Bauämtern genehmigt; über 40 Prozent weniger als noch drei Jahre zuvor. Dass die Bautätigkeit bis 2023 dennoch stabil blieb, ist unter anderem auf die Aktivierung von Projekten aus dem Bauüberhang (bereits genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen) zurückzuführen. Dieser enthält mit 759.700 Wohnungen (Ende 2024) nach wie vor viele Bauprojekte, um die Bautätigkeit weiterhin zu stabilisieren (siehe Abbildung 28).

Abbildung 28: Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und Bauüberhang 2005 bis 2024



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baugenehmigungen, Baufertigstellungen und des Bauüberhangs des Bundes und der Länder

In den letzten fünfzehn Jahren war die Zahl der Baufertigstellungen gegenüber der Zahl der Baugenehmigungen in der Regel geringer. In der Folge stiegen die Bauüberhänge. Im Berichtszeitraum von 2021 bis 2024 ist die Zahl der Bauüberhänge zunächst auf den höchsten Stand der letzten 15 Jahre gestiegen, bevor es 2023 erstmals zu einer Umkehr des Verhältnisses zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen kam und daraufhin eine Abnahme des Bauüberhangs zu beobachten war. In den vergangenen zwei Jahren hat der Bauüberhang dann aufgrund der zurückgehenden Baugenehmigungszahlen um 14 Prozent oder 125.100 Wohnungen abgenommen. Struktur und Gründe des Bauüberhangs wurden in einem BBSR-Forschungsprojekt näher untersucht, dessen Ergebnisse 2023 veröffentlicht wurden.³¹ Dabei konnte festgestellt werden, dass die Bauüberhänge in den vergangenen zehn Jahren massiv angestiegen sind. Bedingt wurde dies einerseits durch die insgesamt gestiegenen Genehmigungszahlen sowie andererseits durch die Verlängerung der mittleren Baudauer, insbesondere auch durch den Bedeutungsgewinn des zeitintensiveren Geschosswohnungsbaus.

³¹ Vgl. BBSR: Struktur und Gründe des Bauüberhangs. BBSR-Online-Publikation. 2023.

Während die Zahl der fertiggestellten Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2024 um 23 Prozent auf insgesamt 72.000 Einheiten gesunken ist, ist die Zahl der neu fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einer Abnahme von 12 Prozent auf 143.900 Wohnungen (inklusive Wohnheime) nicht so stark zurückgegangen. Im gesamten Berichtszeitraum (2021 bis 2024) wurden 364.100 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern fertiggestellt, die Tendenz ist in den letzten Jahren rückläufig (siehe Tabelle 4 und Tabelle 5). Gleichzeitig konnten 624.200 Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden. Der Geschosswohnungsbau ist mittlerweile der entscheidende Treiber der Neubautätigkeit und macht mit 67 Prozent im Jahr 2024 deutlich mehr als die Hälfte aller fertiggestellten Wohnungen in Deutschland aus. Bis auf die deutliche Abnahme zum Jahr 2024 waren die Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau im Berichtszeitraum durchweg leicht positiv.

Neben den neu errichteten Wohnungen in neuen Wohngebäuden werden zudem Wohneinheiten in Nichtwohngebäuden sowie in Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden errichtet. Ihr Anteil an der Gesamtzahl neuer Wohnungen ist mit 2 Prozent in Nichtwohngebäuden bzw. 12 Prozent in bestehenden Gebäuden in den letzten Jahren relativ konstant. 2024 wurden 4.800 Wohnungen in Nichtwohngebäuden und 31.300 Einheiten als Baumaßnahmen in bestehenden Gebäuden fertiggestellt.

Tabelle 4: Fertiggestellte Wohnungen nach Gebäudearten 2018 bis 2024
Anzahl fertiggestellter Wohnungen

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)	287.352	293.002	306.376	293.393	295.275	294.399	251.937
Neu errichtete Gebäude	255.805	260.791	273.769	261.669	263.588	262.859	220.666
davon:							
Wohngebäude	251.338	255.925	268.774	256.352	258.794	257.241	215.891
mit 1 Wohnungen	83.503	83.804	87.275	78.210	77.050	69.892	54.465
mit 2 Wohnungen	19.860	19.306	20.472	20.118	22.950	23.822	17.572
mit 1 u. 2 Wohnungen	103.363	103.110	107.747	98.328	100.000	93.714	72.037
mit 3 oder mehr Wohnungen	134.954	143.053	153.377	147.925	150.158	156.268	135.315
mit 3 oder mehr Wohnungen inkl. Wohnheime	147.975	152.815	161.027	158.024	158.794	163.527	143.854
Wohnheime	13.021	9.762	7.650	10.099	8.636	7.259	8.539
Eigentumswohnungen	64.932	65.298	68.573	67.144	64.787	68.066	55.884
Nichtwohngebäude	4.467	4.866	4.995	5.317	4.794	5.618	4.775
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	31.547	32.211	32.607	31.724	31.687	31.540	31.271

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Tabelle 5: Jährliche Entwicklung der Fertigstellung von Wohnungen nach Gebäudearten 2019 bis 2024
Veränderung zum Vorjahr in Prozent

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Wohn- und Nichtwohngebäude (alle Baumaßnahmen)		2,0	4,6	-4,2	0,6	-0,3	-14,4
Neu errichtete Gebäude		1,9	5,0	-4,4	0,7	-0,3	-16,1
davon:							
Wohngebäude		1,8	5,0	-4,6	1,0	-0,6	-16,1
mit 1 Wohnungen		0,4	4,1	-10,4	-1,5	-9,3	-22,1
mit 2 Wohnungen		-2,8	6,0	-1,7	14,1	3,8	-26,2
mit 1 u. 2 Wohnungen		-0,2	4,5	-8,7	1,7	-6,3	-23,1
mit 3 oder mehr Wohnungen		6,0	7,2	-3,6	1,5	4,1	-13,4
mit 3 oder mehr Wohnungen inkl. Wohnheime		3,3	5,4	-1,9	0,5	3,0	-12,0
Wohnheime		-25,0	-21,6	32,0	-14,5	-15,9	17,6
Eigentumswohnungen		0,6	5,0	-2,1	-3,5	5,1	-17,9
Nichtwohngebäude		8,9	2,7	6,4	-9,8	17,2	-15,0
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden		2,1	1,2	-2,7	-0,1	-0,5	-0,9

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistik der Baufertigstellungen des Bundes und der Länder

Im Ein- und Zweifamilienhausbau ist in den urbanen genau wie in den ländlichen Räumen einwohnerbezogen ein deutlicher Rückgang der Fertigstellungszahlen zu verzeichnen. Dabei werden weiterhin die höchsten Fertigstellungszahlen in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen sowie in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit jeweils etwa 13 Wohnungen in neuen Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner gebaut (siehe Abbildung 29). Dabei verzeichnen diese beiden siedlungsstrukturellen Kreistypen – von einem hohen Niveau kommend – mit 25 bzw. 26 Prozent die höchsten Rückgänge. In den kreisfreien Großstädten fallen die Rückgänge mit insgesamt 17 Prozent niedriger aus. Dabei ist die einwohnerbezogene Bautätigkeit im Einfamilienhaussegment in den kreisfreien Städten aber ohnehin auf einem deutlich niedrigen Niveau. Einwohnerbezogen stechen neben bayerischen Landkreisen ländlich geprägte Regionen in Niedersachsen, Schleswig-Holstein sowie im Berliner Umland hervor: Die bayerischen Kreise Rhön-Grabfeld (42 fertiggestellte Wohnungen je 10.000 Einwohner), Freyung-Grafenau (42) und Forchheim (40) stehen dabei an der Spitze.

Im Geschosswohnungsbau dominieren im Jahr 2024 dagegen die dicht besiedelten Räume. Mit Abstand der höchste Wert wird in den großen kreisfreien Großstädten mit mindestens 500.000 Einwohnern erzielt, gefolgt von den kleinen und mittleren kreisfreien Großstädten. Beide siedlungsstrukturellen Kreistypen verzeichnen im Jahr 2024 Verluste im Vergleich zum Vorjahr. Auch in den städtischen Kreisen sowie dem ländlichen Raum, sind die Fertigstellungszahlen im Geschosswohnungsbau 2024 gesunken. Betrachtet man die absoluten einwohnerbezogenen Werte für das Jahr 2024, lassen sich beim Geschosswohnungsbau ebenfalls deutliche regionale Unterschiede erkennen. Auch hier stehen bayerische Landkreise und kreisfreie Städte sowie das Berliner Umland und einzelne kreisfreie Städte in Norddeutschland weit oben. Mit 80 neu errichteten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern je 10.000 Einwohner steht das brandenburgische Havelland an der Spitze, gefolgt von den kreisfreien Städten Bamberg (78) und Kiel (52). Insgesamt lässt sich in vielen kreisfreien Städten im gesamten Bundesgebiet eine hohe Neubautätigkeit für Mehrfamilienhäuser beobachten. Weitere räumliche Schwerpunkte im Geschosswohnungsbau bilden Umlandkreise wachsender Großstädte sowie touristisch geprägte Regionen in Nord- und Süddeutschland.

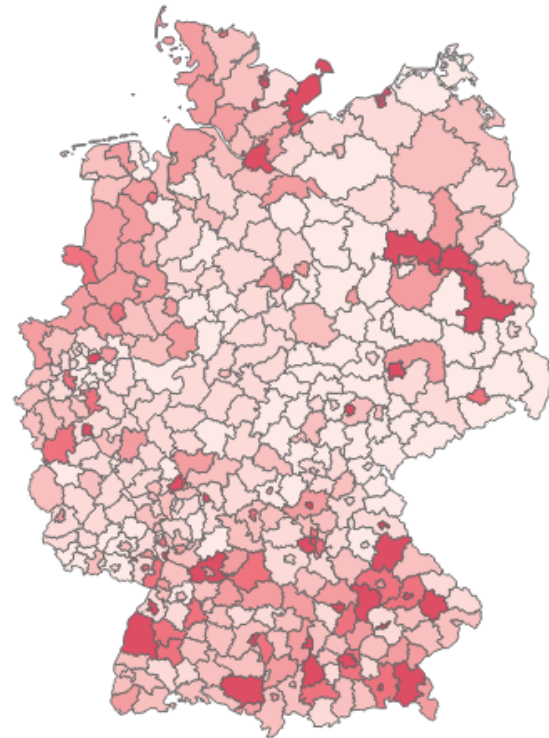
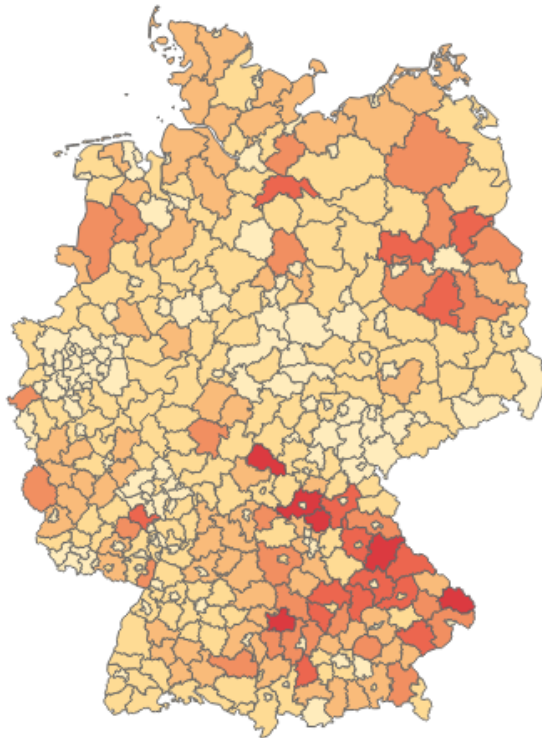
Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau haben sich seit 2024 wieder verbessert. Die Anstiege der Baukosten wurden gebremst, die Zinsen sind mehrfach zurückgegangen. Gleichzeitig konnte 2024 der Bauüberhang die Rückgänge in den Baugenehmigungszahlen nicht mehr vollständig kompensieren, was zu einer abnehmenden Bautätigkeit führte.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Abbildung 29: Wohnungsbautätigkeit nach Gebäudeart 2024

Ein- und Zweifamilienhäuser

Mehrfamilienhäuser



Fertiggestellte Wohnungen in neuen
Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner* 2024



Fertiggestellte Wohnungen in neuen
Mehrfamilienhäusern je 10.000 Einwohner* 2024



* Bevölkerung: Stand 31.12.2023

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung,
Statistik der Baufertigstellungen und Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder
Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), 31.12.2023 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: Jörg Nielsen

© BBSR Bonn 2025

A.2.5 Zukünftige Wohnungsnachfrage

Die zukünftige Wohnungsnachfrage steht im engen Zusammenhang mit der zukünftigen Zahl der Haushalte. Es kann angenommen werden, dass jeweils ein Haushalt eine Wohnung nachfragt. Hinzu kommen weitere Aspekte wie der Ersatzbedarf und der Nachholeffekt.

Die Zahl der Haushalte und deren Struktur wird bestimmt durch die demografische Entwicklung der nächsten Jahre. Auch in den letzten Jahren stieg die Bevölkerungszahl in Deutschland. Laut Zensus 2022 liegt die Bevölkerungszahl in Deutschland bei 82,7 Millionen Einwohnerinnen und Einwohnern. Im Jahr 2011 betrug die Bevölkerungszahl noch 80,2 Millionen. Ursächlich für diesen im langjährigen Mittel liegenden Bevölkerungsanstieg sind Wanderungsüberschüsse mit dem Ausland.

Die Auswirkungen der Zunahme der Bevölkerungszahl auf die Wohnungsnachfrage werden durch einen darüber hinaus gehenden Anstieg der Haushaltszahlen noch verstärkt. Im Jahr 2022 gab es 40,2 Millionen private Haushalte in Deutschland und damit eine durchschnittliche Haushaltsgröße von rd. zwei Personen. Der Anteil dieser

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Haushaltsgröße an allen Haushalten hat allerdings in den letzten Jahrzehnten abgenommen. Einpersonenhaushalte haben mit 43,4 Prozent den größten Anteil an allen Haushalten. 30,5 Prozent der Haushalte sind Zweipersonenhaushalte. Dreipersonenhaushalte (12,4 Prozent), Vierpersonenhaushalte (9,1 Prozent) und Fünf-und-mehr-Personenhaushalte (4,6 Prozent) haben eher geringe Anteile an allen Haushalten. Der Trend zu kleineren Haushalten bedingt durch Individualisierung, geringe Kinderzahl und Alterung der Bevölkerung hat sich somit weiter fortgesetzt und ist ein wichtiger Faktor für die Wohnungsnachfrage.

Zusätzlich ist davon auszugehen, dass die einzelnen Haushalte auch zukünftig noch eine geringfügige Steigerung der Wohnflächennachfrage und eine Orientierung hin zum selbstgenutzten Wohnraum aufweisen. Geht man von einer Fortführung und Stabilisierung der demografischen Trends und des Nachfrageverhaltens der Haushalte aus, ist in den nächsten Jahren eine weitere Erhöhung der Wohnungsnachfrage zu erwarten.

Diese Einschätzung wird auch durch die Bevölkerungsprognose des BBSR unterstrichen. Auch zukünftig wird zunächst von einem moderaten Anstieg der Bevölkerung in Deutschland bis 2028 auf 83,6 Millionen Menschen ausgegangen. Danach setzt ein leichter Bevölkerungsrückgang ein. 2045 werden laut der BBSR-Bevölkerungsprognose 83,1 Millionen Menschen in Deutschland leben, genauso viel wie im Jahr 2022. Regional wird sich dies sehr unterschiedlich darstellen. In Ostdeutschland wird ein Bevölkerungsrückgang in ländlichen Räumen von ca. 1 Million Einwohnern bis 2045 erwartet. Das ist ein Rückgang um fast 12 Prozent in den ländlichen Räumen und resultiert vor allem aus den langfristigen demografischen Entwicklungen, insbesondere einer alternden Bevölkerung, niedrigen Geburtenraten sowie – insb. in peripheren ländlichen Räumen – anhaltenden Abwanderungstendenzen.

Im Gegensatz zur Bevölkerungsentwicklung steigt die Anzahl der Haushalte bis 2045 auf 42,6 Millionen bzw. um 1,3 Prozent gegenüber 2022. Im Ergebnis nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße ab. Der Rückgang beläuft sich von 1,98 Personen im Jahr 2022 auf 1,95 Personen im Jahr 2045. Es ist also davon auszugehen, dass die Wohnungsnachfrage weiterhin auf einem hohen Niveau bleibt. Die BBSR-Wohnungsbedarfsprognose ermittelt die Wohnungsneubaubedarfe von 2023 bis 2030. Neben der demographischen Entwicklung fließen weitere Komponenten wie der erforderliche Ersatzbedarf sowie der beziehbare Leerstand ein. Zudem wird der Frage eines möglichen Nachholeffektes nachgegangen, der aufgrund zu geringer Bautätigkeit gegenüber der Bevölkerungsentwicklung sowie zu geringen Fluktuationsreserven entstanden ist. In der Gesamtschau ergibt sich ein jährlicher Wohnungsbedarf von rund 320.000 Wohnungen (2023 bis 2030) für Deutschland.

Dabei ist zu beachten, dass die Bedarfe regional unterschiedlich verteilt sind. Vor allem in den nachfragestarken Ballungsräumen sowie in großen Teilen Bayerns und Baden-Württembergs sind die Bedarfe hoch. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die Regionalisierung der Wohnungsmärkte im Zuge der demografischen Entwicklung weiter zunehmen wird. Wachstums- und Schrumpfungstendenzen werden sich vermutlich noch verstärken und finden zum Teil räumlich eng nebeneinander statt. In wirtschaftlich dynamischen Regionen wird die Wohnungsnachfrage weiter zunehmen, während es in Regionen mit hohen Bevölkerungsrückgängen zu einem steigenden Überangebot an Wohnraum und Leerstand kommen dürfte.

Allerdings konnte im Rahmen der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose die avisierte Wirkung der „Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung“ des BMWSB (siehe Kapitel A.3.4.5) oder ähnlich gelagerter Maßnahmen auf die Wohnstandortpräferenzen der Haushalte nicht prognostiziert werden. Mit der Umsetzung der Maßnahmen kann angenommen werden, dass derzeit nachfrageschwächere Regionen wieder attraktiver werden und mehr Leerstand zur Deckung der künftigen Wohnungsnachfrage genutzt werden kann als in der aktuellen BBSR-Prognose angenommen. Der Neubaubedarf würde entsprechend kleiner ausfallen.

A.3 Politik für die Wohnungs- und Immobilienmärkte

A.3.1 Bündnis bezahlbarer Wohnraum

Zur Bewältigung der Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten hat sich zu Beginn der 20. Legislaturperiode das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ konstituiert.

Das Bündnis setzte sich aus 33 Bündnis-Mitgliedern zusammen. Dazu zählten Verbände und Institutionen der Zivilgesellschaft, der Wohnungs- und Bauwirtschaft, der Branchenverbände sowie Vertreter der föderalen Ebenen von Bund, Ländern und Kommunen. Unterstützt wurde das Bündnis darüber hinaus durch sechs beratende Gäste aus dem parlamentarischen Raum und sechs weitere beratende Institutionen, wie beispielsweise dem BBSR, der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) oder der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Das Bündnis bezahlbarer Wohnraum wurde zur zentralen Dialogplattform der Wohnungs- und Baupolitik in der 20. Legislaturperiode. Über 40 Fachveranstaltungen mit reger Beteiligung verdeutlichen die partizipative Gestaltung. Der Ausgangspunkt des Arbeitsprozesses war ein umfassendes Maßnahmenpaket für eine Bau-, Investitions- und Innovationsoffensive, welches alle Mitglieder zu Beginn erarbeitet haben. Dieses Paket umfasste fünf Themenfelder, vom klimagerechten und ressourcenschonenden Wohnungsbau über die Begrenzung der Baukosten, bodenpolitische Maßnahmen, Planungs- und Genehmigungsbeschleunigung bis hin zu investiven Impulsen und öffentlicher Förderung. Aufbauend auf dem Bündnis-Maßnahmenkatalog hat die Bundesregierung im September 2023 Maßnahmen für zusätzliche Investitionen in den Bau von bezahlbarem und klimagerechtem Wohnraum und zur wirtschaftlichen Stabilisierung der Bau- und Immobilienwirtschaft vorgestellt. Auch der im November 2023 beschlossene „Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung“ greift Impulse aus dem Bündnis auf und befördert, dass in Deutschland wieder schneller Wohnungen gebaut werden können.

Dem BMWSB ist es mit der beratenden Leistung des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum gelungen, entscheidende Weichen in der Bau- und Wohnungspolitik zu stellen. Gezielte Anreize für private wie öffentliche Investoren sowie Maßnahmen zur Beschleunigung von Verfahrensprozessen werden mittel- bis langfristig wirken und das Bauen und Wohnen in Deutschland sozialer, innovativer und klimafreundlicher machen.

A.3.2 Für den sozialen Zusammenhalt – Neue Wege für ein bezahlbares und klimafreundliches Zuhause

A.3.2.1 Sozialer Wohnungsbau und Junges Wohnen

Die soziale Wohnraumförderung hat in Deutschland eine unentbehrliche Versorgungsfunktion für einkommensschwächere Haushalte und für Menschen, die sich nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind (u. a. Familien, ältere Personen, Zugewanderte, Alleinerziehende, Studierende und Auszubildende, Menschen mit Behinderungen und weitere Gruppen mit besonderen Zugangsschwierigkeiten). Die soziale Wohnraumförderung stellt eine wichtige Säule der sozialstaatlichen Verantwortungsübernahme im Bereich der Wohnraumversorgung dar.

Allerdings ist der soziale Wohnungsbau als bezahlbares Marktsegment jahrzehntelang vernachlässigt worden. Der Sozialwohnungsbestand hat sich von über 3 Millionen Wohnungen Anfang der 90er-Jahre auf aktuell gut 1 Millionen Wohnungen verringert.

Im Bereich der sozialen Wohnraumförderung war die ausschließliche Gesetzgebungs- und Finanzierungskompetenz mit der Föderalismusreform I auf die Länder übergegangen. Auf der Grundlage des 2019 eingeführten Artikels 104d Grundgesetz stellt der Bund den Ländern seit dem Jahr 2020 wieder zweckgebundene Finanzhilfen zur Verfügung für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden (Gemeindeverbände)

In den Programmjahren 2020 und 2021 standen je 1 Milliarde Euro Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung. Im Programmjahr 2022 standen 2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereit, davon 1 Milliarde Euro für den klimagerechten sozialen Wohnungsbau. Im Programmjahr 2023 standen insgesamt 2,5 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung; davon erstmals 500 Millionen Euro für das Junge Wohnen. Im Programmjahr 2024 stehen für den sozialen Wohnungsbau insgesamt 3,15 Milliarden Euro zur Verfügung; davon nochmals 500 Millionen Euro für das Junge Wohnen. Im Programmjahr 2025 wurden die Bundesmittel erneut erhöht auf insgesamt 3,5 Milliarden Euro, wovon auch wieder 500 Millionen Euro für das Junge Wohnen vorgesehen sind. Nach Konsultation des Haushaltsausschusses des Deutschen Bundestages wurde für 2025 eine überplanmäßige Ausgabe und überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung bewilligt, sodass für die Umsetzung des Inkrafttretens des Bundeshaushalts 2025 nicht abgewartet werden muss.

Die Finanzhilfen des Bundes für den sozialen Wohnungsbaus zeigen bereits jetzt Wirkung: Trotz gestiegener Bau- und Finanzierungskosten und sinkender Baugenehmigungen wurden im Kalenderjahr 2024 von den Ländern insgesamt rund 62.000 Wohneinheiten im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gefördert. Das entspricht einem Anstieg von rund 25 Prozent gegenüber 2023 und rund 51 Prozent gegenüber 2022. Der deutliche Anstieg der Förderbewilligungen im Jahr 2024 konnte in allen diesen Fördersegmenten beobachtet werden:

- Neubau von Sozialmietwohnungen: + 16 Prozent gegenüber 2023 auf rund 27.000 Mietwohnungen (+ 19 Prozent gegenüber 2022)
- Erwerb von Belegungsbindungen: + 49 Prozent gegenüber 2023 auf rund 7.300 Wohnungen
- (+ 128 Prozent gegenüber 2022)

- Selbstgenutztes Wohneigentum: + 35 Prozent gegenüber 2023 auf rd. 11.600 Wohneinheiten (+ 61 Prozent gegenüber 2022)

Bei Wohnheimplätzen für Studierende/Azubis betrug der Anstieg sogar 112 Prozent gegenüber auf rund 8.900 Wohnheimplätze (+ 399 Prozent gegenüber 2022). Das ist ein Erfolg für die Wohnraumversorgung dieser Zielgruppen und zeigt die Wichtigkeit des in 2023 neu aufgelegten Sonderprogramms Junges Wohnen.

Im Zeitraum 2020 bis 2024 wurden bundesweit insgesamt knapp 243.000 Wohneinheiten gefördert, darunter gut 117.000 Neubau-Mietwohnungen. Für weitere Details zu den Förderergebnissen im Zeitraum 2020 bis 2024 wird auf die nachfolgende Tabelle verwiesen.

Tabelle 6: Förderergebnisse sozialer Wohnungsbau; Kalenderjahre 2020 bis 2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Wohnungen insgesamt	45.033	44.880	41.066	49.591	61.887
davon Mietwohnungen insgesamt	31.069	30.661	31.594	36.051	40.924
davon Neubau	23.069	21.582	22.602	23.115	26.796
davon Modernisierung	4.920	5.894	5.806	8.045	6.860
davon Erwerb von Belegungsbindungen	3.080	3.185	3.186	4.891	7.268
davon selbstgenutztes Wohneigentum insgesamt	11.013	9.377	7.181	8.611	11.597
davon Neubau	1.908	1.639	1.488	1.264	2.140
davon Erwerb bestehenden Wohnraums und dessen Modernisierung	3.129	2.282	2.422	4.099	5.232
davon Modernisierung bestehenden Wohneigentums	5.976	5.456	3.271	3.248	4.225
davon Wohnheimplätze für Studierende und Auszubildende	2.222	4.046	1.776	4.176	8.864
davon Sonstiges (einschließlich Wohnheimplätze für andere Zielgruppen)	729	796	515	753	502

Datenbasis: Angaben der Länder

Der soziale Wohnungsbau ist damit zum Stabilitätsanker für die Bau- und Immobilienwirtschaft geworden und etabliert sich wieder als attraktives Marktsegment für breite Investorengruppen. Die Rentabilität wird auch dadurch unterstützt, dass die Fördermittel des sozialen Wohnungsbaus mit anderen Förderprogrammen von Bund und Ländern kombiniert werden können. Bund und Länder haben damit in der 20. Legislaturperiode entscheidende Weichen für den schrittweisen Wiederaufbau des Bestandes an Sozialmietwohnungen gestellt.

Seitdem der Bund den Ländern wieder Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau gewährt, konnte der jährliche Rückgang an Sozialmietwohnungen bereits abgeschwächt werden. Der Sozialmietwohnungsbestand lag zum 31.12.2024 bei rund 1,05 Millionen Wohnungen und hat damit im Vergleich zum Jahr 2023 um rund 20.600 Wohneinheiten abgenommen. Demnach konnte der Rückgang des Sozialmietwohnungsbestands gegenüber den Jahren vor 2020 deutlich abgebremst werden. Im Jahr 2024 ist es darüber hinaus in sieben Ländern zu einem Anstieg beim Bestand an Sozialmietwohnungen gekommen.

A.3.2.2 Genossenschaftliches Wohnen

Die Bundesregierung schätzt das Engagement von gemeinwohlorientierten Agierenden auf dem deutschen Wohnungsmarkt sehr. So sind beispielsweise Wohnungsgenossenschaften eine wichtige Säule und bieten langfristigen, sicheren und bezahlbaren Wohnraum sowie Schutz vor Verdrängung. Dabei beschreiten Wohnungsgenossenschaften oft innovative Wege bei der Wohnraumschaffung/-nutzung und sprechen Menschen in allen Lebensphasen an - Familien ebenso wie Senioren. Wohnungsgenossenschaften können den Zusammenhalt stärken und die Lebensqualität steigern. Lokale genossenschaftliche Initiativen und das Engagement vieler Bürgerinnen und Bürger tragen zum sozialen Miteinander bei. Darum unterstützt die Bundesregierung das Engagement von Wohnungsgenossenschaften mit der Bundesförderung genossenschaftlichen Wohnens.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Die Bundesregierung unterstützt Mitglieder von Genossenschaften seit Oktober 2022 mit einer Förderung zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen durch die „Förderung genossenschaftlichen Wohnens“ (KfW 134). Die Förderung mit Zinsverbilligung und Tilgungszuschuss erfolgt sowohl bei Neugründung als auch bei der Beteiligung an einer bestehenden Wohnungsgenossenschaft und wirkt im Neubau und im Bestand.

Die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen für selbstgenutzten Wohnraum setzt seit Oktober 2022 spürbare Anreize besonders zur Neugründung von Wohnungsgenossenschaften, hebt Potenziale für Bestandserweiterungen (Neubau und Nachverdichtung) sowie für Bau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Auch die Attraktivität des Förderprogramms wurde mehrmals erhöht und bietet derzeit für alle Laufzeiten einen höchst attraktiven Zinssatz von maximal 1 Prozent. Über 80 Prozent der bisherigen Bewilligungen wurden für Neubau gewährt.

Es zeigt sich, dass dort, wo engagierte Beratungsstrukturen für die Gründung von Genossenschaften zur Verfügung stehen, die Förderung stärker abgerufen wird als in anderen Regionen.

Tabelle 7: Informationen zu den Ergebnissen genossenschaftlichen Wohnens

	Anzahl Zusagen	Kreditvolumen in Mio. Euro
Gesamt 2022	63	3,7
Gesamt 2023	426	28,1
Gesamt 2024	346	25,3
Gesamt	835	57,1

A.3.2.3 Mitarbeiterwohnen

Die Wohnungsfrage ist zu einer zentralen Frage für den Wirtschaftsstandort Deutschland geworden. Vielerorts erschwert der Mangel an bezahlbarem Wohnraum die zügige Einstellung von Beschäftigten, insbesondere von Auszubildenden, dual Studierenden und Fachkräften aus dem In- und Ausland. Die Gewinnung und Bindung von Beschäftigten hängt immer mehr auch von der Wohnraumversorgung ab.

Beim Mitarbeiterwohnen werden zwei akute Probleme – Wohnraummangel und Fachkräftemangel – zusammengeführt und mit einem für Arbeitgebende und Arbeitnehmende positiven Ergebnis gelöst. Deshalb unterstützt das BMWiSB Arbeitgebende aktiv mit unterschiedlichen Maßnahmen und setzt das Thema wieder auf die politische Tagesordnung.

Mehrere bereits bestehende Förderprogramme können für das Mitarbeiterwohnen genutzt werden. Neben den Länderprogrammen der sozialen Wohnraumförderung sind auch Steuerbegünstigungen im Rahmen der verbilligten Überlassung von Mitarbeiterwohnungen zu nennen sowie verschiedene Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW, etwa zur energetischen Sanierung, zum barrierefreien Umbau oder zur Gründung von Wohnungsgenossenschaften.

A.3.2.4 Wohngeld Plus-Reform und Dynamisierung

Die Bundesregierung hat mit der Wohngeld-Plus-Reform die Höhe und die Reichweite des Wohngeldes deutlich erhöht. Neben der Einführung einer dauerhaften Heizkostenkomponente und einer Klimakomponente im Wohngeld wurde durch die Anpassung der Wohngeldformel auch das allgemeine Leistungsniveau deutlich erhöht. Die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte ist damit erheblich gestiegen. Mit der Dynamisierung im Wohngeld erfolgt alle zwei Jahre eine Anpassung an die allgemeine Mieten- und Inflationsentwicklung. Dadurch wird die Entlastungswirkung des Wohngeldes auf dem Niveau der Reform 2023 dauerhaft erhalten. Auf die einzelnen Bestandteile der Reform wird im Detail in Kapitel C.4.3 eingegangen.

A.3.2.5 Wohneigentumsförderung

A.3.2.5.1 Wohneigentum für Familien (WEF)

Seit Juni 2023 unterstützt das Programm „Wohneigentum für Familien“ gezielt Familien mit niedrigen und mittleren Einkommen, die Wohneigentum im Neubau erwerben möchten. Für Familien mit mindestens einem minderjährigen Kind im Haushalt bietet das Programm attraktive, zinsverbilligte Kredite über die KfW. Dabei liegt

die Einkommensgrenze bei 90.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr, plus 10.000 Euro für jedes weitere Kind. Die Höhe des Förderkredits richtet sich nach der Anzahl der Kinder und der gewählten Förderstufe und liegt zwischen 170.000 bis 270.000 Euro. Gefördert wird der Bau von klimafreundlichen Neubauten. Voraussetzung ist u. a., dass das Neubauprojekt dem Effizienzhausstandard 40 (EH 40) entspricht. Familien, die zusätzlich eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) anstreben, profitieren von einer höheren Förderung. Diese Bauweise minimiert nicht nur die Betriebskosten durch Energieeinsparungen, sondern trägt auch zur Erreichung der Klimaziele bei, indem die Treibhausgasemissionen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes hinweg gesenkt werden. Die Förderstufen unterstützen Bauprojekte, die strenge Kriterien hinsichtlich Energieeffizienz, nachhaltiger Materialnutzung und geringer CO₂-Emissionen erfüllen. Das Programm fördert so nicht nur die Wohneigentumsbildung und die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, sondern integriert zugleich die Klimaschutzziele der Bundesregierung. Familien, die sich für diese Option entscheiden, profitieren von langfristig niedrigen Energiekosten und leisten einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz. Dies trägt zur Schaffung zukunftssicherer, umweltfreundlicher Wohnquartiere bei und unterstützt den Übergang zu einer klimafreundlichen Gesellschaft.

Förderzahlen insgesamt 1. Juni 2023 bis 31. Dezember 2024:

- Anzahl Zusagen: 6.528
- Geförderte Wohneinheiten: 6.528
- Zugesagte Förderkredite: 1,2 Milliarden Euro

Die Förderung wurde im Jahr 2025 fortgesetzt.

A.3.2.5.2 Jung kauft Alt (JKA)

Das Programm „Jung kauft Alt“ richtet sich gezielt an Familien mit mittleren und niedrigeren Einkommen, die sanierungsbedürftige Bestandsimmobilien, bspw. in ländlichen oder strukturschwachen Regionen, erwerben und sanieren möchten. Seit September 2024 bietet es zinsverbilligte Darlehen für den Erwerb von Wohnraum, der anschließend energetisch saniert werden muss. Anspruchsberechtigte Familien können somit nicht nur Wohneigentum erwerben, sondern leisten zugleich einen wichtigen Beitrag zur Einhaltung der Klimaziele, da die Sanierung der Bestandsgebäude mindestens das energetische Niveau EH 70 EE oder EH Denkmal EE erreichen muss. Voraussetzung für die Förderung ist, dass die gekaufte Immobilie eine niedrige Energieeffizienzklasse (F, G oder H) aufweist. Besonders attraktiv ist, dass die Kombination mit weiteren Förderprogrammen, wie der „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG), möglich ist, was die Kosten der energetischen Sanierung erheblich reduziert. Das Programm wirkt gegen Leerstand, trägt zur Revitalisierung von Ortskernen bei und ist eine nachhaltige Alternative zum Neubau, da die Sanierung vorhandener Bausubstanz ressourcenschonender und oft kostengünstiger ist. Zudem wird der Wohnungsmarkt in Ballungsgebieten entlastet, indem Anreize geschaffen werden, sich auch in weniger dicht besiedelten Regionen niederzulassen. Die Förderung wurde im Jahr 2025 fortgesetzt.

A.3.2.6 Altersgerecht Umbauen (AU)

Mit dem KfW-Zuschussprogramm „Altersgerecht Umbauen“ wurden Privatpersonen (Eigentümer und Mieter) seit 2014 bei der Durchführung von Baumaßnahmen zur Barrierereduzierung an Haus und Wohnung wie auch beim Erwerb von einer neu barrierearm umgebauten Immobilie gefördert. Das Programm wirkt präventiv und unterstützt neben älteren Menschen und Menschen mit Behinderungen auch junge Familien dabei, barrierefrei wohnen zu können. Die Höhe der förderfähigen Investitionskosten lag seit 2023 bei 25.000 Euro. Für Einzelmaßnahmen betrug der Zuschuss in 2024 maximal 2.500 Euro (10 Prozent der förderfähigen Investitionskosten). Weiterhin war der Standard „Altersgerechtes Haus“ förderfähig, der mit 12,5 Prozent der förderfähigen Investitionskosten bezuschusst wurde (max. 6.250 Euro). In 2024 standen 150 Millionen Euro für Förderzusagen zur Verfügung. Hieraus resultierten 46.317 Förderzusagen für 54.102 Wohneinheiten. Das Programm endete am 31. Dezember 2024 und wird ausfinanziert. Das durch KfW-Eigenmittel finanzierte Programm „Altersgerecht Umbauen – Kredit“ steht weiterhin zur Verfügung.

A.3.2.7 Neue Wohngemeinnützigkeit (NWG)

Mit dem Jahressteuergesetz 2024³² wurde die „Förderung wohngemeinnütziger Zwecke“ mit Wirkung zum 1. Januar 2025 in den Katalog der gemeinnützigen, die Allgemeinheit fördernden Zwecke in der Abgabenordnung (AO) aufgenommen (vgl. § 52 Absatz 2 Satz 1 Nummer 27 der AO). Durch die neue Wohngemeinnützigkeit soll langfristig mehr dauerhaft bezahlbarer Wohnraum in Deutschland gesichert und geschaffen werden. Von der Regelung profitieren sozial orientierte Körperschaften wie zum Beispiel Stiftungen oder Vereine, aber auch kommunale Unternehmen oder Unternehmen der Sozialwirtschaft, die ihre Wohnungsbestände sichern und ausbauen wollen.

Die Förderung der neuen Wohngemeinnützigkeit im Rahmen der Abgabenordnung liegt in der vergünstigten Vermietung vor allem an Personen, mit kleinen bis mittleren Einkommen. Eine Richtschnur ist der Regelsatz der Sozialhilfe: Personen, deren Einkommen nicht mehr als das Fünf- bzw. (bei Alleinstehenden und Alleinerziehenden) das Sechsfache der Sozialhilfe nach SGB XII beträgt, fallen unter die NWG-Bestimmungen.

Beispiel: Eine alleinerziehende Mutter mit einem Kind im Alter von unter 6 Jahren kann demnach ein Bruttoeinkommen von bis zu 67.470 Euro (inklusive Kindergeld und Unterhalt) erzielen, um eine Wohnung im Rahmen der neuen Wohngemeinnützigkeit anzumieten.

Insgesamt wird damit die Vermietung an ca. 60 Prozent der Haushalte in Deutschland unter den Voraussetzungen der Gemeinnützigkeit steuerbefreit. Die angebotene Miete muss dabei dauerhaft unter der marktüblichen Miete angesetzt werden, da anderenfalls keine Unterstützungsleistung der jeweiligen Körperschaft vorliegen würde.

Damit wurden die Möglichkeiten für die steuerbegünstigte Vermietung gegenüber den derzeit einschlägigen Möglichkeiten der Mildtätigkeit in § 53 AO erweitert. Zudem erfolgt eine rechtliche Klarstellung für die Bildung von Rücklagen für langfristige Investitionsvorhaben (§ 62 Absatz 1 Nummer 1 AO), die besonders bei Investitionen in Wohnraum (z. B. Sanierungen) auch langfristig zu planen sind.

A.3.2.8 Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit (NAP W)

Im Koalitionsvertrag für die 20. Legislaturperiode wurde das Ziel festgehalten, Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis zum Jahr 2030 zu überwinden und hierfür einen Nationalen Aktionsplan aufzulegen. Neben den Bundesressorts wurden bei der Erarbeitung in einem partizipativen Prozess zusätzlich interessierte Ländervertreter, die kommunalen Spitzenverbände, die Wohnungswirtschaft, die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe sowie weitere gesellschaftliche Akteure aus Wissenschaft und Forschung und die Selbstvertretung wohnungsloser Menschen beteiligt. Die Verabschiedung des Nationalen Aktionsplans gegen Wohnungslosigkeit (kurz: NAP W) durch das Bundeskabinett ist am 24. April 2024 erfolgt. Seither wird der NAP W durch die genannten Akteure in einem gemeinsamen Prozess umgesetzt. Der NAP W führt erstmals die gemeinschaftlichen Anstrengungen aller Ebenen zur Überwindung der Obdach- und Wohnungslosigkeit in Deutschland zusammen und verkörpert ein Leitbild, das zentrale Ziele, Werte, Erfolgskriterien, Schlüsselmaßnahmen und die Zusammenarbeit aller Beteiligten definiert. Unter dem Dach eines Nationalen Forums gegen Wohnungslosigkeit hat der Umsetzungsprozess zum NAP W mit allen beteiligten Akteuren begonnen. Es werden jährliche Arbeitsprogramme entwickelt, die jeweils zum Ende der Laufzeit gemeinsam evaluiert und auf Basis der erzielten Ergebnisse fortgeschrieben werden. Für die inhaltliche Arbeit an den im NAP W bzw. im jeweiligen Jahresprogramm aufgeführten Maßnahmen sind u.a. drei regelmäßig tagende Facharbeitsgruppen eingerichtet worden: Zu den Themen Wohnraumversorgung, Prävention und Hilfen, Hilfesysteme und Notversorgung. In diesen können sich interessierte Akteure fachlich einbringen.

³² Artikel 17 des Jahressteuergesetzes 2024 vom 05.12.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 387).

A.3.2.9 Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen

Im Berichtszeitraum hat der Gesetzgeber eine Reihe von steuerlichen Regelungen eingeführt oder verbessert, die positive Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt haben.

A.3.2.9.1 Erhöhung lineare Absetzung für Abnutzung (AfA) (§ 7 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe a EStG)

Die Erhöhung der linearen AfA für Wohngebäude war eine seit langem immer wieder erhobene Forderung aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Im Koalitionsvertrag des Jahres 2021 wurde vereinbart, „die lineare Abschreibung für den Neubau von Wohnungen von zwei auf drei Prozent“ anzuheben. Allerdings ist die lineare AfA als grundlegende AfA-Methode aus systematischen Gründen kaum auf Neubauten zu beschränken.

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 wurde der Auftrag aus dem Koalitionsvertrag umgesetzt. Dabei wurde festgelegt, dass die auf 3 Prozent erhöhte lineare AfA bei Gebäuden angewendet werden kann, die ab 2023 fertiggestellt werden. Damit beschränkt sich der Anwendungsbereich zumindest zu Beginn faktisch auf Neubauten.

A.3.2.9.2 Degressive AfA

Durch das Wachstumschancengesetz wurde dann mit der degressiven Gebäude-AfA in Höhe von 5 Prozent eine klassische Neubau-AfA wieder eingeführt. Anders als die frühere degressive Gebäude-AfA bemisst sich die neue Variante nicht nach den ursprünglichen Anschaffungs-/Herstellungskosten, sondern nach dem jeweils verbleibenden Restwert. Da der Restwert durch die AfA der Vorjahre sinkt, sinkt auch der AfA-Betrag in absoluten Zahlen. Dies ist das System, das bisher bei beweglichen Wirtschaftsgütern angewandt wird.

Die neue degressive AfA kann für selbst hergestellte Neubauten genutzt werden, wenn mit der Herstellung nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 begonnen wurde. Beim Erwerb von Neubauten kommt es darauf an, dass die Anschaffung auf Grund eines nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrags erfolgt. Zudem muss das Gebäude bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft worden sein und Wohnzwecken dienen.

Im Fall der selbst hergestellten Neubauten kommt es somit für die erstmalige Anwendung der degressiven AfA nicht – wie sonst üblich – auf den Bauantrag o. ä. an, sondern auf den Baubeginn. Damit können auch die Fälle aktiviert werden, in denen bereits eine Baugenehmigung vorliegt, aber aus unterschiedlichen Gründen noch nicht mit dem Bau begonnen wurde. Der Überhang an Baugenehmigungen beträgt derzeit (Stand 31. Dezember 2024) 759.700 Wohnungen.

Die degressive AfA kann – sofern die Voraussetzungen vorliegen – anstelle der linearen AfA gewählt werden.

A.3.2.9.3 Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG)

Die Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau wurde mit dem Jahressteuergesetz 2022 modifiziert wieder eingeführt. Die Sonderabschreibung beträgt 5 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten und kann im Jahr der Herstellung und in den drei folgenden Jahren in Anspruch genommen werden. Bemessungsgrundlage sind die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, max. jedoch 4.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Voraussetzung für die Nutzung der Sonderabschreibung ist u. a., dass die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 5.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen und dass die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllt sind.

Die Sonderabschreibung kann – bei Vorliegen der Voraussetzungen - auch für neuen Wohnraum in bestehenden Gebäuden genutzt werden. Als Sonderabschreibung kann sie zusätzlich zur linearen oder zur degressiven AfA angewendet werden.

A.3.2.9.4 Steuerbefreiung für kleinere Photovoltaikanlagen auf, an oder in Gebäuden (§ 3 Nummer 72 EStG)

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 wurden auch eine Steuerbefreiung für den Betrieb von kleineren Photovoltaikanlagen an Gebäuden eingeführt.

- Bei Einfamilienhäusern (einschließlich Nebengebäuden) oder nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden mit nur einer Gewerbeinheit gilt dies für Photovoltaikanlagen mit einer installierten Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister von bis zu 30 kW (peak).

- Bei sonstigen Gebäuden galt dies zunächst für Photovoltaikanlagen mit einer installierten Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister von bis zu 15 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit. Mit dem Jahressteuergesetz 2024 wurde dieser Wert für Photovoltaikanlagen, die nach dem 31. Dezember 2024 in Betrieb genommen wurden, auf 30 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit angehoben.

Die Steuerbefreiung ist auf Anlagen mit einer Gesamtleistung von 100 kW (peak) pro Steuerpflichtigen oder Mitunternehmerschaft beschränkt.

A.3.2.10 Weiterentwicklung des mietrechtlichen Rahmens

A.3.2.10.1 CO₂-Kostenaufteilungsgesetz

Mit dem am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz – CO₂KostAufG) wurde ein Auftrag aus dem Koalitionsvertrag für die 20. Legislaturperiode für mehr Klimaschutz im Wärmesektor und eine sozial gerechte Kostenverteilung umgesetzt. Bislang trugen die Mieterinnen und Mieter die zusätzliche Belastung bei den Heizkosten durch die Einführung der CO₂-Bepreisung alleine. Das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz trägt dazu bei, dass der seit 2021 in Deutschland erhobene Preis für die Emissionen von Kohlendioxid (CO₂) seine klimapolitische Lenkungswirkung auch im Gebäudebereich entfalten kann. Mit einem Stufenmodell werden anhand der spezifischen CO₂-Emissionen des vermieteten Gebäudes die produzierten CO₂-Kosten anteilig entsprechend der Verantwortungsbereiche und damit fair zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern umgelegt. Je schlechter die Energiebilanz des jeweiligen Gebäudes, desto höher ist der zu tragende Kostenanteil der Vermieterinnen und Vermieter. Das Stufenmodell knüpft die prozentuale Kostenbeteiligung der Vermieterinnen und Vermieter sowie der Mieterinnen und Mieter an den jährlichen CO₂-Ausstoß des vermieteten Gebäudes pro m² Wohnfläche und Jahr. Bei Nichtwohngebäuden erfolgt zunächst eine hälftige Teilung. Bis Ende 2025 soll ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude entwickelt werden. Bei den sogenannten Gasanlagenheizungen oder anderen Fällen, in denen zwischen Mieterinnen und Mietern sowie Energieversorgerinnen und Energieversorgern ein direktes Vertragsverhältnis besteht, sieht das Gesetz für Mieterinnen und Mieter einen Erstattungsanspruch der anteiligen CO₂-Kosten gegen Vermieterinnen und Vermieter vor.

A.3.2.10.2 Mieterstrom

Beim Mieterstrom bezieht der Mieter seinen Strom nicht vom Stromversorger, sondern vom Vermieter (oder einem von diesem beauftragten Dritten). Der Strom wird dabei ortsnahe und dezentral erzeugt und ohne Durchleitung durch die öffentlichen Netze geliefert (beispielsweise durch den Betrieb von Photovoltaikanlagen am Gebäude). Eine Alternative zum Modell des Mieterstroms sind die vergleichsweise kostengünstigen Balkonkraftwerke. Die zugelassenen Leistungsgrenzen der Balkonkraftwerke wurden durch das Solarpaket I auf maximal 800 Watt angehoben.

Eine steuerbegünstigte Wohnungsgenossenschaft kann in einem gewissen Rahmen zusätzlich Einnahmen aus Mieterstrom generieren, ohne ihre Steuerbegünstigung zu verlieren. Betragen die Einnahmen aus der Stromlieferung nicht mehr als 30 Prozent der Gesamteinnahmen ist die Steuerbegünstigung nicht gefährdet. Der Prozentsatz wurde mit dem am 28. März 2024 in Kraft getretenen Wachstumschancengesetz von 20 Prozent auf 30 Prozent angehoben.

Neben dieser Regelung für steuerbegünstigte Wohnungsgenossenschaften gibt es auch für Wohnungsunternehmen, die die sogenannte erweiterte Gewerbesteuerkürzung in Anspruch nehmen, eine Unschädlichkeitsgrenze für Einnahmen aus der Lieferung von Strom. Die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung stellt bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen, Erträge aus der Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes von der Gewerbesteuer frei (§ 9 Nummer 1 Satz 2 ff. GewStG). Allerdings setzt die Inanspruchnahme dieser Begünstigung grundsätzlich voraus, dass die Immobilienunternehmen keine anderen Tätigkeiten ausüben.

Einnahmen aus der Lieferung von (Mieter)Strom sind hingegen für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung unschädlich, wenn diese 10 Prozent der Einnahmen aus der Grundstücksvermietung nicht übersteigen. Dieser Wert wurde ebenfalls mit dem Wachstumschancengesetz angehoben und beträgt nun 20 Prozent.

A.3.2.11 Verbilligte Abgabe von entbehrlichen Liegenschaften

Der Bund schafft im Rahmen seiner Liegenschaftspolitik Anreize zur Entwicklung von Bauland durch die Kommunen. Die Möglichkeiten zur verbilligten Abgabe von entbehrlichen Liegenschaften durch die BImA wurde mit dem zum 1. Januar 2024 rückwirkend in Kraft getretenen Bundeshaushalt 2024 fortentwickelt. Die bislang bis Ende 2024 befristete Möglichkeit zur vergünstigten Abgabe bundeseigener Grundstücke für öffentliche Aufgaben sowie für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus wurde um weitere fünf Jahre bis Ende 2029 verlängert. Aufgrund der konjunkturellen Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt und der gestiegenen Baukosten wurde dabei der Verbilligungsbetrag spürbar um 40 Prozent auf 35.000 Euro pro geschaffener Sozialwohnung angehoben und zusätzlich das Verbilligungsvolumen für sonstige öffentliche Zwecke um 10 Millionen Euro pro Jahr erhöht, auf insgesamt 175 Millionen Euro für den erweiterten Verbilligungszeitraum bis Ende 2029. Mit einem zusätzlichen Haushaltsvermerk wurde zudem die Möglichkeit geschaffen, bei der Bestellung von Erbbaurechten an für öffentliche Zwecke, z. B. für den sozialen Wohnungsbau genutzten Flächen einen verbilligten Erbbauzins zu gewähren. Die entsprechend angepasste Verbilligungsrichtlinie der BImA (VerbR 2024) ist auf der Website der BImA veröffentlicht. Der Bund schafft damit Entwicklungsanreize und leistet so einen wichtigen Beitrag gegen den Mangel an bezahlbarem Bauland, der gerade in angespannten Wohnungsmärkten der Flaschenhals für Investitionen in neue Immobilien und zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum ist.

A.3.3 Für mehr Fortschritt – Schnelles und klimagerechtes Bauen, Planen und Genehmigen

A.3.3.1 Klimaschutzprogramm 2023

A.3.3.1.1 Novellierungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Im Bereich des Gebäudeenergierechts hat die Bundesregierung in der 20. Legislaturperiode mehrere Änderungen im Interesse des Klimaschutzes vorgenommen. Durch Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) wurde zum 1. Januar 2023 der bisher geltende Neubaustandard im Hinblick auf den Jahres-Primärenergiebedarf angehoben, indem der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf von bisher 75 Prozent des Referenzgebäudes auf nunmehr 55 Prozent reduziert wurde. Dies fördert vor allem klimafreundliche Heizungstechnologien. Die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz wurden nicht verschärft.

In einer weiteren Novelle wurden die Vorgaben zum erneuerbaren Heizen verschärft. Die derzeit noch bestehenden Bestimmungen des Gebäudeenergiegesetzes zu den Anforderungen an Heizungsanlagen regeln die Pflichten beim Einbau von Heizungen sowohl in neue als auch in bestehende Gebäude, also die Pflicht, Heizungen mit einem Mindestanteil (65 Prozent) erneuerbarer Energien zu betreiben. Die Pflicht greift seit dem 1. Januar 2024 bei zu errichtenden Gebäuden in Neubaugebieten. Bei bestehenden Gebäuden und Neubauten, die in Baulücken errichtet werden, soll die Pflicht nach gegenwärtigem Stand des Gesetzes in Abhängigkeit von der Größe der jeweiligen Gemeinde grundsätzlich ab dem 1. Juli 2026 (in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern) bzw. ab dem 1. Juli 2028 (in Städten mit 100.000 Einwohnern oder weniger) greifen.

Aufgrund der Festlegungen des Koalitionsvertrages, die auch die Vorgaben zum erneuerbaren Heizen betreffen, ist das GEG in dieser Legislaturperiode zu novellieren.

A.3.3.1.2 Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Das Wärmeplanungsgesetz (WPG) ist am 1. Januar 2024 in Kraft getreten, zeitgleich mit den Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG (Verweis Kapitel A.3.3.1.1).

Kernbestandteil des WPG ist eine Verpflichtung der Länder, sicherzustellen, dass flächendeckend für ihr Hoheitsgebiet Wärmepläne aufgestellt werden. Dies geschieht in der Regel durch die Kommunen. Für Gemeindegebiete mit mehr als 100.000 Einwohnern ist diese Verpflichtung bis spätestens zum Ablauf des 30. Juni 2026 umzusetzen, für Gebiete mit weniger Einwohnern bis spätestens zum Ablauf des 30. Juni 2028.

Mit der kommunalen Wärmeplanung soll Orientierung über die zukünftige Wärmeversorgung für alle Beteiligten geschaffen werden und in den Kommunen eine räumlich konkretisierte Strategie entwickelt werden, wie die Dekarbonisierung der Wärmeversorgung entsprechend der Rahmenbedingungen vor Ort umgesetzt werden kann.

Neben der Wärmeplanungspflicht legt das WPG zudem das Ziel fest, bis zum Jahr 2030 die Hälfte der leitungsgebundenen Wärme klimaneutral zu erzeugen. Hiermit korrespondiert die gesetzliche Vorgabe an die Betreiber von Wärmenetzen, Wärmenetze ab dem 1. Januar 2030 zu einem Anteil von mindestens 30 Prozent und ab dem 1. Januar 2040 zu einem Anteil von mindestens 80 Prozent mit Wärme aus erneuerbaren Energien oder aus

unvermeidbarer Abwärme oder einer Kombination hieraus zu speisen. Die Wärmeversorgung soll bis 2045 treibhausgasneutral erfolgen.

Der Bund unterstützt die Länder bei der erstmaligen Erstellung der Wärmepläne bis 2028 mit insgesamt 500 Millionen Euro über eine Änderung der Umsatzsteuerverteilung zulasten des Bundes. Die entsprechende Änderung des Finanzausgleichsgesetzes ist am 3. August 2024 in Kraft getreten. Zudem unterstützt der Bund die Umsetzung der Wärmeplanung durch einen umfangreichen Leitfaden mit Technikatalog, an dem sich die planungsverantwortlichen Stellen bei der Durchführung der Wärmeplanung nach dem WPG orientieren können, sowie durch Beratungsangebote des Kompetenzzentrums Kommunale Wärmewende (KWW) insbesondere für die Kommunen. Der Bund hat außerdem einen knapp einjährigen Stakeholder-Dialogprozess initiiert, in dessen Rahmen die Stakeholder Empfehlungen für die Weiterentwicklung der Wärmeplanung erarbeitet haben und die u. a. zur Entwicklung einer weitgehend einheitlichen Wärmeplanungspraxis beitragen sollen.

A.3.3.1.3 Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist seit 2021 das zentrale Förderprogramm der Bundesregierung für den Heizungstausch, die energieeffiziente Sanierung von Bestandsgebäuden, finanziert aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF). Bis Anfang 2023 wurden auch Neubaumaßnahmen im Rahmen der BEG gefördert.

Die Förderung der energetischen Gebäudesanierung gliedert sich in drei Förderrichtlinien:

- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen (BEG-EM)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG-WG)
- Bundesförderung für effiziente Gebäude – Nichtwohngebäude (BEG-NWG)

Die BEG wurde seit Einführung 2021 mehrfach überarbeitet. Insbesondere trat zum 1. Januar 2024 eine neue Heizungsförderung des Bundes in Kraft, zeitgleich mit dem Gesetz für Erneuerbares Heizen (Novelle des Gebäudeenergiegesetzes – GEG). Der Einbau von Heizungen auf Basis Erneuerbarer Energien wird nun mit der Richtlinie der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) – Einzelmaßnahmen noch umfassender gefördert.

Die wichtigsten Eckpunkte dieser Heizungsförderung:

- Eine Grundförderung von aktuell 30 Prozent für den Einbau neuer Heizungen auf Basis erneuerbarer Energien in Bestandsgebäuden, die wie bisher allen privaten Hauseigentümerinnen und -eigentümern, Vermieterinnen und Vermietern, Unternehmen, gemeinnützigen Organisationen, Kommunen sowie Contractoren offensteht.
- Für Wärmepumpen, die als Wärmequelle Wasser, Erdreich oder Abwasser nutzen oder ein natürliches Kältemittel einsetzen, ist derzeit ein Effizienz-Bonus von zusätzlich 5 Prozent erhältlich.
- Für Biomasseheizungen wird aktuell ein Zuschlag von 2.500 Euro gewährt, wenn sie einen Staub-Emissionsgrenzwert von 2,5 mg/m³ einhalten.
- Ein Klimageschwindigkeits-Bonus von zurzeit 20 Prozent wird selbstnutzenden Eigentümerinnen und Eigentümern für den frühzeitigen Austausch besonders ineffizienter, alter Heizungen (funktionstüchtige Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizungen sowie mehr als zwanzig Jahre alte Biomasse- und Gasheizungen) gewährt.
- Hinzu kommt erstmals ein einkommensabhängiger Bonus von 30 Prozent für selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer mit bis zu 40.000 Euro zu versteuerndem Haushaltsjahreseinkommen.

Zudem stehen Zuschüsse für weitere Effizienzmaßnahmen zur Verfügung, z. B. für die Dämmung der Gebäudehülle, Anlagentechnik und Heizungsoptimierung. Der Fördersatz beträgt hier derzeit bis zu 20 Prozent: Der Grundfördersatz beträgt weiterhin 15 Prozent; plus ggf. 5 Prozent Bonus bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSFP). Neu ist seit Anfang 2024 ein ergänzendes Kreditangebot für den Heizungstausch und weitere Effizienzmaßnahmen von bis zu 120.000 Euro Kreditsumme pro Wohneinheit – zinsverbilligt für private Selbstnutzer und Selbstnutzerinnen von Wohngebäuden mit einem zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 90.000 Euro. Der Ergänzungskredit ist auch für Nichtwohngebäude erhältlich. Voraussetzung für die Beantragung des Ergänzungskredites ist die Zuschusszusage der KfW oder der Zuwendungsbescheid des BAFA. Das Angebot zinsvergünstigter Kredite mit Tilgungszuschuss für Komplettisanierungen auf Effizienzhaus-/Effizienzgebäudeniveau bleibt erhalten.

Tabelle 8: Förderzahlen BEG insgesamt 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2024

	BEG WG		BEG NWG		BEG EM
	Neubau**	Sanierung	Neubau**	Sanierung	
Anzahl Zusagen	145.316	71.314	9.644	4.301	1.780.643
Zusagevolumen in Mio. Euro*	30.599	22.001	13.404	6.628	32.483
Anzahl geförderte Wohneinheiten	534.810	285.483			3.538.668

* Summe aus Kreditvolumen und Investitionszuschüssen (unbereinigt)

** Neubaumaßnahmen wurden bis Ende Februar 2023 im Rahmen der BEG gefördert (ab März 2023 KFN; siehe A.3.3.1.4).

Auch die Energieberatung für Wohngebäude wird von der Bundesregierung gefördert. Niedrigschwellige Beratungsangebote der Verbraucherzentralen sind aufgrund der Förderung kostengünstig bzw. kostenfrei zu haben. Weitergehende Energieberatung wird durch die Bundesförderung für Energieberatung für Wohngebäude (EBW) zu 50 Prozent bezuschusst, mit maximal 650 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. 850 Euro für Häuser ab drei Wohneinheiten. Daneben informiert die Bundesregierung auf energiewechsel.de über die Details des Förderprogramms und die Potenziale energetischer Sanierungsmaßnahmen.

A.3.3.1.4 Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW)

Die Bundesförderung für effiziente Wärmenetze (BEW) ist das zentrale Programm der Bundesregierung für den Ausbau und die Dekarbonisierung der Wärmenetze. Über das Programm wird seit September 2022 der Neubau von Wärmenetzen mit mindestens 75-prozentiger Wärmeeinspeisung aus erneuerbaren Energien und unvermeidbarer Abwärme sowie der Ausbau und die Dekarbonisierung bestehender Wärmenetze gefördert. Antragsberechtigt sind Unternehmen mit und ohne kommunale Beteiligung, Kommunen, kommunale Eigenbetriebe, kommunale Zweckverbände, eingetragene Genossenschaften und eingetragene Vereine.

Das Programm gliedert sich gemäß der Förderrichtlinie in drei, grundsätzlich aufeinander aufbauende Module sowie die Möglichkeit einer Betriebskostenförderung. Letztere wird in der Förderpraxis des BAFA als „Modul 4“ bezeichnet und nachfolgend entsprechend dargestellt. Gefördert werden im Wege der Anteilsfinanzierung:

- Modul 1: Transformationspläne und Machbarkeitsstudien mit 50 Prozent der förderfähigen Kosten;
- Modul 2: Investitionen in den Neubau von Wärmenetzen, die zu mindestens 75 Prozent aus erneuerbaren Energien und Abwärme gespeist werden, sowie in die Transformation von Bestandsnetzen zur vollständigen Dekarbonisierung bis 2045 mit bis zu 40 Prozent der förderfähigen Kosten;
- Modul 3: Schnell umsetzbare Einzelmaßnahmen wie beispielsweise Rohrleitungen, Wärmespeicher oder Wärmeerzeuger;
- Modul 4: Für Großwärmepumpen und Solarthermie ist auch eine Betriebskostenförderung möglich, um die Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu fossiler Wärmegebung herzustellen, die alleine im Wege der Investitionskostenförderung nicht erreicht wird.

Die Zuschussförderung über die BEW führt bei der leitungsgebundenen Wärmeversorgung zu einer Senkung der unternehmensbezogenen Investitionskosten für die Dekarbonisierung und trägt damit, insbesondere auch im Mietwohnungsbestand, mittelbar zu sozialverträglichen Verbraucherpreisen in der Fernwärmeversorgung bei.

Die Finanzierung der BEW erfolgte im Berichtszeitraum aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF). Im November wurde die BEW 2023 nachträglich in den Deutschen Aufbau- und Resilienzplan (DARP) aufgenommen.

Durch den modularen Aufbau (erst Planungs-, dann Investitionskostenförderung) und die langen Genehmigungs- und Umsetzungszeiträume für Infrastrukturinvestitionen ist das Programm noch im Hochlauf.

Förderzahlen insgesamt 1. September 2022 bis 31. Dezember 2024:

- Anzahl Anträge: 2887
- Anzahl Zusagen: 2118
- Umfang Bewilligungen: 2.122.017.637 Euro

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

- Auszahlungen: 32.034.323 Euro

A.3.3.1.5 Klimafreundlicher Neubau (KFN)

Die am 1. März 2023 gestartete Neubauförderung „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) wurde sehr gut am Markt angenommen. Das Programm hat gezeigt, dass es einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele leisten kann und trotz der hohen Anforderungen von der Bauherrenschaft angenommen wurde.

Gefördert wird der Bau von klimafreundlichen Neubauten. Voraussetzung ist, dass der Neubau dem energetischen Standard eines Effizienzhauses 40 (EH 40) bzw. eines Effizienzgebäudes 40 (EG 40) entspricht sowie Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) erfüllt. Eine höhere Förderung ist bei einer Nachhaltigkeitszertifizierung nach QNG möglich.

Bei Wohngebäuden werden zinsverbilligte Kredite mit Kredithöchstbeträgen bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit bzw. bei Wohngebäuden mit QNG-Zertifizierung bis zu 150.000 Euro pro Wohneinheit angeboten.

Circa 50 Prozent der Wohnungen werden im QNG-Standard errichtet.

Die Höhe der Zinsverbilligung wurde aufgrund der hohen Nachfrage in 2024 mehrfach nachfragegerecht nachgesteuert und liegt jetzt bei 0,75 Prozent.

Förderzahlen insgesamt 1. März 2023 bis 31. Dezember 2024:

- Anzahl Zusagen: 37.502
- Geförderte Wohneinheiten: 94.981
- Geförderte Nichtwohngebäude: 1.980
- Zugesagte Förderkredite: 14,5 Milliarden Euro
- Angestoßene Investitionen: 35,8 Milliarden Euro

A.3.3.1.6 Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment (KNN)

Das Förderprogramm „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment“ (KNN) ist am 1. Oktober 2024 in der Basisstufe (EH55 -Standard) gestartet.

Zielsetzung: Förderung Neubau klimafreundlicher, flächeneffizienter und bezahlbarer Wohngebäude und klimafreundlicher Nichtwohngebäude – dabei setzt KNN neue Maßstäbe bei der Einsparung von Treibhausgasen, der Optimierung von Wohnflächen und der Begrenzung von Baukosten.

KNN fungiert als dritte Säule zwischen der sozialen Wohnraumförderung und der energetischen Spitzenförderung Klimafreundlicher Neubau (KFN).

Voraussetzung für die Förderung ist in der Basisstufe, dass der Neubau dem energetischen Standard eines Effizienzhauses 55 (EH 55) bzw. eines Effizienzgebäudes 55 (EG 55) entspricht sowie Anforderungen an die Treibhausgasemissionen im Gebäudelebenszyklus des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) erfüllt.

Bei Wohngebäuden sind zusätzlich Anforderungen an die Begrenzung der Wohnfläche und die Unterschreitung eines projektspezifischen Anforderungswertes an ausgewählten Kosten im Lebenszyklus einzuhalten.

Bei Wohngebäuden werden zinsverbilligte Kredite mit Kredithöchstbeträgen bis zu 100.000 Euro pro Wohneinheit bei EH 55 angeboten.

Förderzahlen insgesamt 1. Oktober 2024 bis 31. Dezember 2024:

- Anzahl Zusagen: 124
- Geförderte Wohneinheiten: 676
- Geförderte Nichtwohngebäude: 2
- Zugesagte Förderkredite: 67,7 Millionen Euro
- Angestoßene Investitionen: 171,4 Millionen Euro

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

A.3.3.1.7 Holzbauinitiative

Ausgehend vom Koalitionsvertrag sollte der Bund in der 20. Legislaturperiode zum Vorbild und Vorreiter im klima- und ressourcenschonenden Bauen werden, der Holzbau und die Verwendung nachwachsender Rohstoffe sind dafür ein wesentlicher Baustein.

Folgende Maßnahmen sollen dies unterstützen:

- Stärkung von Forschung, Innovation, Modell- und Demonstrationsvorhaben (u. a. durch Leichtbau)
- Ausbau von Bildung, Information, Beratung, Wissenstransfer und Fachkräftesicherung
- Schaffung von Anreizen für ein klimafreundliches Bauen mit Holz, anderen nachwachsenden Rohstoffen sowie mit anderen nachhaltigen Bauweisen (u. a. Leichtbau)
- Unterstützung des kreislaufgerechten und ressourcensparenden Bauens
- Sicherung nachhaltiger Rohstoffversorgung und Wertschöpfungsketten
- Klimarelevante Weiterentwicklung rechtlicher Rahmenbedingungen, Regelungen und Entscheidungsgrundlagen
- Monitoring und Datenhaltung im Handlungsfeld Bauen und Wohnen insbesondere zur Evaluierung klimarelevanter Effekte

Der Fokus der Holzbauinitiative liegt darauf, das klimafreundliche Bauen mit Holz aus nachhaltiger Holzwirtschaft und anderen nachwachsenden Rohstoffen zu stärken, d. h. vor allem bisherige Hemmnisse nachwachsender Baumaterialien abzubauen. Der Beschluss im Kabinett ist am 21. Juni 2023 erfolgt. Die Umsetzung erfolgt in Zuständigkeit der jeweiligen Ressorts und vorbehaltlich verfügbarer Haushaltsmittel, BMLEH und BMWSB haben die gemeinsame Federführung, Zeithorizont ist das Jahr 2030. Kernelement der Holzbauinitiative ist der Runde Tisch mit Ländern, kommunalen Spitzenverbänden und BImA.

A.3.3.1.8 Leichtbaustrategie

Zur Stärkung eines effizienteren, schnelleren und einfacheren Bauens sowie zur Reduzierung des Primärrohstoffbedarfs und der Treibhausgasemissionen hat das Kabinett am 26. Juli 2023 die Leichtbaustrategie der Bundesregierung beschlossen. Mit Leichtbautechnologien soll insbesondere zusätzlicher Wohnraum durch die Aufstockung von Immobilien geschaffen oder marode Brücken saniert werden. Die Umsetzung erfolgt in Zuständigkeit der jeweiligen Ressorts und vorbehaltlich verfügbarer Haushaltsmittel:

- Förderung ressortübergreifend entlang der gesamten Innovationskette
- Verstetigung und Beschleunigung des Wissens- und Technologietransfers
- Anwendung durch Regulierung und öffentliche Auftragsvergabe lenken
- Innovation durch Normung und Standardisierung unterstützen
- Ökonomische Resilienz und technologische Souveränität unterstützen
- Ökonomische und ökologische Bedeutung sowie Effekte des Leichtbaus messbar machen
- Nutzen des Leichtbaus in der Gesellschaft sichtbar machen und fachliche Vernetzung fördern
- Förderung von internationalen Kooperationen und Markterschließungsaktivitäten ausweiten

A.3.3.1.9 Serielle Sanierung

Bei der seriellen Sanierung werden bestehende Gebäude umfassend saniert, in dem das Gebäude mit digitaler 3-D-Technik (u. a. mit Drohnen) gescannt und ein digitaler Zwilling erstellt wird und dann industriell die Bauprodukte (Fassadenelemente, Fenster, etc.) passgenau in der Fabrik erstellt und vor Ort in kurzer Zeit und mit geringerem Arbeitsaufwand angebracht werden. Mit diesem Ansatz können Gebäude erheblich schneller und mit kürzerem und geringerem Personalaufwand vor Ort saniert werden. Insb. vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels in der Bauwirtschaft kann so das Sanierungstempo und die Sanierungsrate erheblich erhöht werden.

Der Ansatz ist insbesondere im Bereich der Mehrfamilienhäuser auf dem Weg zum Massenmarkt, wird aber auch immer häufiger bei der Sanierung von Nichtwohngebäuden und auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern eingesetzt. Insb. bei Mehrfamilienhäusern wird bei einer seriellen Sanierung teilweise auch die Aufstockung der Gebäude durchgeführt und damit neuer Wohnraum geschaffen.

Da der neue Ansatz der seriellen Sanierung noch in der Entwicklungsphase ist, wird der Ansatz seit 2023 im Rahmen der Bundesförderung serielle Sanierung mit einem besonderen Bonus bei der systemischen Sanierung in Höhe von zusätzlich 15 Prozent gefördert. Mittel- bis langfristig ist aber zu erwarten, dass die Kosten für die serielle Sanierung stark fallen und damit serielle Sanierungen weit unterhalb der Kosten für die bisherige konventionelle Sanierung liegen werden.

Auch dank dieser Förderung entwickelt sich die serielle Sanierung zu einem neuen Wirtschaftszweig: Über 500 Unternehmen der Baubranche beteiligen sich bereits am seriellen Sanieren, mehr als 3.000 Wohneinheiten sind fertiggestellt und es sind Anträge für über 13.000 Wohneinheiten innerhalb der BEG (mit Seriellem Sanierungsbonus) gestellt. Diese entsprechen einem Anteil von rund einem Viertel der Effizienzhaus-40/55-Sanierungen (Hocheffizienzgebäude) und einem Marktvolumen von circa 2 Milliarden Euro. Der Projektschwerpunkt liegt bei Mehrfamilienhäusern, aber die beteiligten Akteure arbeiten an einer Ausweitung auf Nichtwohngebäude und Ein- und Zweifamilienhäuser.

Für eine Skalierung bedarf es einer guten Breitenkommunikation, weitere Innovationen zur Kostensenkung und großer Portfoliosanierungen. Auch die BImA prüft die Umsetzung von geeigneten Pilotprojekten aus ihrem Portfolio. Für das Ziel eines eigenständigen Breitenmarkts ist nach Einschätzung der dena ein weiterer Aufwuchs um Faktor 15 bis 30 auf circa 100.000 bis 200.000 Wohneinheiten pro Jahr erforderlich. Auf dem Weg zu diesem Ziel bleibt eine gezielte Förderung wichtig.

Für die weitere Beschleunigung des Seriellen Sanierens gilt es zudem, die Zahl der beteiligten Bau- und Wohnungsunternehmen zu erhöhen, die technologische Entwicklung weiter zu beschleunigen und den Know-How-Transfer, auch zu zusätzlichen Zielgruppen, sicherzustellen.

A.3.3.1.10 Energetische Stadtsanierung

Mit dem KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ werden umfassende Maßnahmen im Quartier geplant, angestoßen und umgesetzt. Gefördert werden die Erstellung und die Begleitung von integrierten Quartierskonzepten (Zuschussförderung) sowie energetische Investitionen in die Quartiersversorgung (Kreditförderung).

Das Programm wird aus dem Klima- und Transformationsfonds (KTF) finanziert. Seit 2021 erfolgt die zusätzliche Förderung der Themenfelder grüne Infrastruktur, Wassersensibilität und klimafreundliche Mobilität im Quartier und es gelten attraktivere Fördersätze. Das Förderprogramm leistet einen verstärkten Beitrag für energetische Maßnahmen und Klimaanpassungsmaßnahmen auf Quartiersebene.

Von den Kürzungen im KTF in Folge des Urteils des BVerfG vom 15. November 2023 war auch das Förderprogramm Energetische Stadtsanierung betroffen: Für Neuzusagen stehen seitdem keine weiteren Fördermittel zur Verfügung. Die Haushaltsmittel dienen der Ausfinanzierung der bis zum Ablauf des 14. November 2023 erteilten Förderzusagen für Kredite und Zuschüsse.

Mit dem KfW 432-Zuschussprogramm wurden seit seiner Einführung in 2011 bundesweit über 2.508 Maßnahmen von Quartierskonzepten und Sanierungsmanagements gefördert. Das zugesagte Zuschussvolumen beträgt insgesamt rd. 185 Millionen Euro.

Mit dem KfW 201/202-Kreditprogrammen für Maßnahmen in die Quartiersversorgungsinfrastruktur wurden seit dem Start in 2012 insgesamt 635 Kredite für 897 Maßnahmen mit einem Fördervolumen von insgesamt rund 2,18 Milliarden Euro zugesagt.

Der integrierte Ansatz der Zuschussförderung für Konzepte und Sanierungsmanagements im Quartier ist ein unverzichtbarer Baustein, um die kommunale Wärmeplanung in konkrete investive Maßnahmen umzusetzen. Die fortlaufende Evaluierung des Programms hat zudem eine hohe Fördereffizienz belegt, sowohl mit Blick auf ausgelöste energetische Investitionen als auch auf die generierten CO₂-Einsparungen.

Mit dem Programm konnten wichtige Impulse für die Energiewende auf kommunaler Ebene gesetzt und die Dekarbonisierung des Gebäudesektors vorangetrieben werden. Insbesondere der integrierte Ansatz im KfW 432-Zuschussprogramm hat wesentlich dazu beigetragen, professionelle Beratungsstrukturen für die Energiewende vor Ort aufzubauen (Energieagenturen, Sanierungsträger, Stadtentwicklungsgesellschaften) und ganz allgemein ein stärkeres Bewusstsein für die Notwendigkeit von Quartierslösungen zu schaffen und diese im Einvernehmen mit allen Akteuren vor Ort umzusetzen. Mit diesem Ansatz konnten daher nicht nur zahlreiche auch modellhafte Lösungen entwickelt werden, sondern es wurde auch die gesellschaftliche Akzeptanz von energetischen Maßnahmen vor Ort gestärkt. Das Programm ist somit auch ein wichtiger Baustein für die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanungen.

Die bisher geförderten Quartierskonzepte betrachteten Aspekte wie energieeffiziente Quartiersversorgung, nachhaltige Mobilität, erneuerbare Energien und Anpassung an den Klimawandel im Zusammenspiel von Kommunalverwaltung, Energieversorger, Wohnungswirtschaft und auch Einzeleigentümerinnen bzw. Einzeleigentümern sowie lokalen Initiativen. Die Struktur der geförderten Quartiere reicht von mehreren kooperierenden kleinen Dorfgemeinden über Quartiere in Mittelstädten bis hin zu Großstadtquartieren, auch mit baukulturell wertvollen Ensembles. Jenseits der überwiegend durch die Kommunen initiierten Konzept- und Sanierungsmanagementförderungen engagieren sich insbesondere Energieversorger und Wohnungsunternehmen.

EU-Richtlinien (EPBD, EED)

Mit der Richtlinie (EU) 2024/1275 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 24. April 2024 über die Gesamteffizienz von Gebäuden wurde die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) neu gefasst. Eine wesentliche Neuerung ist die Vorgabe an die Mitgliedstaaten, einen nationalen Pfad für die schrittweise Renovierung des Wohngebäudebestandes festzulegen. Angestrebt wird, den Wohngebäudebestand im Durchschnitt energetisch zu verbessern. Den Mitgliedstaaten bleibt es überlassen, mit welchen Instrumenten dieses Ziel erreicht werden soll. Weitere Neuerungen sind u.a. die Einführung der Kategorie des Nullemissionsgebäudes und Sanierungsanforderungen an Nichtwohngebäude. Die Richtlinie ist Ende Mai 2024 in Kraft getreten und bis zum 29. Mai 2026 national umzusetzen. Zudem sieht die Richtlinie vor, dass neue, öffentliche Gebäude ab 1. Januar 2028 und alle übrigen neuen Gebäude erst ab 1. Januar 2030 Nullemissionsgebäude werden. Weiter enthält die EPBD Vorgaben für eine zukünftige Betrachtung des Lebenszyklus-Treibhausgaspotentials neuer Gebäude.

Die Novelle der EU-Energieeffizienzrichtlinie (EED) ist am 10. Oktober 2023 in Kraft getreten und muss innerhalb von zwei Jahren in nationales Recht umgesetzt werden. Große Teile der EED-Novelle wurden im Energieeffizienzgesetz verankert. 4 EED-Novelle sieht vor, dass die EU bis 2030 ihre Primär- und Endenergieverbräuche um mind. 11,7 Prozent bezogen auf eine Projektion (EU-Referenzszenario PRIMES2020) reduziert. Eine Verpflichtung, den Energieverbrauch im öffentlichen Sektor jährlich um mind. 1,9 Prozent zu senken, soll sicherstellen, dass dieser seine Vorbildfunktion erfüllt (vgl. Art. 5 EED-Novelle „Vorreiterrolle des öffentlichen Sektors im Bereich der Energieeffizienz“). Ein wesentlicher Teil dieser Einsparungen soll durch energetische Sanierungen erbracht werden.

Die entsprechenden Vorgaben finden sich in Art. 6 EED zur „Vorbildfunktion der Gebäude öffentlicher Einrichtungen“, der eine ambitionierte Weiterentwicklung des Art. 5 der alten EED mit Geltungsbereich „Gebäude der Zentralregierung“ darstellt. Demnach müssen jährlich 3 Prozent der Gesamtfläche beheizter und/oder gekühlter Gebäude im Eigentum öffentlicher Einrichtungen (Bund, Länder, Kommunen) mindestens zu Niedrigstenergiegebäuden (NZEB) oder Nullemissionsgebäuden (ZEB) saniert werden. Zudem sind die öffentlichen Gebäude in einem öffentlich zugänglichen Inventar zu erfassen. Das BMWSB erarbeitet ein Bundesgesetz, in dem die Anforderungen konkretisiert und auf Bund und Länder heruntergebrochen werden.

A.3.3.2 Serielles, modulares und systemisches Bauen

Die Rolle des seriellen, modularen und systemischen Bauens hat sich für den Neubau von Wohngebäuden und das Nachverdichten von Wohnungen weiter gefestigt. Jedoch werden die mit diesen Bauweisen verbundenen Potenziale noch nicht ausgeschöpft, um rasch bezahlbaren, bedarfsgerechten, klimagerechten und zugleich nachhaltigen Wohnraum zu schaffen.

So hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) zusammen mit dem Hauptverband der deutschen Bauindustrie (HDB) und der Bundesarchitektenkammer (BAK) als weiteren Partner den Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (GdW) bei der Ausschreibung einer Nachfolgevereinbarung zur Rahmenvereinbarung „Serielles und modulares Bauen 2.0“ unterstützt. Im Oktober 2023 ist die Vereinbarung vom GdW mit 20 Herstellern dieser Bauweisen abgeschlossen worden.

3.000 Mitgliedsunternehmen können während der Laufzeit von fünf Jahren aus der Rahmenvereinbarung Einzelaufträge für die Bebauung konkreter Grundstücke auslösen und haben dafür 25 Wohnungsbaukonzepte zur Auswahl. Rund die Hälfte der Konzepte verwenden Holz als Hauptbaumaterial bzw. sind Holzhybrid-Konzepte. Im ersten Laufzeitjahr sind daraus bereits Aufträge mit einem Volumen von rd. 2.800 Wohneinheiten ausgelöst worden.

Im September 2023 wurde die Geschäftsstelle des seriellen, modularen und systemischen Bauens an der Bundesstiftung Bauakademie (BSBA) eingerichtet, welche die Arbeit des Runden Tisches begleitet und unterstützt. Der Runde Tisch hat sich mit einer Lenkungsgruppe konstituiert, der neben dem Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) auch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE)

– zuständig für das serielle Sanieren (siehe auch Abschnitt A.3.3.1.9) –, das Bundesministerium der Finanzen (BMF), das Bundesministerium der Verteidigung (BMVg), die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und die Deutsche Energie-Agentur (dena), darüber hinaus Vertreter der Länder, der Kommunen sowie von bau- und wohnungswirtschaftlichen und weiteren Verbänden angehören. Er ist damit breit angelegt und kann die ganze Bandbreite des seriellen, modularen und systemischen Bauens in den Fokus nehmen. Runder Tisch und Geschäftsstelle dienen dazu, den Markt für diese Bauweisen zu analysieren, den Akteuren Erkenntnisse darüber zur Verfügung zu stellen sowie Hemmnisse abzubauen.

Der Runde Tisch hat erstmals eine Definition für das serielle, modulare und systemische Bauen erarbeitet und dabei die Vorfertigung beispielsweise in Werkshallen in Kombination mit der abschließenden Montage auf dem Grundstück als prägend herausgestellt. Darüber hinaus wurden 39 Maßnahmen detailliert ausgearbeitet, die im Mai 2024 von der Lenkungsgruppe punktuell mit Ergänzungen versehen, jedoch in ihrer Breite zur Umsetzung empfohlen wurden.

In Arbeit befinden sich ebenfalls ein gemeinsames Kommunikationskonzept und eine Kampagnenstrategie, um die Vorteile der seriellen, modularen und systemischen Bauweisen besser herauszustellen.

A.3.3.3 Digitalisierung im Bau- und Planungsbereich

A.3.3.3.1 Digitaler Bauantrag

Für die Digitalisierung des „Bauantragsverfahrens“ gemäß Onlinezugangsgesetz (OZG) sind entsprechend grundgesetzlicher Kompetenzverteilung die Länder verantwortlich. Der Bund hat zunächst bis Ende 2023 finanziell unterstützt und erhebliches Interesse daran, da die Digitalisierung zur Beschleunigung und Transparenz der Verfahren beiträgt.

Der Digitale Bauantrag bzw. die Fokusleistung „Bauvorbescheid und Baugenehmigung“ als eine von 15 Fokusleistungen wird als IT-Projekt föderal nach dem „Einer-für-Alle-Prinzip“ (EfA) für die Länder federführend von Mecklenburg-Vorpommern und mit Unterstützung des Bundes zur Nachnutzung in insgesamt elf Bundesländer (Baden-Württemberg, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen, Sachsen-Anhalt, Schleswig-Holstein, Thüringen) umgesetzt. Bayern und Hamburg stehen kurz vor dem Beitritt zur EfA-Nachnutzungsallianz.

Der Online-Dienst steht nunmehr in 390 unteren Bauaufsichtsbehörden zur Verfügung (Stand: Ende 2024). Es handelt sich hierbei um Bauaufsichtsbehörden in allen elf Bundesländern.

A.3.3.3.2 BIM Deutschland

Eine wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Einführung von Building Information Modeling (BIM) in der Wertschöpfungskette Bau ist, dass alle Beteiligten im Rahmen der digitalen Datenbereitstellung/Datenaustausch dieselbe „Sprache“ sprechen.

Ein Ziel bei der Anwendung von BIM im öffentlichen und privaten Bau muss daher die Verwendung von abgestimmten Standards für die Datenbereitstellung und den Datenaustausch (openBIM) sein.

Mit dem BIM-Portal stellt der Bund eine webbasierte Anwendung zur Verfügung, auf der Vorgaben für digitale Informationslieferungen in BIM-Prozessen bereit gestellt werden (Merkmals- Objekt- und Informationsdatenbank). Weiterhin unterstützt das BIM-Portal u.a. Auftraggeber bei der Erstellung der notwendigen Unterlagen für die Beauftragung von BIM-Leistungen.

Das BIM-Portal wird im Rahmen von BIM Deutschland – Zentrum für die Digitalisierung des Bauwesens, einer gemeinsamen Initiative des BMWSB, BMDV und BMVg, entwickelt und bereitgestellt.

Die Nutzung des BIM-Portals durch immer mehr öffentliche (Bund, Länder und Kommunen) und private Auftraggeber (Wohnungs- und Nichtwohnungsbau) hat eine positive Wirkung auf die Anwendung von BIM in der gesamten Wertschöpfungskette Bau.

Je mehr die über BIM Deutschland und das BIM-Portal bereitgestellten Informationen und Vorgaben genutzt werden, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich die bereitgestellten Informationen als eine Art Quasi-Standards in Deutschland etablieren und die Schaffung einer über Organisationen hinweg abgestimmten Sprache für ein Großteil der Bauprojekte erreicht wird. Im Ergebnis profitieren alle Beteiligten hiervon.

A.3.3.4 Fachkräftesicherung

Die Fachkräftebasis zu sichern und zu erweitern, ist entscheidend für die Umsetzung der Wohnungsbauziele und die erfolgreiche Transformation hin zu einem klimaneutralen Gebäudebestand. Es müssen angesichts der vielen Bauaufgaben Fachkräfte gehalten sowie neue Fachkräfte gewonnen und ausgebildet werden. Die Bundesregierung hat vor diesem Hintergrund ihre branchenübergreifende Fachkräftestrategie weiterentwickelt. Diese zielt auf die Hebung in- und ausländischer Potenziale ab.

Das Gesetz zur Weiterentwicklung der Fachkräfteeinwanderung wurde auf den Weg gebracht, dessen Regelungen sind im Juni 2024 abschließend in Kraft getreten. Damit sollen Fachkräfte aus Drittstaaten schneller in Deutschland arbeiten können. Teil der Weiterentwicklung des modernisierten Fachkräfteeinwanderungsgesetzes ist die Anpassung der damit verbundenen Verordnungen, wie z. B. die Entfristung der Westbalkanregelung.

Insbesondere die angepasste Westbalkanregelung ist für die Bauwirtschaft von Bedeutung, da sie hierüber viele Arbeitskräfte aus den entsprechenden Staaten gewinnt. Arbeitskräfte aus diesen Staaten können damit zur Beschäftigung nach Deutschland einreisen, ohne eine berufliche Qualifikation nachweisen zu müssen. Die Westbalkanregelung war bisher auf 25.000 Personen je Kalenderjahr begrenzt und bis Ende 2023 befristet. Sie ist nun entfristet und das Kontingent wurde auf 50.000 Personen je Kalenderjahr erhöht.

Damit die inländischen Potenziale zur Fachkräftesicherung besser gehoben werden können, hat zudem der Bundestag im Juli 2023 das Aus- und Weiterbildungsgesetz beschlossen. Mit dem Gesetz werden die Möglichkeiten zur Förderung der beruflichen und arbeitsmarktorientierten Aus- und Weiterbildung vor dem Hintergrund der Transformation der Arbeitswelt erweitert und ergänzt. Darüber hinaus wurde die Verordnung über die Berufsausbildung in der Bauwirtschaft u. a. mit Blick auf die Neuausrichtung der Berufsbilder überarbeitet, sie soll zum 1. August 2026 in Kraft treten.

A.3.4 Für gutes und soziales Leben in Stadt und Land – Förderung zukunftsfähiger Städte und Kommunen

A.3.4.1 Stärkung der nationalen, europäischen und internationalen Stadtentwicklungspolitik

A.3.4.1.1 Nationale Stadtentwicklungspolitik

Für die nachhaltige, gemeinwohlorientierte Entwicklung der Städte und Gemeinden sind ein effizienter Umgang mit den vorhandenen Flächenressourcen und die Reduzierung von Belastungen für Umwelt und Klima zentral. Entscheidend ist auch ein ausgewogenes Nebeneinander der Nutzungen, wie z. B. Handel, Gewerbe, Handwerk, Industrie und Gastronomie, Wohnen, Bildung, Kultur sowie öffentliche Einrichtungen (stadt-)verträglich zu gestalten, den Verkehr konfliktarm weiterzuentwickeln sowie den öffentlichen Raum zu qualifizieren.

Die Gemeinschaftsinitiative Nationale Stadtentwicklungspolitik ist seit 2007 die Impulsgeberin für diese integrierte Stadtentwicklung in Deutschland mit der die Sicherung der Lebensqualität für unsere und vor allem die der nachfolgenden Generationen gesichert werden soll. Die Nationale Stadtentwicklungspolitik zwischen Bund, Ländern und Kommunen ist dabei Austausch- und Wissensplattform für wichtige städtebauliche Zielsetzungen, um in den Kommunen neue Ideen und Kooperationen auf dem Weg zu einer resilienten Stadtstruktur anzustoßen.

Die Bausteine der Nationalen Stadtentwicklungspolitik

- „Gute Praxis“: Weiterentwicklung von Förderung, Gesetzgebung und Forschung zur Stadtentwicklung
- „Projektreihe für Stadt und Urbanität“: Förderung von Projekten zur Erprobung von innovativen, partnerschaftlichen und übertragbaren Ideen in Städten.
- „Plattform“: Jährliche Bundeskongresse, Hochschultage, Roundtables, Publikationen etc. als Kommunikationsplattform für Stadtentwicklung

Die Nationale Stadtentwicklungspolitik hat damit auch die zentrale Brückenfunktion zur europäischen und internationalen Stadtentwicklungspolitik des BMWSB.

A.3.4.1.2 Europäische Stadtentwicklungspolitik

Stadtentwicklungspolitik liegt in der Kompetenz der Mitgliedstaaten; wie beim Thema Wohnen gibt es hier keine formale Zuständigkeit auf europäischer Ebene. Da es aber zahlreiche gemeinsame Herausforderungen gibt, werden im Rahmen einer informellen europäischen Zusammenarbeit unter der Federführung der jeweiligen EU-Ratspräsidentschaft in regelmäßigen Arbeitstreffen relevante Stadtentwicklungsthemen diskutiert und neue Schwerpunkte identifiziert. Ein zentrales Instrument hierbei ist die sog. europäische Städteagenda (Urban Agenda for the

EU), in deren Rahmen Vertreter und Vertreterinnen der EU, der Mitgliedstaaten, der Regionen und der Städte thematisch eng zusammenarbeiten und Politikempfehlungen sowie Instrumente entwickeln. Zu den Themen gehören aktuell u. a. „Städte der Gleichheit“, „Ernährung“, „Nachhaltiger Tourismus“, „Grün in der Stadt“ und künftig „Wassersensible Stadt“ sowie „Energieeffizientes Bauen: Integrierte Sanierungsprogramme sowie kommunale Wärmepläne und kommunale Kältepläne“ (ab Anfang 2025). Im Bereich „Baukulturelles Erbe“ bearbeiten das BMWSB und BBSR als Folgeprozess zur Städteagenda die Themen „Integriertes Risikomanagement“ und „Unbequemes Erbe“ und erarbeiten Arbeitshilfen für die kommunale Praxis.

Eine weitere Aufgabe des Bundes ist die nationale Begleitung der EU-Mission „100 klimaneutrale und intelligente Städte bis 2030“ (engl. „100 Climate-Neutral and Smart Cities by 2030“). Durch die Mission und den begleitenden sektorübergreifenden Prozess werden die teilnehmenden Städte als Versuchs- und Innovationszentren dabei unterstützt, bereits 2030 klimaneutral zu werden. Die beteiligten acht deutschen Städte (Aachen, Dortmund, Münster, Mannheim, Heidelberg, München, Leipzig, Dresden) erarbeiten sog. Klimastadt-Verträge, die einen Gesamtplan für Investitionen zur Erreichung der Klimaneutralität in relevanten Bereichen wie Energie, Gebäude, Abfallwirtschaft und Verkehr umfassen.

Mit der Europäischen Kohäsions- und Strukturpolitik besteht die Möglichkeit, eine integrierte nachhaltige Stadtentwicklung in Deutschland zu fördern. Die Verordnung des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) unterstützt dabei Projekte, um wirtschaftliche, ökologische, klimatische, demografische und soziale Herausforderungen zu bewältigen. Im Mittelpunkt stehen dabei städtische oder auch funktionale Stadtgebiete. Regelmäßig durchgeführte Studien zeigen, dass die EFRE-Förderung ein wichtiges Finanzierungsinstrument für diese sog. „städtische Dimension“ in Deutschland ist. Ergänzend dazu fördert das EU-Programm URBACT gezielt die europaweite Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden zu Themen der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung. Im Rahmen der Europäischen Stadtinitiative (EUI) werden Städte bei der Bewältigung städtischer Herausforderungen direkt durch die Europäische Kommission unterstützt. Dabei werden innovative Projekte gefördert und der Wissensaustausch zwischen Städten erleichtert.

A.3.4.1.3 Internationale Stadtentwicklung

Stadtentwicklungspolitik ‚made in Germany‘ – im Sinne einer konzeptionellen Unterstützung und Förderpolitik für integriertes Handeln auf der kommunalen Ebene – weckt kontinuierlich großes internationales Interesse. In Deutschland steigt zudem der stadtentwicklungspolitische Handlungsdruck, während international neue Ideen und Ansätze erdacht und erprobt werden. Weltweit entstehen diese Ideen meist auf der lokalen Ebene und können auch global wichtige Entwicklungsimpulse setzen. Vor diesem Hintergrund gestaltet der Bund das Politikfeld einer internationalen Stadtentwicklungspolitik im gemeinsamen Interesse mit den internationalen Partnern in bilateralen und multilateralen Formaten (EU, G7, OECD).

Hauptelement der internationalen Aktivitäten des BMWSB sind zum einen die im Rahmen bilateraler Abkommen entwickelten kommunalen Lernnetzwerke (mit USA, Südafrika, Ukraine), zu denen neben Kommunen auch die jeweiligen kommunalen Spitzenverbände, Vertreter der nationalen Ebene und aktive zivilgesellschaftliche und privatwirtschaftliche Akteure an den Netzwerktreffen beteiligt sind.

Zum anderen engagiert sich die Bundesregierung in der multilateralen Verständigung über nachhaltige Stadtentwicklung. Seit 2022 wurde dazu auf deutsche Initiative hin ein G7-Ministertreffen für Stadtentwicklung ins Leben gerufen, um für die in allen G7-Staaten und weit darüber hinaus etablierten, dezidiert kommunal organisierten Stadtentwicklungspolitik förderliche nationale und internationale Rahmenbedingungen zu ermöglichen. Diese politische Aktivität ist eng mit der Gruppe der Urban 7 verknüpft (Verbund von kommunalen Spitzenverbänden in G7 Staaten), um die politischen Entscheidungen und Reformen der nationalen Ebene im Sinne einer multilevel Governance an die kommunalen Bedarfe anzupassen.

Ergänzt wird dieser multilaterale Rahmen um die Unterstützung der Kommunen, ihre Stadtentwicklungsmaßnahmen an den Zielen der von den Vereinten Nationen und ihrer Mitglieder verfolgten Agenda 2030 auszurichten.

A.3.4.2 Verlässliche Städtebauförderung

Gutes Wohnen setzt nicht nur eine entsprechende Wohnung bzw. ein entsprechendes Wohngebäude, sondern auch eine gute soziale und technische Infrastruktur und vielfältige Möglichkeiten des Aufenthalts, der Begegnung und der Kommunikation in den Quartieren voraus. Die Gestaltung des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums sind entscheidende Faktoren für die Lebensqualität einer Stadt und das Wohlbefinden ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Die Gestaltung der Städte, Stadtteile und Quartiere ist eine der zentralen Aufgaben des Städtebaus.

Seit 1971 unterstützt der Bund gemeinsam mit den Ländern Städte und Gemeinden bei der Beseitigung städtebaulicher Missstände mit dem Ziel, diese nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken. Mit dem Begriff städtebaulicher Missstand wird beschrieben, dass ein Gebiet innerhalb einer Stadt nicht mehr die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der Menschen erfüllt oder es in den Aufgaben, die es für die Menschen erfüllen soll, erheblich beeinträchtigt ist. Auch Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung spielen hier eine Rolle. Seit 2020 ist die Städtebauförderung auch Bestandteil des Gesamtdeutschen Fördersystems für strukturschwache Regionen (GFS).

Die städtebaulichen Herausforderungen für die Kommunen sind vielfältig: der Klimawandel, der demografische Wandel und die Digitalisierung sowie veränderte Nutzungsbedingungen und -interessen führen vielerorts zu großen und komplexen Anpassungsbedarfen. Mit der Städtebauförderung werden sogenannte Gesamtmaßnahmen gefördert. Voraussetzung hierfür ist die Abgrenzung des Fördergebietes und die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, aus dem die einzelnen Fördermaßnahmen abgeleitet werden. Ein zentrales Anliegen der Städtebauförderung ist es, die Bürgerinnen und Bürger zu aktivieren sowie die Kräfte und Ideen vor Ort mithilfe flexibler Kooperations- und Managementstrukturen zu bündeln. Damit verfolgt die Städtebauförderung einen umfassenden Förderansatz, der es erlaubt, Gebiete ganzheitlich themen- und ressortübergreifend zu entwickeln und dabei auf die konkreten Bedarfe vor Ort einzugehen. An der Finanzierung der Städtebauförderung beteiligen sich Bund, Länder und Gemeinden grundsätzlich zu je einem Drittel. Bei Kommunen in Haushaltssicherung oder interkommunalen Maßnahmen kann der kommunale Eigenanteil auf bis zu 10 Prozent abgesenkt werden.

Nach der Neustrukturierung im Jahr 2020 erfolgt die Städtebauförderung in den drei Programmen „Lebendige Zentren“, „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sowie „Sozialer Zusammenhalt“, die jeweils eigene Förderschwerpunkte darstellen. Wichtige Themen der Städtebauförderung sind unter anderem die Belebung der Innenstädte, die Förderung des sozialen Zusammenhalts, die Wiedernutzung von Flächen, die Entwicklung ländlicher Räume sowie Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel. Die Städtebauförderung unterstützt unter anderem bei der Schaffung von Wohnraum und dem Abbau von Leerständen. Sie flankiert den Wohnungsbau aus städtebaulicher Sicht, in dem sie beispielsweise die Entwicklung im Bestand und die Erschließung bzw. Konversion von Flächen fördert.

Der Bund hat die Mittel für die Städtebauförderung verstetigt und stellt den Ländern, wie in den Jahren zuvor, auch in 2024 wieder 790 Millionen Euro Programmmittel zur Verfügung. Von der im Jahr 2024 eingeführten verlängerten Programmlaufzeit von sieben Jahren können auch Kommunen profitieren, die bisher aufgrund schwieriger Rahmenbedingungen mit starken Verzögerungen in der Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen konfrontiert waren. Sie erhalten so mehr Zeit, die Maßnahmen umzusetzen.

Die Städtebauförderung wird von den Ländern umgesetzt, die ihrerseits konkretisierende Förderrichtlinien veröffentlichen und somit eine hohe Gestaltungskompetenz haben. Die Kommunen sind als Zuwendungsempfänger und im Rahmen ihrer Planungshoheit für die Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung der städtebaulichen Maßnahmen zuständig.

Zur Verstärkung der Förderung von Sportstätten ergänzte der „Investitionspakt Sportstätten“ die Städtebauförderung. Gemäß Artikel 104b Grundgesetz gewährte der Bund den Ländern für die Förderung Finanzhilfen zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet und zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums. Der „Investitionspakt Sportstätten“ zielte auf die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse, die Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der sozialen Integration aller Bevölkerungsgruppen sowie der Förderung der Gesundheit der Bevölkerung. Er unterstützte Städte und Gemeinden bei einer zukunftsfähigen, nachhaltigen und modernen Entwicklung von Sportstätten unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Klimaschutzes sowie der Barrierefreiheit, vorrangig in Gebietskulissen der Städtebauförderung. Der Bund stellte für den „Investitionspakt Sportstätten“ 2020 bis 2022 Bundesfinanzhilfen in Höhe von insgesamt rund 370 Millionen Euro (Verpflichtungsrahmen) für die Sanierung von rund 600 Sportstätten bereit. Die mehrjährigen Einzelmaßnahmen vor Ort befinden sich zum größten Teil noch in der Umsetzung. Seit dem Programmjahr 2023 erfolgt eine Ausfinanzierung der Maßnahmen, die bis spätestens 2026 abzuschließen sind.

Angesichts des bestehenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs unterstützt der Bund seit 2016 mit dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (SJK) punktuell Kommunen beim Erhalt dieser Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Im Zeitraum von 2016 bis 2021 hat der Deutsche Bundestag ein Programmvolumen von 1,54 Milliarden Euro bereitgestellt. Insgesamt wurden rund 900 Projekte für eine Förderung ausgewählt. Seit 2022 wird das Bundesprogramm aus dem Klima- und Transformationsfonds finanziert. Daher steht die energetische Sanierung der Einrichtungen im Fokus der Förderung. Die zu fördernden Projekte müssen zum Erreichen der Ziele des Klimaschutzgesetzes im Sektor Gebäude

beitragen und hohen energetischen Anforderungen mit dem Ziel einer deutlichen Absenkung von Treibhausgas-Emissionen genügen. Insgesamt stehen für die Förderrunden 2022 und 2023 rund 645 Millionen Euro zur Verfügung. Hierfür wurden vom Haushaltsausschuss des Bundestages weitere 222 Projekte für eine Förderung ausgewählt.

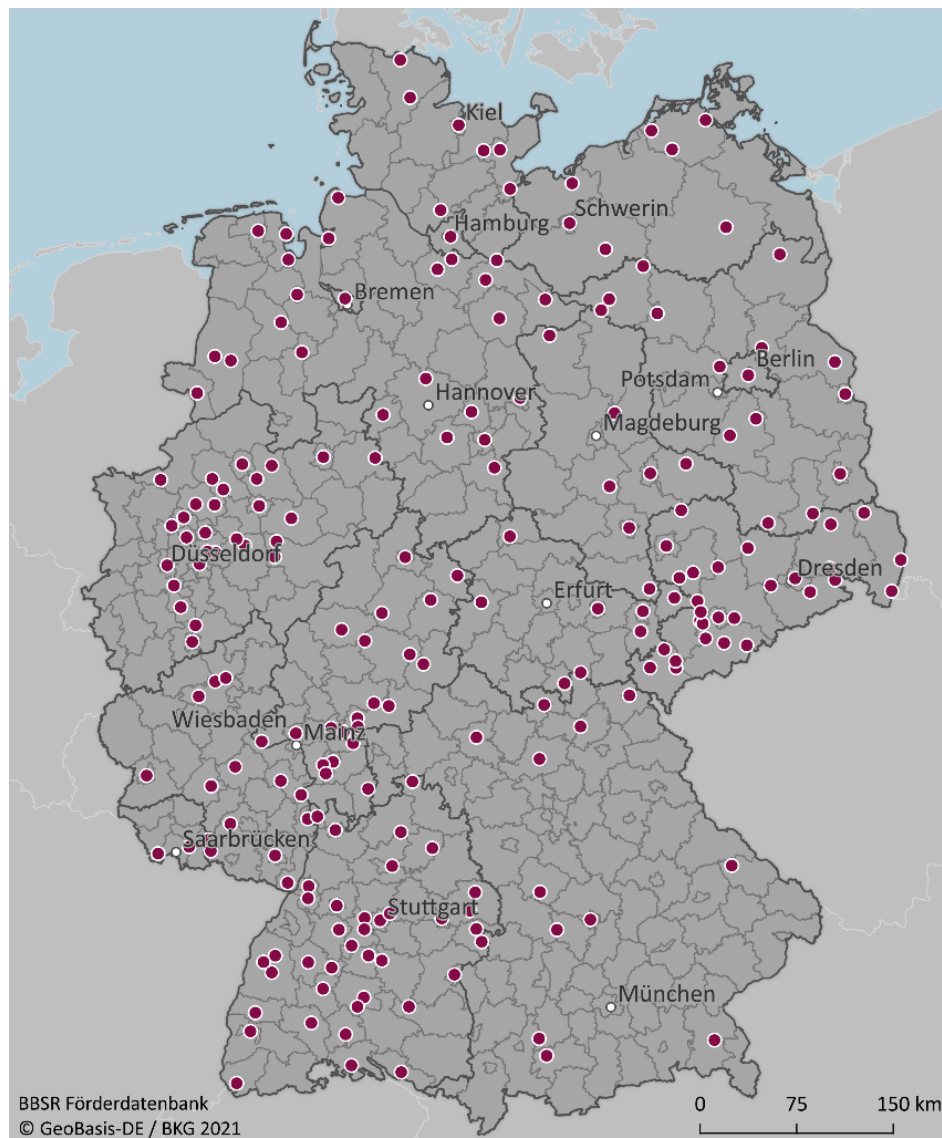
A.3.4.3 Stärkung der Innenstädte und Zentren

Die Innenstädte und Zentren prägen das Bild von Städten und Gemeinden in Stadt und Land. Als zentrale Versorgungszentren sind die Innenstädte und Zentren Identifikationsorte für Bewohnerinnen und Bewohner und bedeutsam für Handel, Kultur und das soziale Miteinander. Als Spiegel gesellschaftlicher Veränderungen erleben unsere Innenstädte einen stetigen Wandel. Deswegen war, ist und bleibt die Innenstadtentwicklung eine Daueraufgabe. Gegenwärtig verändern sich insbesondere mit der Zunahme des Online-Handels die Besuchsanlässe in den Innenstädten. Diese Transformationsprozesse führen zu neuen Herausforderungen, wie der Bekämpfung von Leerständen.

Als Antwort auf diese Herausforderungen müssen die Zentren unserer Städte und Gemeinden als multifunktionale Standorte für alle gestärkt werden: als Sozial-, Arbeits- und Erlebnisraum, mit Angeboten für Wohnen, Arbeiten, Handel, Gastronomie, Begegnung, Bildung, Betreuung, Kultur und Logistik. Dafür müssen alle vorhandenen Akteure zusammenwirken und neue Akteure, ggf. auch durch persönliche Ansprache, in den Blick genommen werden. Jede Stadt und jede Gemeinde muss so lokal passende Lösungen gemeinsam und integriert entwickeln

Für den Bund ist die Innenstadtentwicklung eines seiner Schwerpunktthemen in der Stadtentwicklung. Die zukunftsgerichtete und nachhaltige Weiterentwicklung der Innenstädte und Zentren spielt in der Städtebauförderung eine wichtige Rolle: Mehr als 60 Prozent der Fördergebiete in allen drei Programmen liegen in Innenstädten, Ortskernen oder in einem Stadt- bzw. Ortsteilzentrum; mehr als 60 Prozent der gesamten Bundesfinanzmittel werden dort eingesetzt.

Ergänzend unterstützt der Bund mit dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“- flankierend zur Bund-Länder-Städtebauförderung die zukunftsorientierte Entwicklung von Innenstädten, Ortskernen und Zentren in Deutschland. Im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets (bis zu 250 Millionen Euro für den Zeitraum 2021 bis 2025) werden 217 Städte und Gemeinden (Stand Februar 2025) aus allen Ländern und in allen Stadtgrößen mit unterschiedlichen Problemlagen mit bis zu 5 Millionen Euro Bundesmitteln pro Projekt gefördert. Die Projekte erzeugen Aufbruchstimmung, vernetzen Akteure und setzen wichtige Impulse für die Entwicklung der Innenstädte und Zentren.

Abbildung 30: Kommunen im Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“**Kommunen im Bundesprogramm "Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren"**

- Programmkommunen
- Landeshauptstädte

empirica

Quelle: Datenbank der ZIZ-Begleitagentur, Stand: 01.07.2024; n=219 Kommunen

Der branchenübergreifend besetzte Beirat Innenstadt beim BMWSB mit 17 Mitgliedern und Vertreterinnen und Vertretern weiterer Bundesressorts unterstützt das BMWSB bei der Ausrichtung der Innenstadtpolitik. Gemeinsam wurden 2023 und 2024 die Themenfelder „Umgang mit Großimmobilien“, Realexperimente“, „Kooperation und Managements“ sowie „Innerstädtische Freiräume“ bearbeitet und dazu jeweils ein Innenstadt-Ratgeber (als Online-Publikation) mit Handlungsempfehlungen und „Best-Practice“-Beispielen als Unterstützung und zum Wissenstransfer für die Kommunen erarbeitet. Zudem hat der Beirat auf dem NSP-Kongress 2023 und 2024 je eine Arena zum Thema Innenstadt organisiert.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Verschiedene Projekte im Forschungscluster „Innenstadt“ im Programm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt) des BBSR flankieren die Maßnahmen des Bundes, den Wandel der Innenstädte und Zentren aktiv zu unterstützen.

Um den innerstädtischen Handel und damit die Innenstädte wirtschaftlich zu stärken, hatte das BMWF in einem Workshopprozess Stakeholder aus den Bereichen Handel, Kommunen, Immobilien- und Kreativwirtschaft zusammengebracht, um innovative Konzepte für die Revitalisierung der Innenstädte, insbesondere in den Bereichen Leerstandsnutzung und Digitalisierung, zu erörtern und bekannt zu machen.

Als Ergebnis daraus wurde, gefördert durch das BMWF, die digitale Plattform Leerstands- und Ansiedlungsmanagement (LeAn) entwickelt.

Diese Plattform bietet eine ganzheitliche Leerstandserhebung, Bestandsflächenverwaltung und daten-basierte Ansiedlungssteuerung in einer Lösung und ist seit Februar 2023 als Open Source lizenzfrei verfügbar (<https://www.le-an.de>).

A.3.4.4 Die Programme der Ländlichen Entwicklung

A.3.4.4.1 Die Integrierte Ländliche Entwicklung in der Gemeinschaftsaufgabe GAK

Im Rahmen der Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ (GAK) – Förderbereich 1 *Integrierte Ländliche Entwicklung* (ILE) wird über die Maßnahme 3.0 *Dorfentwicklung* gezielt die nachhaltige Entwicklung von Orten mit bis zu 10.000 Einwohnern unterstützt.

Gefördert werden unter anderem:

- Ausbau, Umbau und Umnutzung dörflicher Bausubstanz
- Erhaltung und Gestaltung von Gebäuden einschließlich des Innenausbaus
- Aufwertung von Hof-, Garten- und Grünflächen
- Gestaltung von dörflichen Plätzen, Straßen, Wegen, Freiflächen sowie Ortsrändern
- Abriss nicht mehr genutzter Bausubstanz im Innenbereich
- Entsiegelung brachgefallener Flächen

Bund und Länder haben in einem Grundsatzpapier „*Land.Perspektiven 2030*“ der ARGE Nachhaltige Landentwicklung unter anderem ihre Absicht erklärt, die Attraktivität der Ortskerne bis 2030 zu erhöhen, auch durch die Revitalisierung von Gebäuden.

Für die Umsetzung der GAK-ILE sind die Länder zuständig. Sie haben eigene Landesrichtlinien. Der Bund beteiligt sich mit einem Anteil von 60 Prozent an der Finanzierung.

Für die Dorfentwicklung wurden im Jahr 2024 insgesamt 222,6 Millionen Euro an GAK-Bundes- und Landesmitteln eingesetzt.

Das Monitoring der GAK-ILE wird aktuell neu strukturiert. Künftig sollen beispielsweise Vorhaben zur Aktivierung von Leerständen sowie gezielte Abrissmaßnahmen zur Beseitigung von Leerstand systematisch erfasst werden, um die Wirkung der GAK-ILE-Förderung besser bewerten zu können.

A.3.4.4.2 Das Bundesprogramm Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung (BULEplus)

Ziel des Bundesprogramms Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung (BULEplus) ist es, einen Beitrag zu leisten, ländliche Regionen als attraktive, lebenswerte und vitale Lebensräume zu erhalten. Innovative Ideen und modellhafte Lösungen für Herausforderungen in ländlichen Regionen werden erprobt, unterstützt und systematisch ausgewertet, um die erprobten Lösungen auch auf andere ländliche Regionen Deutschlands übertragen zu können. Über das praxisnahe, zielgruppengerecht aufbereitete Wissen sollen möglichst viele Menschen vor Ort von den Ergebnissen langfristig profitieren können.

Das BULEplus trägt u. a. zu Forschung und Wissenstransfer, aber auch zur Weiterentwicklung und Optimierung des Regelförderinstruments GAK-ILE bei. Gemäß Regierungsentwurf zum Bundeshaushalt 2025 sind für das BULEplus Haushaltsmittel in Höhe von 37 Millionen Euro für das Haushaltsjahr 2025 vorgesehen. Das deutsche GAP-Netzwerk, die Deutsche Vernetzungsstelle ländliche Räume (DVS) in der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung (BLE), informiert über die deutsche EU-Förderung, aber auch über die nationalen Angebote.

Das BULEplus befasst sich beispielsweise mit den Themenkreisen Leerstand und Ortsinnenentwicklung sowie Mehrfunktionshäuser. Die bestehenden Forschungslücken im Bereich „Immobilienmärkte in ländlichen Räumen“ werden aktuell mit einem Forschungsauftrag zum Zensus 2022 angegangen. Wissenstransfer erfolgt u. a. über Broschüren und Online-Veröffentlichungen des BMLEH sowie über die im August 2025 freigeschaltete BULEplus-Homepage land-zukunft.de.

Das nächste Zukunftsforum Ländliche Entwicklung (ZFLE) des BMLEH am 21. und 22. Januar 2026 wird ein Forum zur Diskussion und Vernetzung zum Themenbereich Flächennutzung und Gebäude bieten. Das ZFLE ist die größte und wichtigste Veranstaltung zu ländlichen Räumen in Deutschland und findet jährlich am Rande der Grünen Woche statt.

A.3.4.5 Die „Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung“ des BMWSB

Die im Januar 2025 veröffentlichte „Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung“ geht auf den im Jahr 2022 verabschiedeten Maßnahmenkatalog des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum zurück und wurde gemeinsam mit verschiedenen Bundesressorts sowie in einem breiten Dialogprozess mit den Mitgliedern des Bündnisses sowie den ostdeutschen Ländern, den Wohnungsverbänden, den Kommunen und Praktikern aus betroffenen Regionen erarbeitet.

Ziel der Strategie ist es, Leerstand gerade in strukturschwachen und ländlichen Regionen abzubauen. Regionen mit hohem Leerstand sollen als Wohn- und Arbeitsorte wieder attraktiver werden, z. B. durch die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze oder die Verbesserung der ÖPNV- und Internetanbindung. Dabei leistet die Leerstandsaktivierung mit der Wiedernutzung von bereits vorhandenem Bestand anstatt eines Neubaus auch einen Beitrag zum Ressourcenschutz sowie zum Erreichen der Klimaschutzziele. Die „Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung“ zeigt einen umfangreichen Instrumentenmix auf, mit dem das Potenzial leerstehender Wohnungen gehoben werden kann. Der integrierte und ressortübergreifende Ansatz der Handlungsstrategie geht dabei über rein bauliche Maßnahmen hinaus. Die Aktivierung leerstehender Gebäude unterstützt die Bundesregierung unter anderem mit bewährten Programmen, wie der Städtebauförderung und der Wohnungsbauförderung, und mit neuen Förderkonzepten (z. B. „Jung kauft alt“). Mit der Online-Plattform „Potenzial Leerstand“ werden zahlreiche, mit der Leerstandsaktivierung in Verbindung stehende Informationen einem breiten Nutzerkreis zur Verfügung gestellt.

A.3.4.6 Die Baukulturellen Leitlinien des Bundes

Am 13. November 2024 hat das Kabinett der BReg die Baukulturellen Leitlinien des Bundes „Gemeinsam Räume für gutes Zusammenleben gestalten“ auf der Grundlage der Erklärung von Davos „Eine hohe Baukultur für Europa“ für das Planen und Bauen im eigenen Zuständigkeitsbereich beschlossen. Die Leitlinien sind als Selbstverpflichtung gedacht, um der Rolle des Bundes als größter öffentlicher Bauherr, als Vorbild und Förderer einer hohen Baukultur Ausdruck zu verleihen. Leitlinien beschreiben Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen für eine gut gestaltete klimaneutrale, klimaangepasste und gesunde gebaute Umwelt u.a. mit einem Fokus auf den Gebäudebestand durch Erhalt und Umbau sowie Ressourcenschutz durch die zirkuläre Verwendung von Baustoffen.

Als zentrale Ziele adressieren die acht Leitlinien den Klima-, Flächen- und Ressourcenschutz sowie nachhaltige Transformationsprozesse zur gebauten Umwelt, insbesondere durch Weiterentwicklung des baulichen Bestands, den Schutz des baukulturellen Erbes, die identitätsstiftende Wirkung von Baukultur in Stadt und Land und die Stärkung des Bewusstseins, des Wissens und von Kompetenzen für baukulturelle Prozesse. Neben Maßnahmen des Bundes werden Handlungsempfehlungen an öffentliche und private Bauherrinnen und Bauherren formuliert, um qualitätsvolle Planungsprozesse anzuregen, wie die Erarbeitung eigener Baukulturpolitiken.

A.3.4.7 Förderprogramm „RegioStrat – Strategische Regionalentwicklung“

Viele aktuelle Herausforderungen unserer Zeit, wie u. a. die Aktivierung von Wohnbauflächen, können nicht mehr ausschließlich in einer einzelnen Stadt oder Gemeinde gelöst werden – oftmals sind regionale Lösungen entscheidend. Das Förderprogramm "RegioStrat" setzt genau hier an: Es begleitet Regionen und Landkreise bei großen Veränderungsprozessen.

Mit dem Programm stärkt das BMWSB die Regionen bei der Entwicklung strategischer Regionalentwicklungskonzepte (sog. SREK's). Diese Konzepte setzen den Fokus auf zentrale, regionalspezifische Herausforderungen, halten die individuellen Entwicklungsziele einer Region fest und benennen Umsetzungsschritte. Der Bund fördert insgesamt 13 Regionen über einen Zeitraum von drei Jahren mit jeweils bis zu 450.000 Euro im gesamten Bundesgebiet. Die Fördervorhaben setzen sich neben Themen wie der Energie- und Mobilitätswende, der

Klimaanpassung oder Auswirkungen großindustrieller Ansiedlungen auch mit der Schaffung von Wohnraum und der Innenentwicklung auf regionaler Ebene auseinander.

Das Programm richtet sich an alle Regionen und Raumtypen – eine Förderung ist also nicht nur ländlichen oder strukturschwachen Räumen vorbehalten, sondern steht gleichermaßen auch strukturstarken Regionen zur Verfügung.

Die Entwicklung regionaler Entwicklungskonzepte wird auch in anderen Programmen wie der Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur (GRW) gefördert.

A.3.5 Für Sicherheit in unsicheren Zeiten – Gezielte Entlastung in der Krise

Die Bundesregierung hat zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um die Folgen des russischen Angriffs auf die Ukraine auf die Preissteigerungen insbesondere im Energiebereich abzumildern. Diese werden in Kapitel B.1.5 im Detail ausgeführt.

A.3.6 Wohnungspolitik auf europäischer Ebene

A.3.6.1 Einführung

Wohnungspolitik (im engeren Sinne) konzentriert sich auf die quantitative und qualitative Bereitstellung von Wohnungsdienstleistungen; sie befasst sich mit der Verfügbarkeit, Zugänglichkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum für unterschiedliche soziale Gruppen. Zwar unterscheidet sich die Wohnungspolitik in den Mitgliedstaaten der Europäischen Union (EU) erheblich – als Ergebnis eines jeweiligen historischen Entwicklungspaths, durch Unterschiede in der Nachfrage sowie in Folge nationaler regulativer und förderpolitischer Maßnahmen. Doch trotz heterogener Wohnungsmärkte sowie wohnungspolitischer Instrumente prägen die gleichen Herausforderungen die Wohnungspolitik in fast allen Mitgliedstaaten der EU, so etwa die notwendige Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden, der anhaltende Trend zur Urbanisierung bei gleichzeitigen Preis- und Mietsteigerungen, die Gestaltung von Zuwanderung und demografischem Wandel, außerdem ein Mangel an Sozialwohnraum bzw. erschwinglichem Wohnraum. Weitere zunehmend verbreitete Probleme betreffen die Energiearmut von Haushalten sowie eine Zunahme von Wohnungs- und Obdachlosigkeit bei gleichzeitigem Mangel an Unterkünften für wohnungslose Menschen.

Die EU verfügt über keine direkte Zuständigkeit für die Wohnungspolitik. Diverse EU-Regelungen haben jedoch einen erheblichen Einfluss auf das Wohnungswesen und die Wohnungspolitik in den Mitgliedstaaten – beispielsweise die Europäische Dienstleistungsrichtlinie (Richtlinie 2006/123/EG), die die freie Erbringung von Dienstleistungen (zum Beispiel: Vermietung von Wohnraum zu touristischen Zwecken) zur Verwirklichung des Binnenmarktes regelt, die Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD - 2024/1275/EU), Antidiskriminierungsvorschriften (wie die Richtlinie 2000/43/EG) sowie die Vorschriften über staatliche Beihilfen (Artikel 107 ff. des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union, AEUV).

Es besteht ferner keine direkte finanzielle Förderung (EU-Finanzierung) von Wohnraum bzw. Wohnungsbau durch die EU. Allerdings gibt es Förderungen im Rahmen der Europäischen Strukturfonds (EU-Verordnung 2021/1060), die indirekt für wohnungsbezogene Projekte verwendet werden können, wenn die Maßnahmen mit anderen in der Verordnung definierten Zielen verbunden sind. Der Europäische Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) und der Kohäsionsfonds (KF) ermöglichen die Förderung von „Energieeffizienz, intelligentem Energiemanagement und der Nutzung erneuerbarer Energien [...] im Wohnungssektor“ sowie die integrierte Stadtentwicklung. Der Europäische Sozialfonds+ (ESF+) erlaubt die Finanzierung verschiedener Maßnahmen, die von der Beschäftigungsförderung bis hin zu Investitionen in die Bildung reichen und auch die soziale Eingliederung sowie die Armutsbekämpfung abdecken.³³

Der Umfang und die Verwendung von EU-Mitteln sind dabei nicht nur abhängig von den für den betreffenden Zeitraum festgelegten politischen Zielen, die mit den Strukturfonds verfolgt werden sollen, sondern auch von der – auf Grundlage ihres Wohlstands – zu ermittelnden Förderfähigkeit der Mitgliedstaaten bzw. ihrer Regionen. So

³³ Mit dem ESF+ kofinanziert das BMWBS das Programm „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ), ein Baustein der sozialen Stadtentwicklungspolitik. In der Förderperiode 2023-2026 werden in einer ersten Tranche 47 Projekte in Städten in ganz Deutschland gefördert. In der gesamten Förderperiode 2021 bis 2027 stehen aus dem ESF Plus über 94 Millionen Euro bereit, dazu kommen bis zu rund 97 Millionen Euro aus dem Haushalt des BMWBS. Ziele: Langzeitarbeitslose, gering Qualifizierte, Zugewanderte und Geflüchtete, junge Menschen und Menschen ab 55 Jahren dabei zu unterstützen, eine nachhaltige Beschäftigung aufzunehmen, ihnen damit Perspektiven zu geben und die Integration zu fördern; Stärkung der lokalen Ökonomien und der Nachbarschaften.

ist etwa der Kohäsionsfonds jenen Mitgliedstaaten vorbehalten, deren Bruttonationaleinkommen (BNE) pro Kopf bei unter 90 Prozent des EU-Durchschnitts liegt.

EU-Mittel können daher insoweit für wohnungswirtschaftliche Zwecke genutzt werden, wie es dem Mitgliedstaat gelingt, Projekte für die EU-Förderprogramme zu konzipieren, die wohnungswirtschaftliche Maßnahmen mit beinhalten.

Im Übrigen bleibt abzuwarten, inwiefern eine neu aufgestellte EU-Kommission (2024 bis 2029) hier zukünftig andere bzw. zusätzliche Förderungsmöglichkeiten eröffnen wird. Als eine weitere Finanzierungsquelle, wenn auch keine Förderung per se, können Investitionsdarlehen der Europäischen Investitionsbank (EIB) an kommunale Gebietskörperschaften oder Wohnungsbauunternehmen eine Rolle spielen (s. u.).

A.3.6.2 Politische Debatte und Reformvorschläge

A.3.6.2.1 Informelle Ministertreffen in Gijón und Liège

Bei einem informellen Ministertreffen auf EU-Ebene zum Thema Wohnen und Stadtentwicklung im November 2023 im spanischen Gijón sowie beim informellen Treffen der für Wohnungswesen zuständigen Ministerinnen und Minister im belgischen Liège im März 2024 (im Rahmen der jeweiligen EU-Ratspräsidentschaft) wurden unter anderem mögliche Maßnahmen zur Erhöhung der Anzahl bezahlbarer Wohnungen beraten. Deutlich wurden dabei zum einen die unterschiedlichen Herausforderungen in Stadt und Land, gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel. Zum anderen wurde deutlich, wie der erhebliche Anstieg der Mieten, gerade in Metropolregionen, breite Bevölkerungsschichten trifft und zusehends eine finanzielle Belastung bis weit in die mittleren Einkommensgruppen hinein bedeutet. Angesichts dessen betonten die Ministerinnen und Minister in der „Gijón-Erklärung“ die Bedeutung von bezahlbarem Wohnraum vor allem für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen bzw. für vulnerable Gruppen wie gesundheitlich beeinträchtigte Menschen, Wohnungs- und Obdachlose, aber auch junge Familien. Gleichzeitig forderten sie, dass Stadtentwicklung nachhaltig, gesundheitsfördernd und barrierefrei umgesetzt werden müsse. In Liège befassten sich die Ministerinnen und Minister, gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der EU-Kommission, des Europäischen Parlaments, des Europäischen Ausschusses der Regionen, des Europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss sowie der Europäischen Investitionsbank (EIB), überdies mit Fragen zur Finanzierung von dringend benötigtem bezahlbarem Wohnraum (als ein Ansatz zur Bewältigung der gegenwärtigen Herausforderungen auf den Wohnungsmärkten). Aufforderungen ergingen entsprechend an die EIB, ihre Finanzierungsoptionen für sozialen und bezahlbaren Wohnraum auszuweiten und zu stärken, und an die EU-Kommission, bei von ihr eingebrachten Rechtsakten künftig auch stets mögliche Implikationen auf die Wohnungsmärkte einzubeziehen. Die im Zuge dessen verabschiedete „Liège-Erklärung“ forderte insoweit einen „European New Deal for Affordable and Social Housing“.

A.3.6.2.2 Europäische Investitionsbank

In der von den EU-Wohnungsministerinnen und -ministern verabschiedeten Liège-Erklärung (s. o.) wurde die Europäische Investitionsbank (EIB) im Rahmen eines „European New Deal for Affordable and Social Housing“ aufgefordert, ihre Unterstützung für die Schaffung von mehr bezahlbarem und sozialem Wohnraum zu verstärken. Auch die Präsidentin der EU-Kommission, Ursula von der Leyen, nahm die EIB bei der Vorstellung ihrer politischen Leitlinien für die neue Amtsperiode der EU-Kommission im Juli 2024 (s. u.) in die Pflicht:

„In enger Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank werden wir öffentliche Investitionen maximieren und für privates Kapital eine Hebelwirkung und Risikominderung erreichen. [...] Wir werden gemeinsam mit der Europäischen Investitionsbank an einer gesamteuropäischen Investitionsplattform für erschwinglichen und nachhaltigen Wohnraum arbeiten, um mehr private und öffentliche Investitionen anzuziehen.“

Die vorgenannten Aussagen machen deutlich, wie wichtig die Zusammenarbeit zwischen der europäischen und nationalen Ebene im Wohnungswesen ist und dass das Engagement der EIB dabei eine bedeutsame Rolle spielt. Die EIB ist in Deutschland, sowie in vielen anderen europäischen Ländern tätig, zum Beispiel mit einem Engagement von 17,2 Milliarden Euro europaweit im Programmbereich „Nachhaltige Städte und Regionen“ in 2024. In Deutschland hat die EIB ihr Engagement in den letzten Jahren in verschiedenen Sektoren deutlich ausgeweitet; im Jahr 2024 wurden Finanzierungen im Wert von rund 9,6 Milliarden Euro bereitgestellt, davon entfielen rund 1,1 Milliarden Euro auf den Programmbereich „Nachhaltige Städte und Regionen“.

Seit 2019 wurden von der EIB rund 3 Milliarden Euro im Wohnungsbau in Deutschland investiert. Damit liegt Deutschland zwar an der Spitze der EIB-Investitionen in diesem Bereich. Jedoch könnte noch weiteres Potential

für eine Ausweitung der EIB-Aktivitäten im Bereich der Immobilienfinanzierung für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum bestehen.

Derzeit prüft das BMWSB weitere Kooperations- bzw. Finanzierungsmodelle, damit zukünftig mehr Wohnungsbauunternehmen die Möglichkeit haben, Mittel der EIB für die Finanzierung von Wohnungsbauprojekten im bezahlbaren Segment einzusetzen. Auch die Vereinbarkeit bzw. mögliche Synergieeffekte mit der geplanten gesamteuropäischen Investitionsplattform für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum (s. u.) werden unter diesem Gesichtspunkt geprüft. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Thema ist in 2025 geplant.

A.3.6.2.3 Flexibilisierung des EU-beihilferechtlichen Rahmens für die Wohnraumförderung

Die staatliche Förderung des Baus und der Vermietung von Wohnraum erfüllt in der Regel die EU-rechtlichen Kriterien für staatliche Beihilfen gemäß Artikel 107 Absatz 1 AEUV. Dem EU-Beihilferecht kommt deshalb bei der Ausgestaltung konkreter Fördermaßnahmen hohe Relevanz zu.

Maßgebliche Bedeutung bei der Beurteilung der EU-beihilferechtlichen Zulässigkeit der Wohnraumförderung haben die Vorschriften der EU-Kommission für „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (DAWI)“. Die staatliche Förderung von DAWI ist danach unter bestimmten Voraussetzungen von der Pflicht zur Notifizierung bei der EU-Kommission freigestellt. Dies bringt erhebliche Verfahrenserleichterungen und Zeiterparnisse mit sich, da vor Umsetzung nicht zunächst eine Entscheidung der EU-Kommission abzuwarten ist, und kann unter Umständen auch eine gesteigerte Investitionssicherheit für Vorhaben bedeuten.

Der soziale Wohnungsbau findet in Artikel 2 Absatz 1 Buchstabe c des DAWI-Freistellungsbeschlusses ausdrückliche Erwähnung und genießt insofern eine privilegierte Stellung, als dass für staatliche Ausgleichsleistungen an Unternehmen in diesem Bereich keine finanzielle Obergrenze gilt. Der Begriff des sozialen Wohnungsbaus wird in diesem Kontext durch die im Erwägungsgrund (ErwG11) zum DAWI-Beschluss vorgenommene Definition als

„Wohnraum für benachteiligte Bürger oder sozial schwächere Bevölkerungsgruppen, die nicht die Mittel haben, sich auf dem freien Wohnungsmarkt eine Unterkunft zu verschaffen“

allerdings eng verstanden. Dies erschwert die Schaffung von angemessenem Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen. Mittlerweile haben nicht nur benachteiligte oder sozial schwächere Bevölkerungsgruppen, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen Schwierigkeiten, bezahlbaren Wohnraum zu finden (insbesondere in Metropolregionen). Die Bundesregierung hat sich deshalb einer von den Niederlanden angestoßenen Initiative mehrerer Mitgliedstaaten angeschlossen, die sich bei der EU-Kommission für eine Anpassung des DAWI-Freistellungsbeschlusses an die Entwicklungen des Wohnungsmarktes einsetzt. Die EU-beihilferechtlichen Rahmenbedingen für die Wohnraumförderung sollen so erweitert bzw. flexibilisiert werden, dass die Förderung angemessenen und bezahlbaren Wohnens in Deutschland auch für mittlere Gehaltsgruppen gestärkt werden kann. Diskussionen, wie der EU-beihilferechtliche Rahmen mit Blick auf das Thema bezahlbarer Wohnraum flexibilisiert werden kann, haben mittlerweile auch auf EU-Ebene an Fahrt aufgenommen.

A.3.6.2.4 EU-Verordnung über die Erhebung und Austausch von Daten im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften

Im Mai 2024 ist die Verordnung (EU) 2024/1028 (VO) „über die Erhebung und den Austausch von Daten im Zusammenhang mit Dienstleistungen im Bereich der kurzfristigen Vermietung von Unterkünften“ in Kraft getreten. Unter Kurzzeitvermietung ist hierbei die kurzzeitige Vermietung möblierter Unterkünfte zu verstehen, die über Online-Plattformen vermarktet werden. Die VO sieht eine datenschutzkonforme digitale Infrastruktur vor, über die Daten zu Kurzzeitvermietungen erhoben und ausgetauscht sowie die Rechtmäßigkeit der Vermietungsangebote geprüft werden können. Die Mitgliedstaaten haben bis 20. Mai 2026 Zeit für die praktische Umsetzung. In Deutschland ist das für die Umsetzung der VO federführende Bundesministerium für Wirtschaft und Energie hierzu im ständigen Austausch mit den für das Thema „Kurzzeitvermietungen“ zuständigen Ländern.

Die Verhandlungen der VO haben auch gezeigt, dass die Mitgliedstaaten (gemeinsam mit dem Europäischen Parlament) nationale Regulierungen als bedeutendes Kriterium vorbringen können. Denn während die EU-Kommission schwerpunktmäßig den Online-Plattformen und Gastgebern die Teilnahme am Markt erleichtern wollte, wurde letztlich die Transparenz für die Mitgliedstaaten erhöht - insbesondere werden Anbieter nun indirekt zur Beachtung lokal bestehender Genehmigungsvorbehalte verpflichtet. Der VO liegt insoweit ein Opt-In-Modell mit folgendem Prinzip zugrunde: Wer auf staatlicher Seite Daten von Online-Plattformen erhalten möchte, um insbesondere die gesetzlichen Regelungen gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum zu legitimieren, muss ein digitales Registrierungsverfahren und ein entsprechendes Register vorhalten. Sodann gilt: Ohne Genehmigung

(falls nötig) keine Registrierungsnummer und ohne Registrierungsnummer (falls nötig) keine Veröffentlichung des Wohnraums für Kurzzeitvermietung auf der anbietenden Online-Plattform. Die „Tätigkeitsdaten“ (unter anderem Zahl der vermieteten Nächte) zu den Registrierungsnummern sollen zukünftig automatisiert von den Online-Plattformen an einheitliche digitale Zugangsstellen übermittelt werden, die in jedem Mitgliedstaat eingerichtet werden müssen. Dort können die Daten dann von den jeweiligen zuständigen Behörden abgerufen werden. Eine inhaltliche Regulierung von Kurzzeitvermietungen ist mit der VO ausdrücklich nicht vorgesehen, diese ist weiterhin Sache der Mitgliedstaaten.

A.3.6.2.5 Bekämpfung der Wohnungslosigkeit

Die „Europäische Säule sozialer Rechte“ sieht in ihrem Grundsatz 19 Hilfe für Wohnungslose und die Bereitstellung von Wohnraum vor. Um dies bis zum Jahr 2030 zu erreichen, wurde im Mai 2021 auf dem EU-Sozialgipfel ein Aktionsplan verabschiedet und unter anderem die Europäische Plattform zur Bekämpfung von Wohnungslosigkeit eingerichtet. Diese Plattform wurde im Juni 2021 durch die Verabschiedung der Lissaboner „Declaration on the European Platform on Combatting Homelessness“ (EPOCH) etabliert. Während der Spanischen EU-Ratspräsidentschaft im zweiten Halbjahr 2023 wurde die EU-Kommission (erneut) zu einem verstärkten Engagement in diesem Bereich aufgefordert. Auch die neue EU-Kommission setzt die Aktivitäten zur Überwindung von Wohnungslosigkeit fort. Hierfür hat die EU-Kommission ein neues Arbeitsprogramm vorgelegt und angekündigt, das Thema im ersten europäischen Plan für bezahlbaren Wohnraum („European Affordable Housing Plan“) zu adressieren.

A.3.6.3 Wohnungspolitik in der neuen EU-Legislaturperiode 2024-2029

Während die EU weiterhin keine Kompetenz für das Wohnungswesen innehat (diese verbleibt ausschließlich bei den Mitgliedstaaten) hat der mittlerweile in allen EU-Mitgliedstaaten spürbare Mangel an bezahlbarem Wohnraum nun sowohl Einzug in die Ausrichtung politischer Ziele und Strategien der EU gefunden als auch auf institutioneller Ebene zu Veränderungen geführt.

Bereits der Bericht Enrico Lettas zur Zukunft des Binnenmarktes („Much more than a market“, Enrico Letta, April 2024) adressierte eskalierende Wohnkosten und einen akuten Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Unionsgebiet und forderte die Überarbeitung von EU-Strategien und EU-Instrumenten mit direktem oder indirektem Einfluss auf die Wohnungsmärkte, um der Wohnungskrise zu begegnen. Teil des Vorschlages war auch die gebündelte Zuweisung relevanter Materien in den Verantwortungsbereich eines EU-Kommissionsmitgliedes.

In ihren im Juli 2024 vorgestellten „Politischen Leitlinien für die nächste Europäische Kommission 2024-2029“ bezog sich auch EU-Kommissionspräsidentin Ursula von der Leyen auf die Wohnungsnot für Familien und junge Menschen in der EU und benannte spezifische Initiativen in den Bereichen Wohnen, Bezahlbarkeit des Wohnens und Energieeffizienz, die in der nächsten Legislaturperiode realisiert werden sollten. Insbesondere wurde zum ersten Mal ein Posten im Kollegium der EU-Kommission mit direkter Verantwortung für das Wohnungswesen geschaffen.

Übernommen hat diesen der dänische Politiker Dan Jørgensen als EU-Kommissar für Energie und Wohnungswesen, dessen Aufgabenbereich von EU-Kommissionspräsidentin von der Leyen in Bezug auf Wohnungspolitik wie folgt umrissen wird:

- Erarbeitung des ersten europäischen Plans für bezahlbaren Wohnraum („European Affordable Housing Plan“): Teil des Plans soll die Entwicklung einer Strategie für den Wohnungsbau sein, die Maßnahmen zur Verringerung der Baukosten, Weiterbildungsmaßnahmen für Arbeitskräfte, Maßnahmen zur Steigerung der Produktivität und verbesserten Umweltschutz beinhaltet.
- Schaffung einer gesamteuropäischen Investitionsplattform für bezahlbaren und nachhaltigen Wohnraum in Zusammenarbeit mit der Europäischen Investitionsbank, um mehr private und öffentliche Investitionen in bezahlbares und nachhaltiges Wohnen zu mobilisieren.
- Unterstützung des Exekutiv-Vizepräsidenten für Kohäsion und Reformen bei der Erarbeitung eines Vorschlags für eine „Liquiditätsspritze“, die es den Mitgliedstaaten ermöglichen soll, die geplanten kohäsionspolitischen Investitionen in bezahlbaren Wohnraum zu verdoppeln.
- Unterstützung der Exekutiv-Vizepräsidentin für einen sauberen, fairen und wettbewerbsfähigen Wandel bei der Überarbeitung der EU-Beihilfavorschriften, um Fördermaßnahmen, insbesondere für energieeffizienten und sozialen Wohnraum, zu ermöglichen.

- Vorschläge, wie systemische Probleme durch Kurzzeitvermietung von Wohnraum und ineffiziente Nutzung des derzeitigen Wohnungsbestands angegangen werden können.

Die EU-Kommission von der Leyen (2024 bis 2029) hat am 1. Dezember 2024 ihre Arbeit aufgenommen. Die Ausgestaltung der oben umrissenen Hebel einer zukünftigen EU-Wohnungspolitik bleibt zu diesem Zeitpunkt noch abzuwarten.

Am 18. Dezember 2024 beschloss zudem das Europäische Parlament (EP) die Einsetzung eines Sonderausschusses zur Wohnraumkrise in der EU, der „Lösungsvorschläge für angemessenen, nachhaltigen und erschwinglichen Wohnraum“ erarbeiten soll. Die Hauptaufgaben des Sonderausschusses sind zusammengefasst wie folgt:

- Analyse der Wohnraumkrise: Der Ausschuss will die Ursachen der Wohnungsknappheit untersuchen. Zudem wird er innovative Technologien zur Unterstützung der Renovierungswelle erfassen und eine Bewertung von Hindernissen im Bausektor vornehmen.
- Politische Empfehlungen: Auf Basis der Analyse wird der Ausschuss Vorschläge und Empfehlungen für Maßnahmen auf EU-Ebene entwickeln, um die Wohnraumkrise zu lindern und die soziale Gerechtigkeit zu fördern.
- Überwachung der Umsetzung von EU-Politiken: Der Ausschuss prüft, wie effektiv bestehende EU-Politiken in Bezug auf Wohnraum und städtische Entwicklung sind, und bewertet, ob sie den Bedürfnissen der Bürger gerecht werden.
- Förderung der Zusammenarbeit: Der Ausschuss fördert den Austausch und die Zusammenarbeit zwischen den Mitgliedstaaten, der EU-Kommission und anderen relevanten Akteuren, um ganzheitliche Lösungen zu finden.

B. Mietenbericht

B.1 Niveau, Struktur und Entwicklung der Mieten, der Nebenkosten und der Mietbelastung

B.1.1 Mietenbegriffe

Zum Begriff Miete gibt es je nach Fragestellungen unterschiedliche Abgrenzungen. Die Nettokaltmiete ist für eine vergleichende Marktbeobachtung besonders gut geeignet, da sie das reine Entgelt für die Gebrauchsüberlassung einer Wohnung darstellt. Die Bruttokaltmiete enthält zusätzlich zur Nettokaltmiete umlagefähige so genannte kalte Nebenkosten, wie z. B. Grundsteuer, Hausmeisterdienste, Müllabfuhr und Straßenreinigung. Werden zusätzlich Energiekosten für Heizung und Warmwasser berücksichtigt, spricht man von der Bruttowarmmiete. Die Nebenkosten fallen regional unterschiedlich hoch aus. Die warmen Nebenkosten sind verbrauchsabhängig und unterscheiden sich je nach Heizverhalten der Mieterinnen und Mieter, aber auch witterungsbedingt von Jahr zu Jahr.

Bei der Betrachtung der Mieten wird zwischen Bestandsmieten und Erst- und Wiedervermietungs-mieten unterschieden. Bei bestehenden Mietverträgen spricht man von Bestandsmieten. Hier erfolgt in der Regel eine maßvolle Anpassung der Wohnungsmieten. Bei neuen Mietverträgen, sei es durch Erstvermietung einer neuen Wohnung (Erstbezug) oder Mieterwechsel (Wiedervermietung), ist der Einfluss aktueller Marktkonstellationen, etwa von Angebotsüberhängen oder Angebotsknappheiten, deutlicher. Diese Mieten werden als Erstvermietungs-mieten und Wiedervermietungs-mieten bezeichnet. Sie können bei vergleichbaren Mietobjekten von den Bestandsmieten deutlich abweichen.

Zur Mietenstatistik gibt es verschiedene Datenquellen, die in unterschiedlicher Differenzierung und Aktualität vorliegen (siehe Anlage 1). Im Folgenden wird die für den jeweiligen Zweck am besten geeignete Datenquelle zugrunde gelegt.

B.1.2 Niveau und Struktur der Mieten

B.1.2.1 Niveau und Struktur der Bestandsmieten (Zensus)

Die durchschnittliche Nettokaltmiete in bestehenden Mietverträgen belief sich nach Ergebnissen des Zensus 2022 zum Erhebungsstichtag 15.05.2022 bundesweit auf 7,28 Euro/m² und Monat³⁴.

Unter Zugrundelegung des Mietenindex der Verbraucherpreisstatistik ergibt sich für das Jahr 2024 eine fortgeschriebene Bestandsmiete von 7,62 Euro/m² und Monat. Auf Grundlage des Verbraucherpreisindex und der Nebenkostenangaben des Mikrozensus 2022 lassen sich kalte und warme Betriebskosten für das Bundesgebiet fort-schreiben. Nach diesen Berechnungen ergeben sich für das Jahr 2024 kalte Betriebskosten von durchschnittlich 1,41 Euro/m² und Monat und warme Betriebskosten von durchschnittlich 1,33 Euro/m² und Monat (siehe auch Kapitel 114B.1.4). Daraus resultieren eine Bruttokaltmiete von 9,03 Euro/m² und Monat sowie eine Bruttowarmmiete von 10,36 Euro/m² und Monat.

Auf eine 70 Quadratmeter große Mietwohnung umgerechnet ergibt sich somit für das Jahr 2024 eine mittlere fortgeschriebene monatliche Nettokaltmiete von 533 Euro. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete liegt bei 632 Euro je Monat, die durchschnittliche Bruttowarmmieten bei 725 Euro je Monat.

Der Anteil der kalten Betriebskosten (13,6 Prozent) und der warmen Nebenkosten (12,8 Prozent) an der Warmmiete beläuft sich im Jahr 2024 auf 26,4 Prozent. Die Nettokaltmiete macht 73,6 Prozent der Warmmiete aus. Je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizungsanlage, Grad der Wärmedämmung, individuellem Heizverhalten und Witterungsverlauf können die warmen Nebenkosten im Einzelfall stark variieren.

Zum Erhebungsstichtag des Zensus 2022 zahlten zwei Drittel der Mieterhaushalte weniger als 8 Euro/m² nettokalt im Monat für ihre Mietwohnung (s. Anlage 2). Knapp 4 Prozent der Mieterhaushalte wohnt mietfrei. In Westdeutschland lebten 62 Prozent der Mieterhaushalte in Wohnungen für unter 8 Euro/m², in Ostdeutschland (inkl. Berlin) 81 Prozent. In den westlichen Bundesländern zahlten 11 Prozent der Mieterhaushalte mehr als 11 Euro/m², in den östlichen Bundesländern gut 4 Prozent.

³⁴ Abweichungen zu früher veröffentlichten Mikrozensus-Ergebnissen (2022: 7,40 Euro/m²) sind auf unterschiedliche Erhebungsverfahren der verschiedenen Datenquellen zurückzuführen. Mit dem hier verwendeten Zensus 2022 wurden als Vollerhebung erstmals durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder alle Eigentümerinnen und Eigentümer von Mietwohnungen nach den Bestandsmieten befragt. Nebenkosten wurden im Zensus nicht abgefragt (s. Kapitel B.1.4).

Die Bestandsmieten unterscheiden sich regional und nach der Gemeindegröße deutlich: In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern mussten Mieterhaushalte nach den Ergebnissen des Zensus zum Erhebungsstichtag im Jahr 2022 durchschnittlich 8,08 Euro/m² für ihre Nettokaltmiete entrichten, deutlich mehr als in Mittelstädten (6,82 Euro/m²) und größeren Kleinstädten (6,62 Euro/m²). In kleinen Kleinstädten und Orten mit bis zu 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern lag die Bestandsmiete bei 6,18 Euro/m², in Landgemeinden im Mittel bei 5,88 Euro/m². Der Anteil an Mietwohnungen mit einer monatlichen Nettokaltmiete von unter 8 Euro/m² nimmt in der bundesweiten Betrachtung bei Kommunen mit abnehmender Einwohnerzahl zu. In Großstädten lag dieser Anteil 2022 bei 61 Prozent, in Mittelstädten bei 76 Prozent. In den Landgemeinden wurden 2022 für 86 Prozent der bewohnten Mietwohnungen Bestandsmieten von unter 8 Euro/m² gezahlt. Bundesweit lag der Anteil bei 70 Prozent³⁵.

Die Miethöhe unterscheidet sich weiterhin nach bestimmten Wohnungs- und Gebäudemerkmalen. Diese sind zum Beispiel die Größe der Wohnung, das Einzugsjahr und die Größe des Haushaltes. Auch das Baujahr hat Einfluss auf die durchschnittlichen Miethöhen, wobei der Verlauf mit zunehmendem Baualter nicht linear ist. In Westdeutschland sind im Mittel die Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern der Baujahresklasse 1949 bis 1978 mit durchschnittlich 7,52 Euro/m² am günstigsten (siehe Tabelle 9). In Ostdeutschland sind im Mittel die günstigsten Wohnungen in der Baujahresklasse 1979 bis 1990 zu finden. Hin zu den jeweils älteren und jüngeren Baujahren steigen die Bestandsmieten an. Die mit Abstand höchsten Durchschnittsmieten zeigen sich bei den jungen Baujahren ab 2011. Neben diesen Gebäudemerkmalen haben die Wohnlage und die lokale Wohnungsmarktsituation einen großen Einfluss auf das Mietniveau.

Tabelle 9: Nettokaltmieten in Mehrfamilienhäusern nach Baujahren 2022

	1948 und früher	1949-1978	1979-1990	1991-2000	2001-2010	2011 und später
	Bestandsmieten in Euro/m ² nettokalt					
Deutschland	7,28	7,21	6,89	7,62	8,83	10,62
Westdeutschland	7,75	7,52	7,71	7,85	8,98	10,62
Ostdeutschland	6,62	5,97	5,53	6,84	7,85	10,64

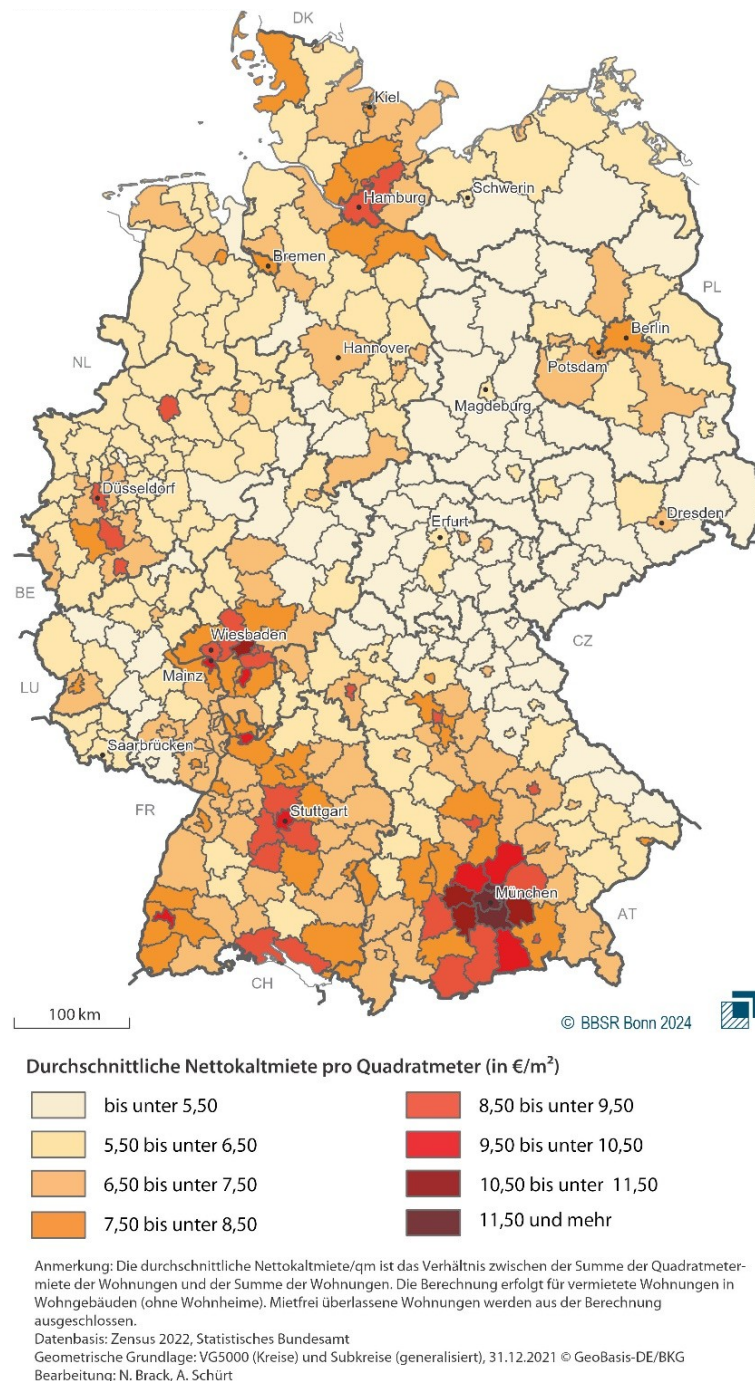
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarkbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022.

Daneben bestimmt das Einkommen des Haushaltes die Mietzahlungsfähigkeit und die Wahl der Wohnung. Häufig bestehen zwischen den Merkmalen weitere gegenseitige Zusammenhänge, so bspw. zwischen Haushalts- und Wohnungsgröße oder zwischen Einkommen und Größe des Haushaltes, so dass strukturelle Unterschiede in der Miethöhe häufig aus mehreren, gleichzeitig wirkenden Aspekten erklärbar sind, die sich gegenseitig verstärken können.

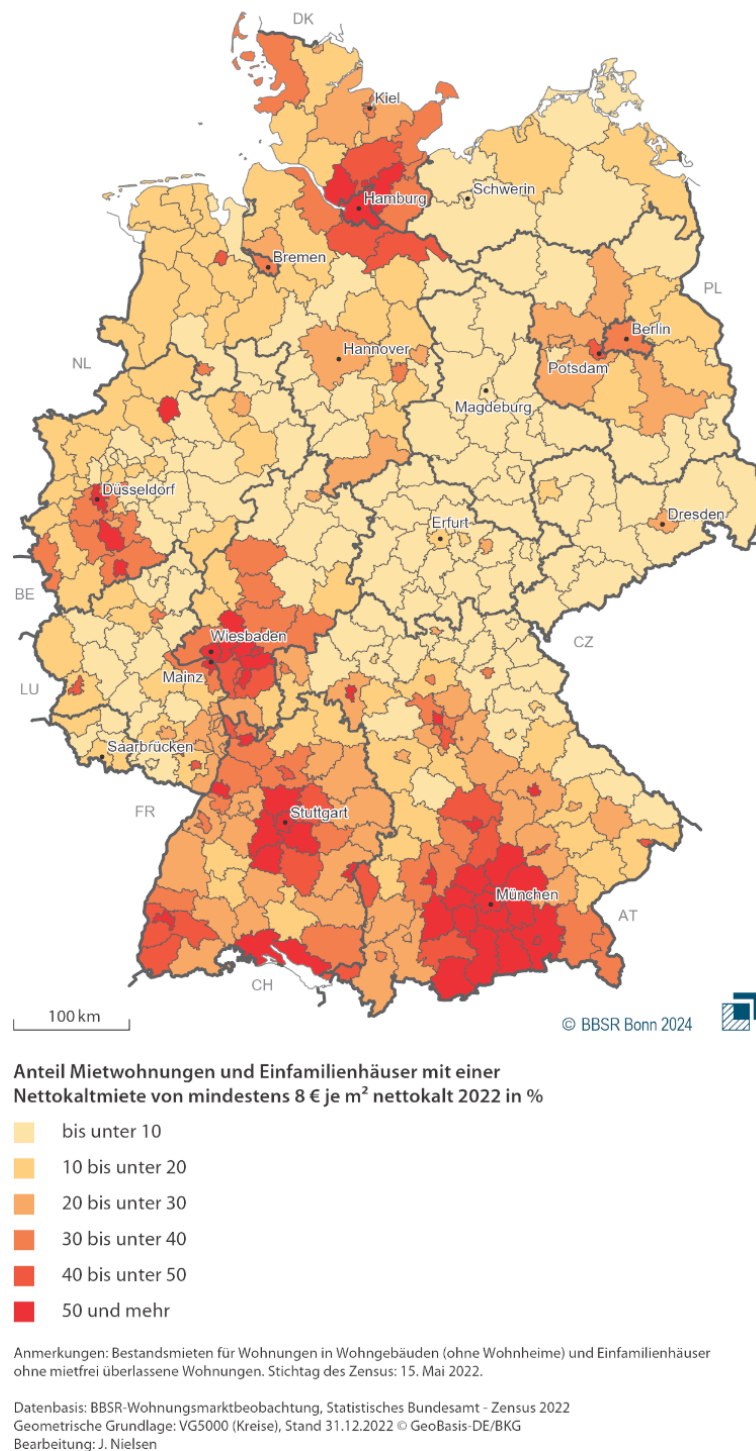
Die Bandbreite der Bestandsmieten in den kreisfreien Städten und Landkreisen ist groß. In vielen ländlichen Kreisen Ostdeutschlands sowie in strukturschwachen peripher gelegenen Kreisen Westdeutschlands lagen die durchschnittlichen Nettokaltmieten in bestehenden Mietverhältnissen 2022 unter 5,50 Euro/m² (siehe Abbildung 31). Vor allem in den westlichen Bundesländern ist in vielen Stadtregionen ein Stadt-Umland-Gefälle der Bestandsmieten zu erkennen. Die höchsten durchschnittlichen Bestandsmieten mit über 8,50 Euro/m² zeigen sich in den größten Städten (außer Berlin), einzelnen kleineren Großstädten, im Umland von München, Stuttgart, Frankfurt, Hamburg sowie in der Bodenseeregion.

³⁵ Berechnungen ohne mietfrei überlassene Wohnungen.

Abbildung 31: Bestandsmieten in Kreisen 2022



Die Karte in Abbildung 32 veranschaulicht die regionalen Unterschiede der Verteilung der Bestandsmieten nach Miethöhen innerhalb der Kreise. Sie zeigt die Anteile der Mietwohnungen und -häuser mit Nettokaltmieten von mindestens 8 Euro/m². Auf entspannten Wohnungsmärkten sind die Anteile dieser Wohnungen niedrig. Die kreisfreien Städte und Landkreise mit einem Anteil von über 30 Prozent höherer Bestandsmieten sind häufig von angespannten Marktsituationen geprägt. Sie befinden sich in den boomenden Ballungsräumen und deren angrenzenden Umland. Die höchsten Anteile von über 50 Prozent zeigen sich in den größten Städten (außer Berlin), in einigen Umlandkreisen, in Oberbayern sowie am Bodensee.

Abbildung 32: Verbreitung von Bestandsmieten ab 8 Euro/m² in Kreisen 2022

B.1.2.2 Niveau und Struktur der Internet-Angebotsmieten

Neben den Analysen der Mietenstrukturen in bestehenden Mietverhältnissen ist der Blick auf das aktuelle Marktgeschehen von großer Bedeutung. Dazu dienen über im Internet veröffentlichte Wohnungsannoncen erfasste Wohnungsangebote bei Mieterwechseln (Wiedervermietungen) oder bei der Vermarktung von neu gebauten Wohnungen (Erstvermietungen).

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Die durchschnittlichen Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen aus Wiedervermietungen betrugen im Jahr 2024 10,92 Euro/m² nettokalt und lagen damit deutlich über den Bestandsmieten (siehe Kapitel B.1.3). In Westdeutschland ergeben sich Internet-Angebotsmieten bei Wiedervermietung von im Schnitt 11,08 Euro/m², in Ostdeutschland 10,45 Euro/m². In Ostdeutschland hat die Bundeshauptstadt Berlin mit ihrem großen Mietwohnungsbestand (84 Prozent Miethaushalte) ein hohes Gewicht bei dem Durchschnittswert. Ohne Berlin lag der Mittelwert der Internet-Wiedervermietungs-mieten in den ostdeutschen Flächenländern bei 7,76 Euro/m².

Kasten: Hinweise zum Niveau der Internet-Angebotsmieten

Die dargestellten Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen basieren auf Inseraten aus Immobilienportalen und Internetangeboten von Zeitungen. Dabei gehen rund 120 Quellen ein. Es werden nicht alle Wohnungen über die im Internet zugängliche Medien vertrieben. Studien des BBSR und Auswertungen des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zeigen, dass gerade günstige Wohnungen von Wohnungsunternehmen vielfach über andere Vertriebswege vermittelt werden. Manche Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer verlassen sich bei der Wohnungsvergabe auch auf Tipps von Bekannten oder Vermieterinnen bzw. Vermieter.

Angebotsmieten spiegeln die Verteilung von inserierten Mieten wider, auf die Haushalte treffen, wenn sie über Wohnungsannoncen im Internet eine Mietwohnung suchen. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten) werden mit dieser Datenquelle nicht erfasst.

Die Berechnung der BBSR-Angebotsmieten beziehen sich bei den Standarddarstellungen auf folgende Mietwohnungssegmente:

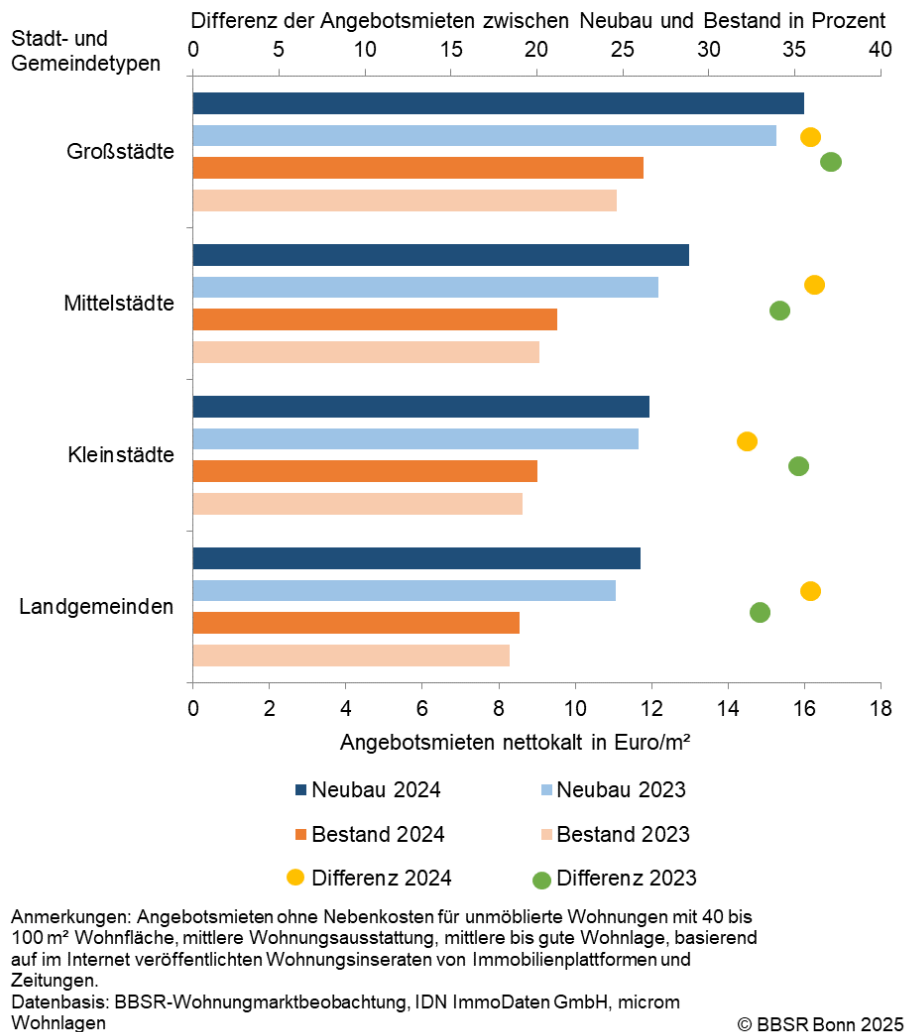
- nur bestehende Wohnungen (ohne Neubau)
- unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche
- mittlere Wohnungsausstattung
- mittlere bis gute Wohnlage.

Darüber hinaus erfolgen weitere Auswertungen nach differenzierten Gebäudemerkmalen wie Baualter oder nach Wohnlagen.

Weitere Informationen zu den Angebotsmieten siehe Anlage 1.

Die Unterscheidung zwischen Erstvermietungen im Neubau und Wiedervermietungen im Wohnungsbestand verdeutlicht den Unterschied der Internet-Angebotsmieten bei diesen beiden Marktsegmenten. Die Internet-Erstbezugsmieten heben sich deutlich von den Internet-Wiedervermietungs-mieten ab. Wohnungen im Erstbezug wurden im Jahr 2024 bundesweit im Schnitt für 14,42 Euro/m² angeboten. Die Niveauunterschiede der Inseratsdaten bestätigen sich in allen Stadt- und Gemeindetypen und haben in den letzten Jahren weiter zugenommen. In den Großstädten ist die Abweichung am größten. Hier erreichten die durchschnittlichen Internet-Erstvermietungs-mieten 2024 ein Niveau von 16,01 Euro/m², Internet-Wiedervermietungs-mieten im Schnitt 11,79 Euro/m² (Abbildung 33). Damit waren inserierte Bestandswohnungen in den Großstädten durchschnittlich 30 Prozent günstiger als Neubauwohnungen. In den Mittel- und Kleinstädten sowie den Landgemeinden waren die Abweichungen zwischen Erst- und Wiedervermietungs-mieten im Internet vergleichbar. In den Landgemeinden wurden Neubauwohnungen durchschnittlich für knapp 11,80 Euro/m² angeboten, Bestandswohnungen für 8,56 Euro/m².

Abbildung 33: Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2023 und 2024



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

Der Neubau von Mietwohnungen erfolgt häufig mit zeitgemäßen Objektausstattungen und -qualitäten unter Einhaltung der vielfältigen Vorgaben zur Energieeffizienz, Barrierereduzierung, Brand- und Schallschutz, usw. Dadurch ergeben sich notwendige höhere Angebotsmieten am Markt. Darüber hinaus führen die allgemein gestiegenen Bau- und Baunebenkosten sowie hohe Baulandpreise unter angespannten Marktbedingungen zu höheren Neubaumieten. Außerdem sind die Darlehenszinsen zwischen Anfang 2022 und Ende 2023 deutlich um knapp das Vierfache im Vergleich zum Jahresende 2021 gestiegen und verteuern somit zusätzlich den Wohnungsneubau. Ende 2024 schwankten die Darlehenszinsen für private Wohnungsbaukredite mit anfänglicher Zinsbindung über 10 Jahre im Mittel unter 3,5 Prozent.

Das Alter der Gebäude ist innerhalb des Wohnungsbestands ein wichtiger preisbestimmender Faktor. So zeigen die jüngeren Bestandswohnungen ab Baujahr 2000 ebenfalls hohe durchschnittliche Internet-Angebotsmieten bei Wiedervermietungen – von 13,92 Euro/m² in Großstädten bis 9,96 Euro/m² in Landgemeinden im Jahr 2024 (siehe Tabelle 10). Wohnungen der 1950er bis 1970er Jahre wurden außerhalb der Großstädte durchschnittlich am günstigsten angeboten – mit einer mittleren Spanne zwischen rund 9,30 Euro/m² in Mittelstädten und gut 8,40 Euro/m² in Landgemeinden. Bei den Großstädten waren zuletzt die Wohnungen der Baujahresklasse 1979 bis 1999 mit 11,34 Euro/m² etwas günstiger als die Klasse 1949 bis 1978. Die Baualtersklasse bis 1948 ist vor allem von Vorkriegsbauten geprägt. Hier zeigt sich bei den Großstädten ein im Durchschnitt um rund 1 Euro/m² höheres Mietenniveau als in den Gebäudebeständen der 1950er bis 1990er Jahre. Bei den Vorkriegsgebäuden

handelt es sich vielfach um sanierte Altbauwohnungen, häufig aus der Gründerzeit, in zentralen Lagen, für die eine hohe Nachfrage bei einkommensstarken Haushalten besteht.

Tabelle 10: Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Stadt- und Gemeindetypen und Baujahren 2024

Baujahr	bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1999	ab 2000	Neubau
Stadt- und Gemeindetypen	Internet-Angebotsmiete nettokalt in Euro/m ²				
Großstädte	12,56	11,51	11,34	13,92	16,01
Mittelstädte	9,75	9,32	9,52	10,89	13,04
Kleinstädte	9,05	8,82	9,06	10,44	12,10
Landgemeinden	8,59	8,41	8,62	9,96	11,79
Deutschland	11,32	10,39	10,22	12,51	14,42

Baujahr	bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1999	ab 2000	Neubau
Stadt- und Gemeindetypen	Angebotsmiete nettokalt in Euro/m ²				
Großstädte	11,94	10,90	10,78	13,36	15,40
Mittelstädte	9,10	8,91	9,11	10,48	12,24
Kleinstädte	8,72	8,47	8,64	9,96	11,74
Landgemeinden	8,36	8,15	8,15	9,43	11,03
Deutschland	10,77	9,85	9,76	12,01	13,79

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.

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

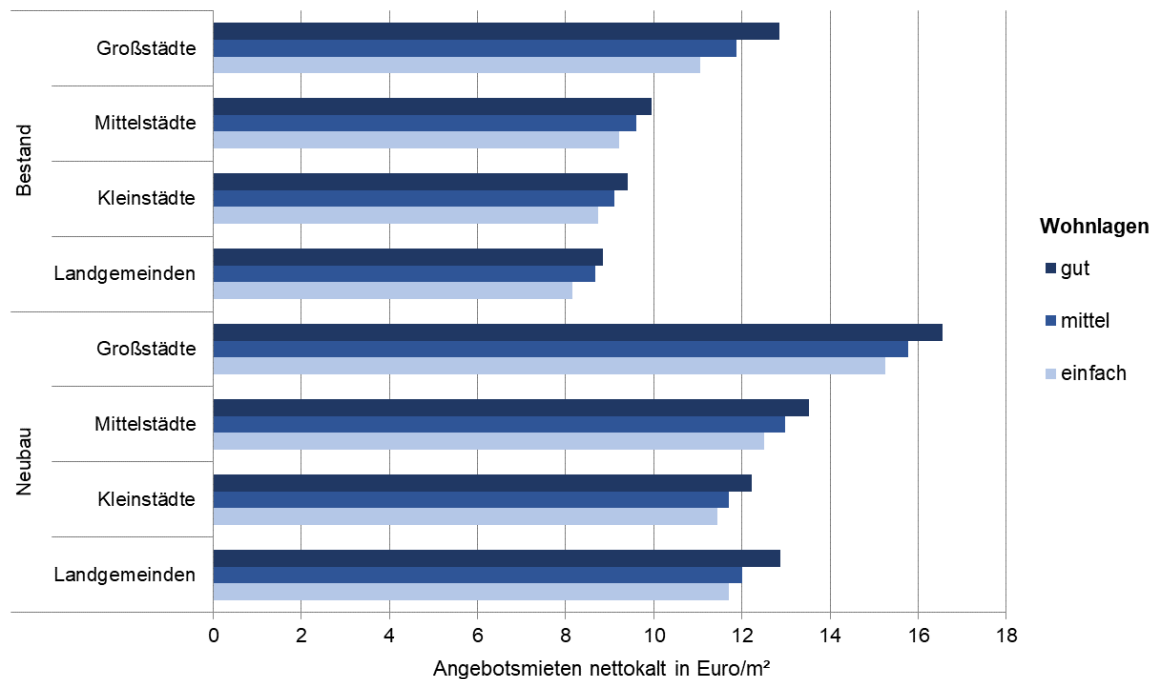
Neben dem Alter des Gebäudes haben weitere Eigenschaften der Immobilien wie bspw. Lage, Größe, Ausstattung sowie die lokale oder regionale Nachfrage einen großen Einfluss auf die Höhe der Mieten inserierter Wohnungen. Abbildung 34 verdeutlicht den mietspreisbildenden Einfluss von Wohnlagen auf das Niveau der Internet-Angebotsmieten im Bestand und Neubau. In allen Stadttypen nehmen die durchschnittlichen Internet-Angebotsmieten von den einfachen zu den guten Wohnlagen zu. Die Internet-Wiedervermietungs-mieten spannen sich von den guten Wohnlagen in den Großstädten im Jahr 2024 mit gut 12,80 Euro/m² bis hin zu den einfachen Wohnlagen in Landgemeinden mit gut 8 Euro/m² auf. Die Internet-Erstvermietungs-mieten sind in den jeweiligen Stadttypen und Wohnlagen höher – von durchschnittlich gut 16,50 Euro/m² bis knapp 11,50 Euro/m².

Die relativen Abweichungen zwischen den einfachen und den guten Wohnlagen sind in den Großstädten im Bestand (gute Wohnlagen 15 Prozent teurer als einfache Wohnlagen) höher als die Abweichungen im Neubau (+8 Prozent). In den Großstädten wurden Wohnungen in guten Wohnlagen bei Erstvermietungen inserierter Wohnungen im Schnitt rund 1,30 Euro/m² teurer angeboten als in einfachen Wohnlagen. Das entspricht bei einer 70-Quadratmeter-Wohnung einem durchschnittlichen monatlichen Unterschied von gut 90 Euro nettokalt. Im Bestand belief sich die Differenz auf 1,78 Euro/m² (125 Euro bei 70 Quadratmetern). In den Kleinstädten bewegte sich der Unterschied im Neubau bei 0,79 Euro/m² (55 Euro je Wohnung), im Bestand bei 0,66 Euro/m² (46 Euro je Wohnung).

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Abbildung 34: Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und im Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen und Wohnlagen 2024

Bestand/Neubau und Stadt- und Gemeindetypen



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

© BBSR Bonn 2025

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

Die Niveaus von Wiedervermietungs-mieten sind ebenso wie Immobilienpreise von vielfältigen Einflüssen geprägt. Dabei hat die Siedlungsstruktur eine hohe Relevanz bei der Mietpreisbildung. Anhand der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR lassen sich deutliche Niveauunterschiede von den Großstädten über die städtischen Kreise bis hin zu ländlichen Kreisen ablesen (Tabelle 11). Die höhere Arbeitsmarktzentralität, die vielfältige Infrastrukturausstattung, hohe Dichten, große Wohnungsnachfrage und Nutzungskonkurrenzen sorgen in den größeren Städten für entsprechend höhere Bauland- und Immobilienpreise, welche sich in den Internet-Angebotsmieten niederschlagen. So heben sich die Internet-Angebotsmieten der großen kreisfreien Großstädte (mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohner) im Mietenniveau deutlich von den weiteren kreisfreien Städten und den Landkreisen ab. 2023 betrug die Internet-Durchschnittsmiete inserierter Wohnungen der großen Großstädte bei Wiedervermietungen 13,43 Euro/m². 2024 hat sich dieser Wert nochmals spürbar auf 14,43 Euro/m² erhöht. In den weiteren kreisfreien Großstädten ebenso wie in den städtischen Kreisen lag das mittlere Niveau der Internet-Wiedervermietungs-mieten 2024 gut 4 Euro/m² darunter (siehe Tabelle 11). In ländlichen Kreisen wurden Wohnungen verbreitet günstig für durchschnittlich 8,50 bzw. 8,32 Euro/m² angeboten.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Tabelle 11: Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2022 bis 2024

differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen	2022	2023	2024
	Internet-Wiedervermietungsmiete nettokalt in Euro/m ²		
große kreisfreie Großstädte	12,23	13,43	14,43
kleine und mittlere kreisfreie Großstädte	9,13	9,59	10,00
städtische Kreise	9,26	9,64	10,15
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	7,62	8,05	8,50
dünn besiedelte ländliche Kreise	7,34	7,85	8,32
Deutschland	9,66	10,30	10,92

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung 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.

Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohner

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

Eng verknüpft mit dem mietpreisbildenden Einfluss der Siedlungsstruktur sind die unterschiedlichen Marktkonstellationen in den regionalen Teilräumen. Viele Regionen waren in den letzten Jahren von Wohnungsmarktanspannungen geprägt. Binnen- und Außenwanderungsgewinne sorgten in Wachstumsregionen für Wohnungsengpässe. Strukturschwache und periphere ländliche Regionen zeigen hingegen eine deutliche geringere Wohnungsnachfrage bei einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung. BBSR-Prognosen zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung lassen dort eine weitere Zunahme von Wohnungsleerständen erwarten.

Entsprechend der Bandbreite an Wohnungsmarktkonstellationen spannen sich auch die durchschnittlichen Internet-Wiedervermietungsmieten in den kreisfreien Städten und Landkreisen weit auf – von 5,50 Euro/m² im Jahr 2024 im Vogtlandkreis bis zu 21,17 Euro/m² nettokalt in der Stadt München (siehe Abbildung 35). Die bayerische Landeshauptstadt ist damit bei den Internet-Angebotsmieten die mit Abstand teuerste Stadt in Deutschland. Es folgen die Städte Berlin (16,64 Euro/m²), Frankfurt am Main (15,69), Stuttgart (15,33 Euro/m²) und Hamburg (14,35). Die teuersten Landkreise liegen allesamt im Umland von München und erreichen durchschnittliche Internet-Wiedervermietungsmieten von 14,20 Euro/m² (Landkreis Freising) bis 18,08 Euro/m² (Landkreis München). Diese Region ist durchgehend hochpreisig beim Angebot inserierter Mietwohnungen und somit eine besondere Herausforderung für die Bezahlbarkeit des Wohnens. Weitere großräumige teure Regionen sind Stuttgart und der Rhein-Main-Raum (s. Abbildung 35). In anderen Regionen wie Düsseldorf/Köln/Bonn oder Hamburg reichen die hohen Mieten nur bis in das engere Umland. Dort schließen sich in räumlicher Nähe ländliche Räume mit deutlich niedrigeren Internet-Angebotsmieten an.

Die niedrigsten Internet-Angebotsmieten werden in peripher gelegenen, dünn besiedelten und ländlich geprägten Landkreisen erzielt. Die günstigsten Landkreise neben dem Vogtlandkreis waren 2024 die Landkreise Erzgebirgskreis, Görlitz und Greiz mit durchschnittlichen Internet-Wiedervermietungsmieten von unter 5,80 Euro/m². Die günstigsten kreisfreien Städte waren Chemnitz (5,80 Euro/m²) und Gera (6,20 Euro/m²).

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Abbildung 35: Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen in Kreisen 2024 insgesamt

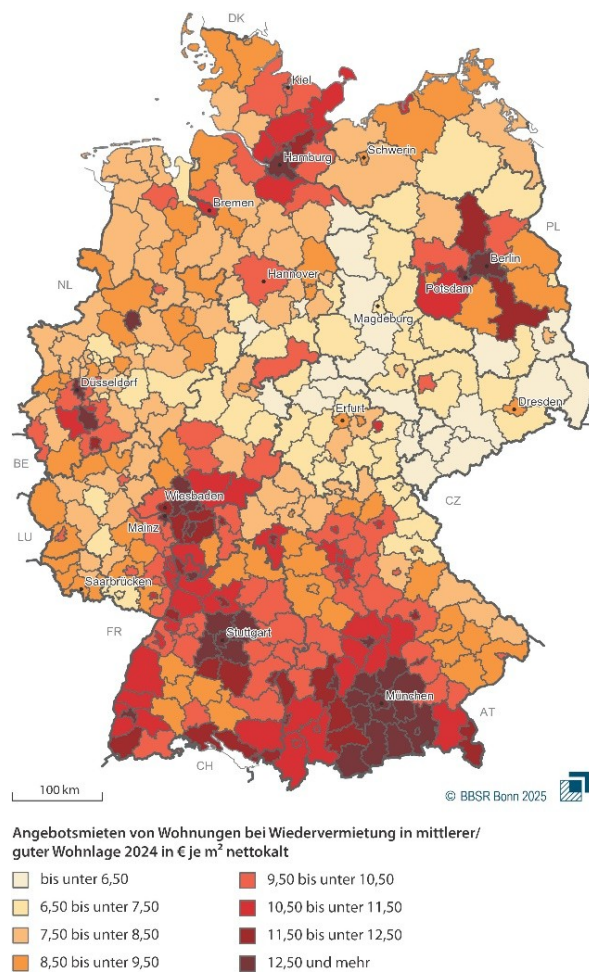
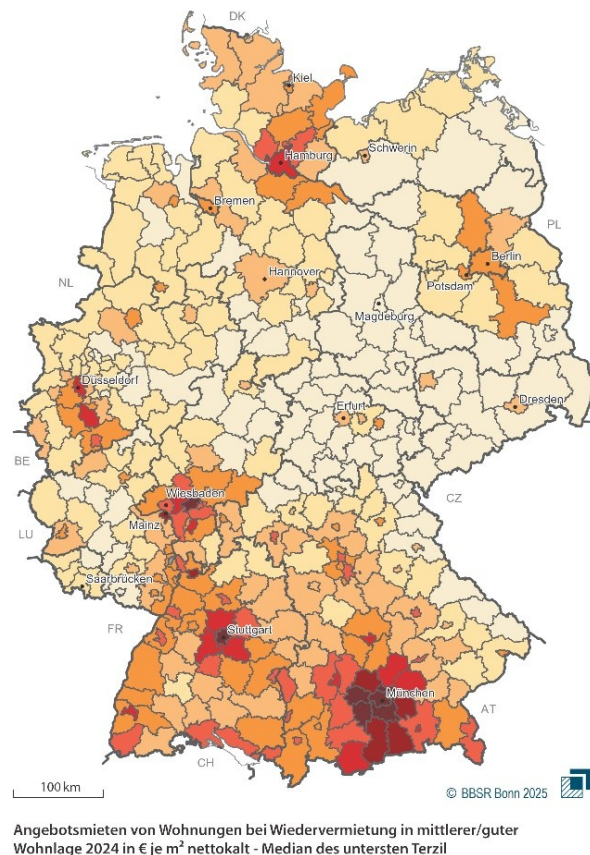


Abbildung 36: Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen in Kreisen 2024 im unteren Mietdrittel



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

Die Verteilung der Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen im für die jeweilige Region günstigen Wohnungssegment verdeutlicht nochmals die ausgeprägten Niveauunterschiede in den Teilräumen Deutschlands. Angenommen wird bei dieser Darstellung das untere Mietendrittel der über Zeitungen und Immobilienplattformen inserierten Wohnungen. Günstige Wohnungen sind allerdings bei dieser Datenquelle untererfasst, da bspw. große Wohnungsunternehmen oder Makler weitere Vertriebswege nutzen, so dass deren Wohnungsangebote nicht über die gängigen Medien verfügbar und somit auswertbar sind (siehe Kasten Hinweise zum Niveau der Internet-Angebotsmieten in Kapitel B.1.2.2 und die nachfolgenden Vergleiche mit GdW-Vermietungsmieten).

Das heißt, mit den dargestellten Angebotsdaten aus Wohnungsinseraten kann nur ein Teil der angebotenen Wohnungen abgebildet werden. Es sind die Wohnungen, auf die Wohnungssuchende stoßen, wenn sie im Internet nach einer Mietwohnung suchen. Wohnungsunternehmen nutzen teilweise aber auch noch weitere Vertriebswege wie Interessen- und Wartelisten, Internetangebote der Unternehmen oder der Kommunen. Teilweise werden Wohnungen auch „unter der Hand“ über Freunde oder Bekannte vermittelt.

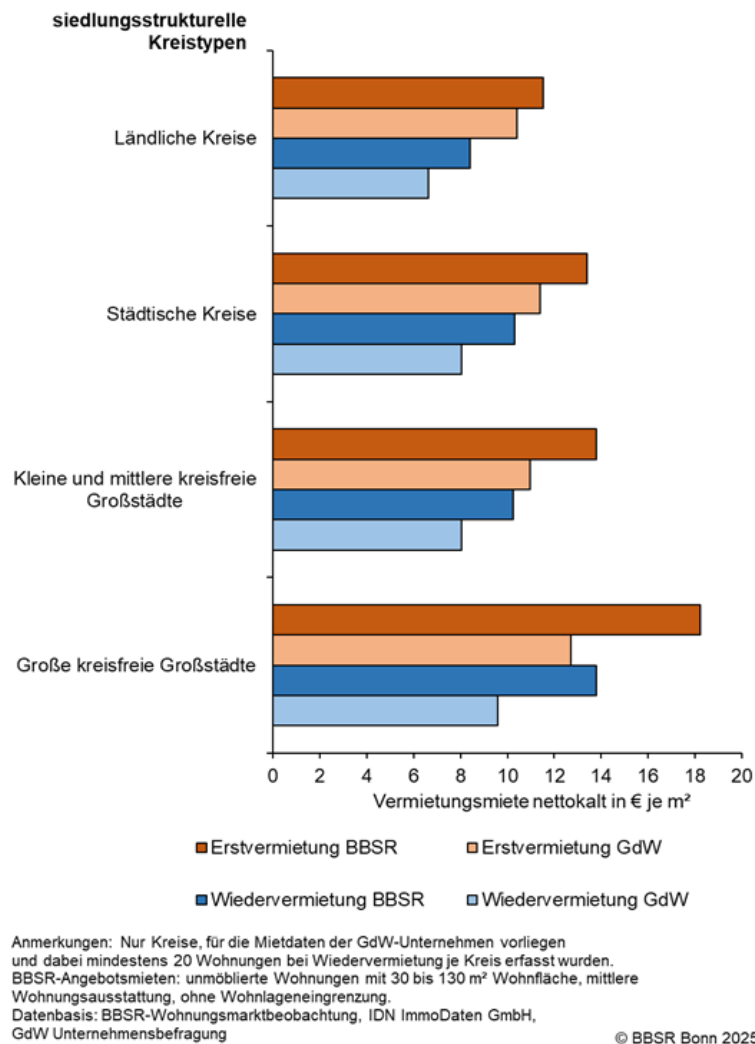
In gut einem Drittel der Landkreise und kreisfreien Städte liegen die Medianmieten der über Wohnungsinserate erfassten günstigen Wohnungsangebote unter 6,80 Euro/m² (siehe Abbildung 36). In diesen Regionen zeigt sich über die Internetportale und Zeitungsinserate ein breites preiswertes Wohnungsangebot. Auf der anderen Seite lag der Median der Internet-Wiedervermietungs-mieten des unteren Mietdrittels in 46 Städten und Umlandkreisen (12 Prozent der Kreise) bei mindestens 10 Euro/m². In diesen Städten und Landkreisen wird die Knappheit preiswerten Wohnungsangebotes besonders deutlich. In der Stadt München sowie den Umlandkreisen München, Starnberg und Fürstenfeldbruck überstiegen die Mediane der über Wohnungsinserate erfassten günstigen Angebote 13 Euro/m². Die Wohnungssuche ist für Haushalte mit niedrigen Einkommen unter solchen Bedingungen auf den im Internet angebotenen Portalen ausgesprochen schwierig.

Bandbreiten von Internet-Angebotsmieten und GdW-Neuvermietungsmieten

Der GdW-Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erhebt seit dem Jahr 2021 bei seinen Mitgliedsunternehmen Mietdaten aus Erst- und Wiedervermietungen auf der Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise. Knapp 57 Prozent der von den GdW-Mitgliedsunternehmen angebotenen Wohnungen wurden 2024 über andere Vertriebswege als die Online-Plattformen vermittelt. Daher sind die GdW-Daten eine gute Ergänzung zu den öffentlich inserierten Internet-Angebotsmieten, um das vielfältige Spektrum der Wohnungsangebote abzubilden. Die durchschnittlichen Mietwerte des GdW beinhalten somit Vermietungsmieten inserierter und nicht inserierter Wohnungen. Für die folgenden Vergleichsdarstellungen zwischen Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen und den GdW-Neuvermietungsmieten hat das BBSR die Selektion der eingehenden Wohnungen bei den Inseratsdaten für eine bessere Vergleichbarkeit mit den von den GdW-Unternehmen vermittelten Wohnungen nach folgenden Kriterien erweitert: unföblierte Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 130m², mittlere Wohnungsausstattung, ohne Wohnlageneingrenzung.

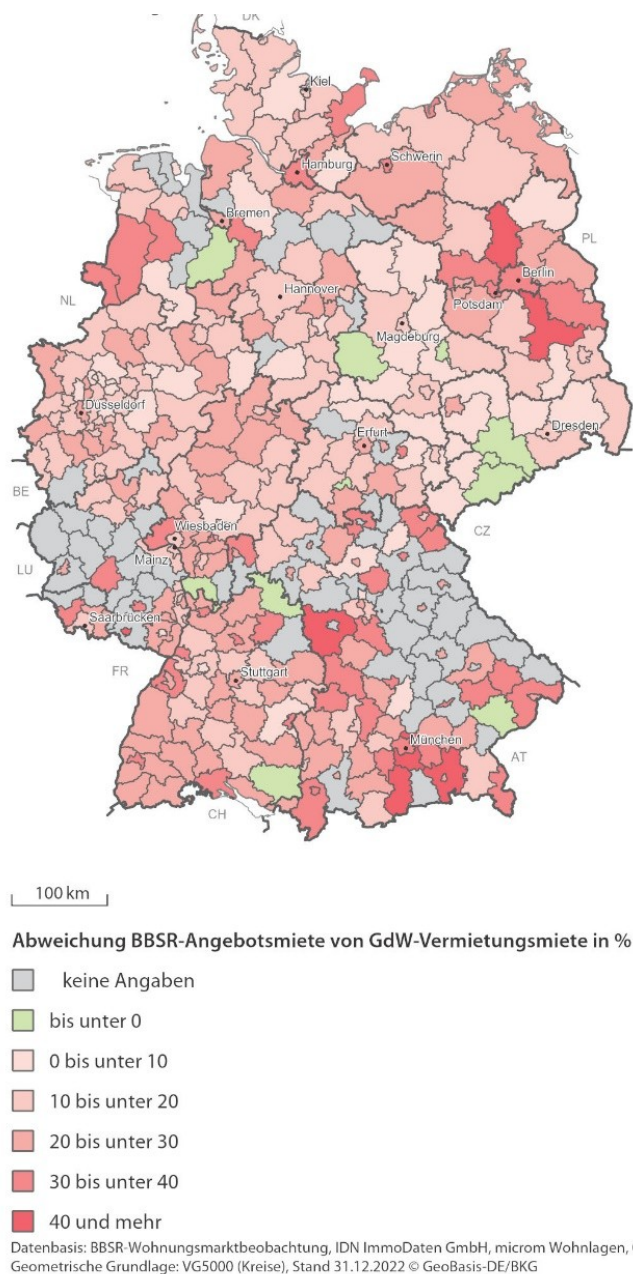
Bei Wiedervermietungen bestehender Wohnungen zeigen sich im 2. Halbjahr 2024 bundesweit Abweichungen von rund 24 Prozent zwischen den günstigeren GdW-Vermietungsmieten und den Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen. Im Neubau lag die Abweichung bei 18 Prozent. Je nach siedlungsstrukturellem Kreistyp bestehen hier deutliche Unterschiede. Die höchsten Abweichungen zeigen sich bei Wiedervermietungen in den großen kreisfreien Großstädten, in denen die GdW-Vermietungsmieten im Durchschnitt knapp 27 Prozent unter den Internet-Angebotsmieten lagen (siehe Abbildung 37). In den weiteren Kreistypen liegen die Abweichungen bei den Wiedervermietungen enger bei etwas über 20 Prozent zusammen. Bei Erstvermietungen streuen die Abweichungen zwischen den Aggregaten der Kreistypen stärker mit 9 bis 25 Prozent.

Abbildung 37: GdW-Neuvermietungsmieten und Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2. Halbjahr 2024



Die Karte der Abweichungen der Wiedervermietungsmieten zwischen den GdW-Neuvermietungsmieten und den Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen im 2. Halbjahr 2024 zeigt die Spannweite der regionalen Unterschiede zwischen beiden Datenquellen auf (siehe Abbildung 38). Höhere Abweichungen von über 30 Prozent sind vielfach auf Wohnungsmärkten mit Marktanspannungen zu finden. Geringere Abweichungen von unter 20 Prozent liegen häufig in Kreisen mit entspannten Märkten. Die Darstellung der Abweichungen ist für die Kreise möglich, in denen die Wohnungsunternehmen ausreichend Vermietungsfälle in die GdW-Datenbank einspeisen konnten.

Abbildung 38: Abweichungen zwischen GdW-Neuvermietungsmieten und Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen bei Wiedervermietung in Kreisen 2. Halbjahr 2024



B.1.2.3 Mieten im sozialen Wohnungsbau

Das Segment der geförderten Wohnungen war über viele Jahre von erheblicher Bedeutung für die Wohnungsver-sorgung. Seit der Föderalismusreform I im Jahr 2006 ist die Zahl der geförderten Wohnungen nach Angaben der Bundesländer auf 1,05 Millionen Wohnungen im Jahr 2024 gesunken, 1990 waren es noch rund 3 Millionen Wohnungen. Der Bund hat sein finanzielles Engagement für den sozialen Wohnungsbau nach Wiedereinführung der Bundesfinanzhilfen im Jahr 2020 schrittweise deutlich erhöht und plant eine weitere Stärkung. Während in den Jahren 2020 und 2021 den Ländern jeweils 1 Milliarde Euro an Finanzhilfe zur Verfügung gestellt wurde, betragen die vom Bund bereitgestellten Mittel im Programmjahr 2025 3,5 Milliarden Euro.

Im Jahr 2024 wurden nach Angaben der Länder insgesamt rund 40.900 Fördermaßnahmen für Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung bewilligt: davon ca. 26.800 Wohneinheiten im Neubau, ca. 6.900 Wohneinheiten im Rahmen einer Modernisierung sowie rd. 7.300 durch den Erwerb von Belegungsbindungen

Ein wesentliches Merkmal des sozialen Wohnungsbaus ist die Festlegung von Mietpreis- und Belegungsbindungen für Mietwohnungen. Für die Ausgestaltung der Mietpreis- und Belegungsbindungen sind die Bundesländer zuständig. Die Mietpreisbindung wird für einen bestimmten Zeitraum festgeschrieben und führt zu einer Miete, die langfristig auf einem bezahlbaren Niveau liegt. Nach Angaben der Länder wurden für nahezu alle geförderten Neubau-Mietwohnungen in den Jahren 2023 und 2024 eine Bindungslänge von 20 oder mehr Jahren vereinbart. Bei rund 80 Prozent sogar eine Bindungslänge von 30 oder mehr Jahren.

Bundesweite repräsentative Statistiken über die Mieten im geförderten Wohnungsbau gibt es nicht, da die Gesetzgebungskompetenz für den sozialen Wohnungsbau bei den Bundesländern liegt. Die Bundesländer gestalten die Förderbestimmungen flexibel und setzen die Mittel entsprechend dem jeweiligen Bedarf ein. Dies hat dazu geführt, dass die Förderregelungen in Bezug auf das Einkommen der begünstigten Haushalte und die Mieten der geförderten Wohnungen in den Bundesländern differenzierter geworden sind. Da sich die Mieten der geförderten Wohnungen in erster Linie aus den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Förderbestimmungen und den Bau- und Finanzierungskosten ergeben, gibt es sowohl innerhalb des Sozialwohnungsbestandes als auch im Vergleich zu den Mieten frei finanzierter Wohnungen erhebliche Mietunterschiede.

Die BBSR-Kommunalbefragung zeigt für das Jahr 2021, dass die kommunalen Wohnungsanbieter geförderten Wohnraum mit 5,50 Euro/m² nettokalt anbieten, was gegenüber der Zensus-Bestandsmiete von 7,28 Euro/m² (Mai 2022) deutlich niedriger liegt (siehe Kapitel A.2.2.2).

Eine weitere BBSR-Erhebung bei den privatwirtschaftlichen Unternehmen (Datenerhebung 2021) zeigt ebenfalls, dass eine relativ große Varianz der förderrechtlichen Vorgaben zur Miethöhe besteht. Hinsichtlich des gebundenen Wohnungsbestandes zeigt sich auch hier eine deutliche Differenz zum Niveau der freifinanzierten Wohneinheiten. Die Differenzen zwischen freifinanzierten und gebundenen Wohnungen bewegen sich je nach Unternehmensgrößenklasse zwischen 1,33 Euro/m² und 1,56 Euro/m² (Bestandsmiete), im Durchschnitt etwa 1,35 Euro/m². Im Neubau sind die Mietunterschiede noch größer und betragen im Durchschnitt 4,88 Euro/m². Bei Wiedervermietung im Bestand liegen die Mietunterschiede bei gut 2,50 Euro/m² (vgl. Tabelle 12).

Tabelle 12: Miethöheunterschiede zwischen freifinanzierten und gebundenen Wohnungen in Euro/m²

	Mittlere Nettokaltmiete im Gesamtbestand	Mittlere Nettokaltmiete bei erstmalig vermieteten Neubau-WE	Mittlere Nettokaltmiete bei wiedervermieteter WE
Freifinanzierte WE	7,12	12,16	8,58
Gebundene WE	5,77	7,28	6,05

Quelle: BBSR-Befragung der privatwirtschaftlichen Unternehmen 2021

Aus den Förderrichtlinien der Länder geht darüber hinaus die Höhe der Anfangsmieten (nettokalt) hervor, zu denen Sozialmietwohnungen vermietet werden dürfen. Diese Anfangsmieten sind dabei, aufgrund der Förderungen durch bspw. zinsverbilligte Darlehen und/ oder Zuschüsse deutlich geringer als vergleichbare freifinanzierte Mietwohnungen.

Grundsätzlich werden die Anfangsmieten in den Förderrichtlinien der Länder in absoluter Höhe angegeben. Zwei Länder (Baden-Württemberg, Hessen) wenden im Gegensatz dazu ein Modell an, das eine prozentuale Reduzierung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 20 bis 25 Prozent (Hessen) bzw. 20 bis 40 Prozent (Baden-Württemberg) vorsieht.

Darüber hinaus gibt es in allen Ländern nicht „die eine“ Anfangsmiete im sozialen Wohnungsbau. Die Anfangsmieten können variieren und sind abhängig bspw. von der Region, in der sich die Wohnung befindet. So dürfen oftmals in Metropolen höhere Anfangsmieten verlangt werden. Grund dafür sind die oftmals höheren Baukosten in diesen Regionen.

In den meisten Ländern ist die Höhe der Anfangsmiete aber insbesondere abhängig von dem zugrundeliegenden Fördermodell. So bestehen in allen Ländern für den Neubau von Mietwohnungen Fördermodelle für die niedrigsten Einkommensgruppen. Hierbei gelten Anfangsmieten, die unterhalb von gut 7 Euro/m² liegen. In den meisten Ländern, wie bspw. in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Sachsen-Anhalt und Schleswig-Holstein bewegen sich die Anfangsmieten für die niedrigsten

Einkommensgruppen zwischen rund 6 Euro/m² und rund 6,50 Euro/m². In Bayern, Rheinland-Pfalz und Thüringen sind sogar, in Abhängigkeit von der Region bzw. Gemeinde, in der sich die Wohnung befindet, geringere Anfangsmieten möglich. Diese Wohnungen richten sich also eindeutig an Haushalte mit niedrigen Einkommen. Vermieterinnen und Vermieter entsprechender Wohnungen dürfen diese nur an Haushalte vermieten, die über einen entsprechenden Wohnberechtigungsschein verfügen.

Ergänzend dazu bieten einige Länder mittlerweile Fördermodelle an, um neben Haushalten mit niedrigen Einkommen auch solche mit mittleren Einkommen zu adressieren, die aber immer noch Schwierigkeiten haben, sich am freien Markt angemessen mit Wohnraum zu versorgen. Dabei können Anfangsmieten für neugebaute Sozialmietwohnungen bspw. bis zu 11,50 Euro/m² in Berlin, 12 Euro/m² in Brandenburg (Berliner Umland) oder sogar 12,25 Euro/m² in Hamburg betragen. Im Gegenzug ist in diesen Fördermodellen die Förderhöhe geringer und die Einkommensgrenzen der berechtigten Haushalte höher.

Der Bauherr bekommt bei der Wahl von Fördermodellen mit „höheren“ Anfangsmieten wiederum weniger Förderung. Teilweise gewähren die Länder bei solchen Fördermodellen ausschließlich zinsverbilligte Darlehen, wobei in Fördermodellen mit niedrigeren Anfangsmieten auch noch zusätzliche Zuschüsse gewährt werden. So hat sich die Förderlandschaft in den letzten Jahren auch mit Blick auf die Berücksichtigung verschiedener Einkommensverhältnisse stark ausdifferenziert, um auch diejenigen Haushalte zu erreichen, die trotz mittleren Einkommens Schwierigkeiten haben, sich am Markt angemessen mit Wohnraum zu versorgen.

Es zeigt sich damit, wie stark sich die soziale Wohnraumförderung in den Ländern mit Blick auf die Einkommensverhältnisse der Haushalte mittlerweile ausdifferenziert hat. Die Anfangsmieten für geförderte Wohnungen sind dabei deutlich niedriger als Mieten für vergleichbare Wohnungen auf dem freifinanzierten Markt und bewegen sich in der Regel unterhalb von rund 9 Euro/m², größtenteils in einer Spanne zwischen rund 6 Euro und rund 6,50 Euro/m².

B.1.3 Entwicklung der Mieten

B.1.3.1 Entwicklung der Bestandsmieten (Nettokaltmietenindex und Mikrozensus)

Das Statistische Bundesamt berechnet im Rahmen des Verbraucherpreisindex monatlich den Mietenindex, der im Wesentlichen die Veränderungsraten der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen widerspiegelt. Für den Berichtszeitraum 2022 bis 2024 zeigt der Mietenindex der tatsächlichen Nettokaltmieten einen durchschnittlichen jährlichen Anstieg von 2,0 Prozent. Während die Steigerungsrate im Jahr 2022 noch 1,8 Prozent betrug, stieg sie im Jahr 2023 auf 2,1 Prozent und im Jahr 2024 auf 2,2 Prozent an (siehe Tabelle 13). Im Vergleich dazu liegt die Inflationsrate im Berichtszeitraum 2022 bis 2024 bei durchschnittlich 5,0 Prozent pro Jahr, was auf die hohe Inflationsrate in den Jahren 2022 und 2023 zurückzuführen ist. Insbesondere aufgrund der hohen Energiepreise erreichte die Inflationsrate im Jahr 2022 einen Jahresdurchschnitt von 6,9 Prozent, im Jahr darauf 5,9 Prozent. 2024 ist die Inflationsrate auf 2,2 Prozent zurückgegangen.

Tabelle 13: Entwicklung der tatsächlichen Nettokaltmieten und der Verbraucherpreise in Deutschland 2019 bis 2024

Jahr	Mietenindex (nettokalt)		Verbraucherpreisindex	
	Index 2020=100	Veränderung zum Vorjahr in Prozent	Index 2020=100	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
2019	98,6	1,4	99,5	1,4
2020	100,0	1,4	100,0	0,5
2021	101,4	1,4	103,1	3,1
2022	103,2	1,8	110,2	6,9
2023	105,4	2,1	116,7	5,9
2024	107,7	2,2	119,3	2,2

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020

Regional sind die Mieten in den kreisfreien Großstädten im Berichtszeitraum 2022 bis 2024 mit durchschnittlich jährlich 1,8 Prozent leicht geringer gestiegen als in den städtischen Kreisen und den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen (durchschnittlich 2,0 Prozent bzw. 2,1 Prozent pro Jahr im Zeitraum 2022 bis 2024). In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen sind die Mieten im Verbraucherpreisindex um durchschnittlich jährlich 2,0 Prozent gestiegen (vgl. Tabelle 14).

Tabelle 14: Entwicklung der tatsächlichen Nettokaltmieten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2020 bis 2024

Jahr	kreisfreie Großstädte	städtische Kreise	ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	dünn besiedelte ländliche Kreise
	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent			
2020	1,4	1,5	1,7	1,2
2021	1,3	1,2	1,3	1,1
2022	1,7	1,8	1,6	1,1
2023	1,7	2,2	2,1	2,3
2024	2,0	2,0	2,0	2,9

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2020

B.1.3.2 Entwicklung der Internet-Angebotsmieten

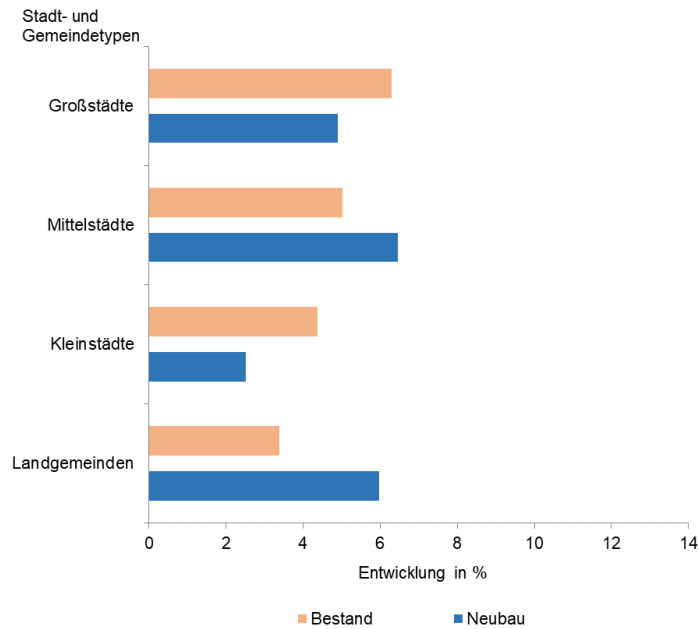
Der Anstieg der Wiedervermietungsmieten im Internet inserierter Wohnungen hat nach einer merklichen Verlangsamung bis 2020 ab 2021 wieder stärker zugelegt. 2020 wurden bestehende Wohnungen im Durchschnitt 2,7 Prozent teurer angeboten als im Vorjahr. 2022 hat sich die Steigerungsrate der Internet-Wiedervermietungsmieten auf 4 Prozent erhöht und lag 2023 bei 6,7 Prozent. 2024 erhöhten sich die durchschnittlichen inserierten Internet-Angebotsmieten um 5,9 Prozent.

Die Unterscheidung der Internet-Mietenentwicklungen zwischen Wiedervermietungen und Erstvermietungen nach Stadt- und Gemeindetypen zeigen im Zeitraum 2023 bis 2024 deutliche Unterschiede auf. Bei den Internet-Wiedervermietungsmieten haben die Großstädte mit 6,3 Prozent am stärksten zugelegt, gefolgt von den Mittelstädten mit 5 Prozent (siehe Abbildung 39). Kleinstädte und Landgemeinden lagen bei 4,4 bzw. 3,4 Prozent Steigerung. Die Zuwächse bei den im Internet angebotenen Neubaumieten zeigen ein heterogenes Bild. In den Großstädten und den Kleinstädten lagen sie mit 4,9 bzw. 2,5 Prozent unter den Steigerungsraten der Wiedervermietungsangebote im Internet. In den Mittelstädten und den Landgemeinden waren die Raten mit 6,5 bzw. 6,0 Prozent höher. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Steigerungsraten der Neubauangebote deutlich verringert. Die

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

hohe Nachfrage auf angespannten Wohnungsmärkten und die Kostensteigerungen im Neubau machen sich aber weiterhin beim Niveau der inserierten Erstvermietungsmiten bemerkbar.

Abbildung 39: Jährliche Entwicklung der Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen im Bestand und Neubau nach Stadt- und Gemeindetypen 2023 bis 2024



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. © BBSR Bonn 2025

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

Die Verringerung der Steigerungsraten ist im Jahr 2024 in allen Baualtersklassen zu erkennen. Beim Neubau erfolgte mit 4,6 Prozentpunkten von 9,1 auf 4,5 Prozent der stärkste Rückgang der inserierten Neuvermietungsmiten, gefolgt von den jungen Bestandswohnungen ab Baujahr 2000 mit einem Rückgang von 6,9 auf 4,2 Prozent (siehe Tabelle 15). Die weiteren Baualtersklassen bewegten sich bei durchschnittlichen Steigerungsraten von 4,7 bis 5,5 Prozent.

Tabelle 15: Entwicklung der Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach Baujahren 2022 bis 2024

Baujahr	bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1999	ab 2000	Neubau
Jahr	jährliche Entwicklung in Prozent				
2022	4,2	3,2	3,5	5,0	8,2
2023	5,8	6,6	5,3	6,9	9,1
2024	5,1	5,5	4,7	4,2	4,5
2022 bis 2024 p. a.	5,4	6,1	5,0	5,5	6,8

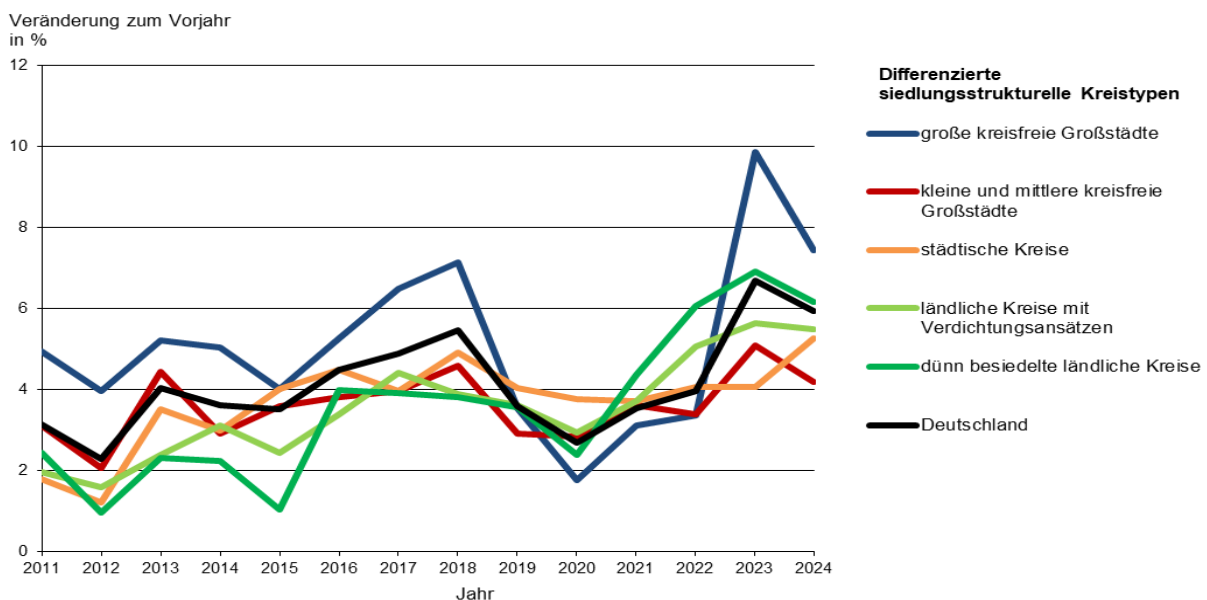
Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen mit 40 bis 100 m² Wohnfläche, mittlere Wohnungsausstattung, mittlere bis gute Wohnlage, basierend auf im Internet veröffentlichten Wohnungsinseraten von Immobilienplattformen und Zeitungen.

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

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Für Wiedervermietungen im Internet inserierter Wohnungen lassen sich die Mietenentwicklungen nach Regionen und Städten differenziert betrachten. In der Abbildung 40 wird die starke Dynamik in den verschiedenen Teilräumen deutlich. 2019 und 2020 hatten sich die Anstiege der Internet-Wiedervermietungsmieten in allen Kreistypen teils deutlich verlangsamt. Seit 2021 nimmt die Dynamik aber wieder spürbar zu und erhielt 2023 nochmals einen stärkeren Schub. Im Jahr 2024 hat sich die Dynamik auf hohem Niveau wieder leicht verringert. Die großen kreisfreien Großstädte zeigten einen Anstieg der Internet-Wiedervermietungsmieten von 7,4 Prozent, die kleinen und mittleren kreisfreien Großstädte von 4,2 Prozent (siehe Tabelle 16). In den ländlichen Kreisen erhöhten sich die Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen ebenfalls deutlich um 5,5 bzw. 6,2 Prozent, ausgehend von vielfach unterdurchschnittlichen Mietenniveaus. Die Zuwächse der städtischen Kreise haben sich um Vergleich zum Vorjahr um gut einen Prozentpunkt auf 5,3 Prozent erhöht.

Abbildung 40: Veränderungen der Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach Kreistypen 2011 bis 2024



Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung 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.

Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohner

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

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Tabelle 16: Entwicklung von Internet-Wiedervermietungsmieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen 2022 bis 2024

differenzierte siedlungsstrukturelle Kreistypen	2024	2022 bis 2023	2023 bis 2024
	Internet-Wiedervermietungsmiete nettokalt in Euro/m²	Entwicklung zum Vorjahr in Prozent	
große kreisfreie Großstädte	14,43	9,9	7,4
kleine und mittlere kreisfreie Großstädte	10,00	5,1	4,2
städtische Kreise	10,15	4,1	5,3
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	8,50	5,6	5,5
dünn besiedelte ländliche Kreise	8,32	6,9	6,2
Deutschland	10,92	6,7	5,9

Anmerkungen: Angebotsmieten ohne Nebenkosten für unmöblierte Wohnungen bei Wiedervermietung 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.

Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohner

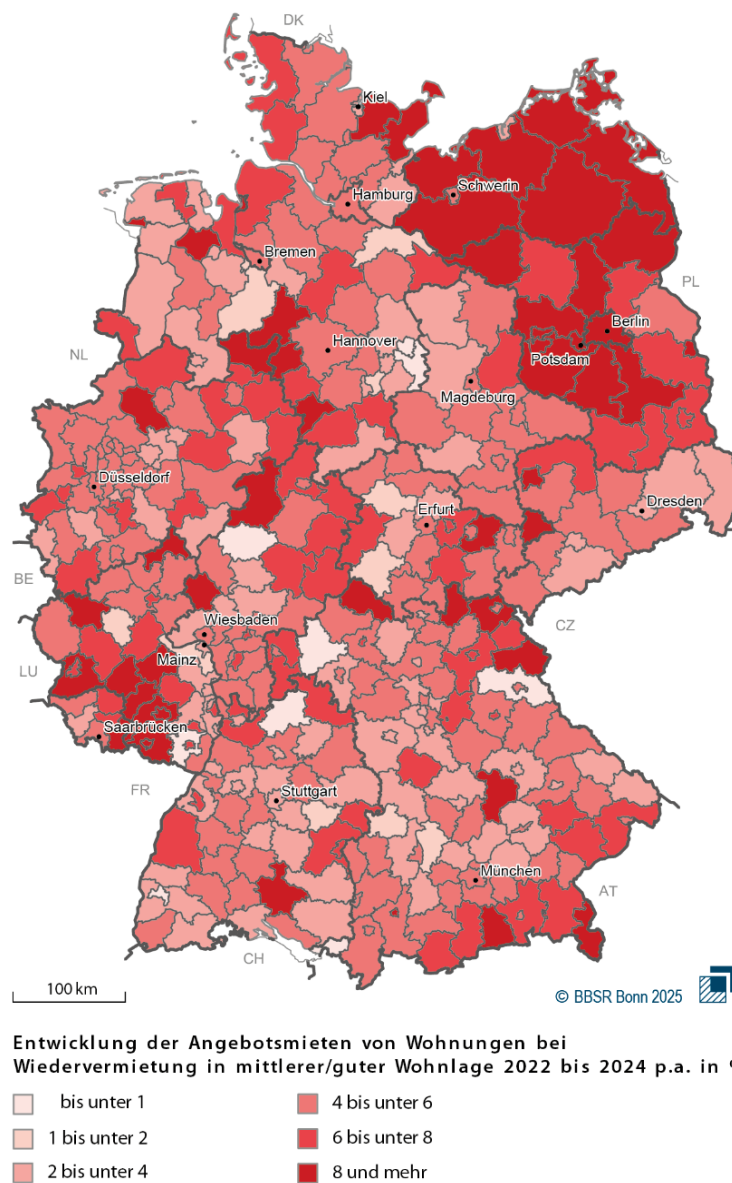
Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, microm Wohnlagen

Hinter der hohen durchschnittlichen Steigerungsrate der großen kreisfreien Großstädte mit mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern von 7,4 Prozent im Jahr 2024 bestehen deutliche Variationen in der Mietendynamik der einzelnen Städte. Das resultiert aus den sehr unterschiedlichen lokalen und regionalen Wohnungsmarktsituationen, den Verhältnissen von Angebot und Nachfrage, deren Veränderungen und den Ausgangsniveaus der Internet-Angebotsmieten. In Frankfurt am Main, Hamburg und Leipzig lag der Anstieg der Internet-Angebotsmieten inserierter Mietwohnungen mit über 9 Prozent besonders hoch. Im Mittelfeld der größten Städte bewegten sich Köln, Düsseldorf, München und Dresden mit rund 6 Prozent Steigerungsrate. Moderatere Steigerungen mit 3 bis unter 5 Prozent erfuhren die Großstädte Dortmund, Stuttgart und Duisburg.

Die Abbildung 41 verdeutlicht mit den jährlichen Steigerungsraten der Internet-Wiedervermietungsmieten im Berichtszeitraum 2022 bis 2024 die große regionale Spannbreite der Mietendynamik. Deutliche Zuwächse der Internet-Wiedervermietungsmieten sind vor allem in Umlandkreisen und ländlichen Kreisen zu erkennen. Bei letztgenannten handelt es sich vielfach um ländliche Räume mit niedrigen Mietenniveaus oder um touristisch geprägte Räume.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Abbildung 41: Jährliche Entwicklung der Internet-Wiedervermietungs-mieten inserierter Wohnungen in Kreisen 2022 bis 2024



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: VG5000 (Kreise),
Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: N. Brack, A. Schürt

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

Vergleich der Entwicklungen von inserierten Internet-Angebotsmieten und GdW-Neuvermietungsmieten

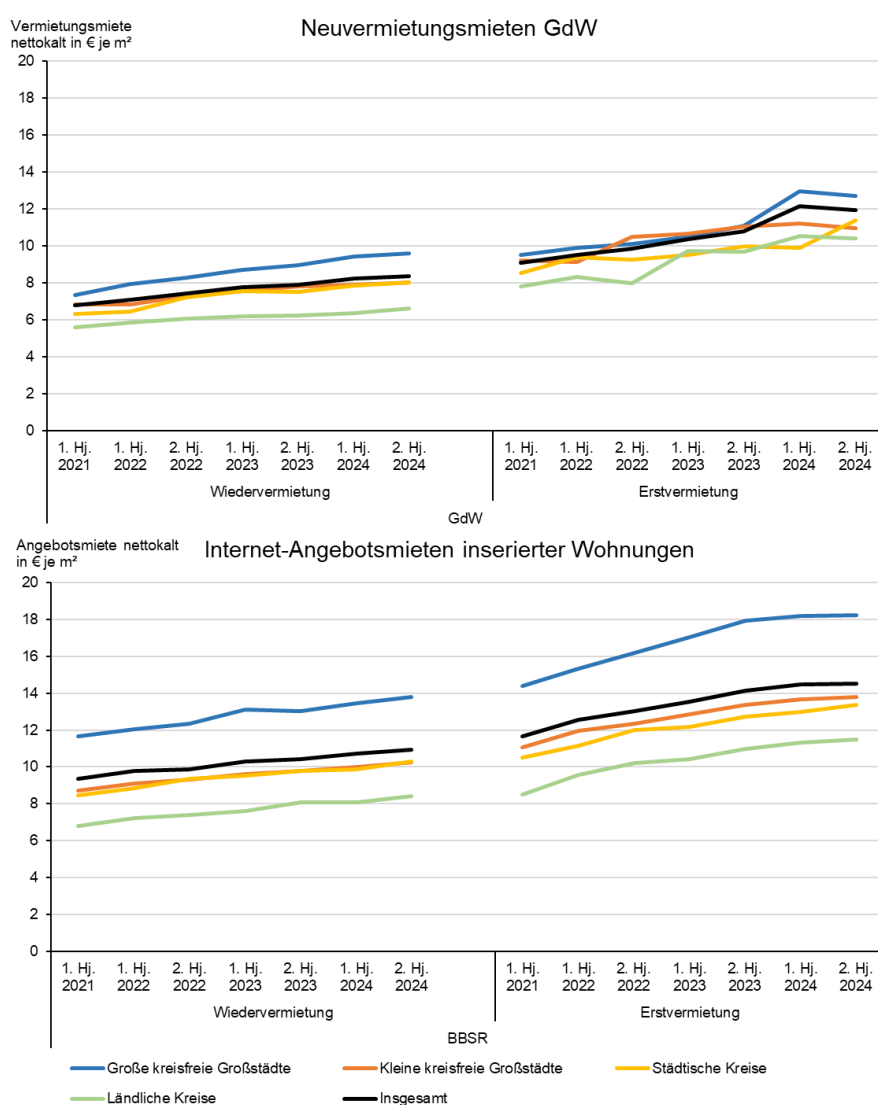
Für die folgenden Vergleichsdarstellungen zwischen Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen und den GdW-Neuvermietungsmieten hat das BBSR die Selektion der eingehenden Wohnungen bei den Inseratsdaten für eine bessere Vergleichbarkeit mit den von den GdW-Unternehmen vermittelten Wohnungen nach folgenden Kriterien erweitert: unmöblierte Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 130 m², mittlere Wohnungsausstattung, ohne Wohnlageneingrenzung.

Der Vergleich der GdW-Vermietungsmieten mit den Internet-Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen zeigt bei den durchschnittlichen Mietenniveaus deutliche Unterschiede (siehe Abbildung 42 und Kapitel B.1.2).

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Nach Kreistypen differenziert liegen die prozentualen Steigerungen im Zeitraum 2. Halbjahr 2023 bis 2. Halbjahr 2024 zwischen den beiden Mietquellen oft nicht so weit auseinander. Bei den Wiedervermietungswohnungen waren die Steigerungsraten der GdW-Vermietungsmieten mit knapp 7 Prozent in den großen kreisfreien Großstädten am höchsten. Das entsprach einem Zuwachs von gut 60 Cent gegenüber knapp 80 Cent bei den Internet-Angebotsmieten. Mit +6 Prozent war das im Vergleich der Kreistypen bei den Inseratsdaten die höchste mittlere Steigerungsrate. Bei den weiteren Kreistypen stiegen die Internetangebotsmieten bei Wiedervermietung im Mittel zwischen 3 und 5 Prozent, bei den GdW-Vermietungsmieten durchschnittlich zwischen 3 und gut 6,5 Prozent.

Abbildung 42: GdW-Neuvermietungsmieten und Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen der Halbjahre 2022 bis 2024



Anmerkungen: Berücksichtigung der Kreise, für die Mietdaten der GdW-Unternehmen vorliegen und dabei mindestens 20 Wohnungen mit Wiedervermietungen erfasst wurden.

BBSR-Angebotsmieten inserierter Wohnungen für unmöblierte Wohnungen mit einer Wohnfläche von 30 bis 130 m², mittlere Wohnungsausstattung, ohne Wohnlageneingrenzung.

Große kreisfreie Großstädte: mindestens 500.000 Einwohnerinnen und Einwohner

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH, GdW-Unternehmensbefragung

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

B.1.4 Niveau, Struktur und Entwicklung der Wohnnebenkosten

Nebenkosten sind Betriebskosten, die durch die bestimmungsgemäße Nutzung eines Gebäudes, von Nebengebäuden und Grundstücken sowie von Anlagen und Einrichtungen laufend anfallen. Dazu gehören u. a.: Wasser, Abwasser, Heizkosten oder Abfallentsorgung. Es wird zwischen „kalten Betriebskosten“ (alle Betriebskosten ohne Heizung und Warmwasser) und „warmen Betriebskosten“ (Kosten für Heizung und Warmwasser) unterschieden.

B.1.4.1 Kalte Betriebskosten

Die kalten Betriebskosten lagen im Jahr 2022 bei 1,30 Euro/m² (Mikrozensus 2022). Nach dem Verbraucherpreisindex (VPI) des Statistischen Bundesamtes stiegen die kalten Betriebskosten im Berichtszeitraum 2022 bis 2024 durchschnittlich um 3,6 Prozent p. a. und damit stärker als die Nettokaltmieten (2,0 Prozent p. a.), aber weniger als die Verbraucherpreise insgesamt (5,0 Prozent p. a.). Dies zeigt, dass die kalten Betriebskosten im Berichtszeitraum tendenziell etwas stärker als in den Jahren 2019 und 2020 gestiegen sind (siehe Tabelle 17).

Überträgt man die Steigerungsraten des Verbraucherpreisindex für die kalten Betriebskosten auf das Ausgangsjahr 2022, so ergeben sich für das Jahr 2024 kalte Betriebskosten von 1,41 Euro/m². Für eine typische 70 m² große Mietwohnung ergeben sich daraus durchschnittliche monatliche kalte Betriebskosten in Höhe von annähernd 100 Euro.

Tabelle 17: Entwicklung der kalten Betriebskosten, insbesondere der kommunalen Gebühren 2019 bis 2024

Jahr	Wohnnebenkosten		darunter					
			Wasserversorgung		Abwasserentsorgung		Müllabfuhr	
	Index 2020=100	Veränderung zum Vorjahr in Prozent	Index 2020=100	Veränderung zum Vorjahr in Prozent	Index 2020=100	Veränderung zum Vorjahr in Prozent	Index 2020=100	Veränderung zum Vorjahr in Prozent
2019	98,8	1,5	100,0	2,1%	99,7	0,9%	97,3	0,9%
2020	100,0	1,2	100,0	0,0%	100,0	0,3%	100,0	2,8%
2021	102,4	2,4	102,9	2,9%	101,3	1,3%	103,5	3,5%
2022	104,8	2,3	105,2	2,2%	103,3	2,0%	106,1	2,5%
2023	109,0	4,0	110,9	5,4%	106,6	3,2%	108,0	1,8%
2024	113,9	4,5	116,7	5,2%	111,5	4,6%	112,7	4,4%

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Die Gebühren für die Wasserversorgung weisen eine leicht überdurchschnittliche Preisentwicklung auf (durchschnittlich 4,3 Prozent p.a. 2022 bis 2024), während die Gebühren für die Abwasserentsorgung (+3,2 Prozent durchschnittlich p. a.) und die Müllentsorgung (+2,9 Prozent durchschnittlich p.a.) etwas weniger stiegen. Alle drei Gebühren sind im Jahr 2024 deutlich stärker gestiegen als im langjährigen Mittel, bei der Wasserversorgung begann der stärkere Preisanstieg bereits in 2023.

Eine genaue Aufschlüsselung der einzelnen Positionen der kalten Betriebskosten enthält der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes, der für das Jahr 2023 vorliegt (siehe Tabelle 18). Rechnet man alle möglichen Betriebskostenarten zusammen, so ergeben sich für 2023 durchschnittliche kalte Betriebskosten von bis zu 1,89 Euro/m². Allerdings sind in vielen Mietverhältnissen nicht alle denkbaren Betriebskostenbestandteile enthalten, etwa die Betriebskosten für einen Aufzug oder die Gartenpflege. Ohne Aufzug und Hauswart beispielsweise beträgt die Summe der kalten Betriebskosten laut Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes 1,50 Euro/m². Das bedeutet, dass es gebäudebezogene Unterschiede gibt, die regional und lokal noch stärker variieren. So haben beispielsweise Mietwohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich niedrigere kalte Betriebskosten als Wohnungen in größeren Gebäuden. Der Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes orientiert sich eher an den Betriebskosten städtischer Wohnungsmärkte und weniger an denen ländlicher Regionen. Dies erklärt auch, warum die Kennzahlen zu den kalten Betriebskosten aus der Mikrozensusbefragung 2022 mit

1,30 Euro/m² insgesamt niedriger sind als die Werte aus dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes (s. o.).

Tabelle 18: Betriebskostenaufschlüsselung nach dem Betriebskostenspiegel des Deutschen Mieterbundes 2023

	Mittelwert in Euro je m ²
Öffentliche Lasten / Grundsteuer	0,17
Wasser, Abwasser	0,26
Schornsteinfeger	0,03
Straßenreinigung	0,03
Müllentsorgung	0,14
Hauswartdienste	0,19
Gartenpflege	0,14
Hausreinigung	0,20
Allgemeinstrom	0,06
Versicherungen	0,28
Kabel/Antenne	0,12
Aufzug	0,20
Sonstige Betriebskosten	0,07
Summe	1,89
Summe ohne Aufzug und Hauswart	1,50
Mittlere Summe (Aufzug und Hauswart anteilig)	1,58

Quelle: Deutscher Mieterbund 2024, Berechnungen BBSR

B.1.4.2 Warme Betriebskosten

Die warmen Betriebskosten belaufen sich für das Jahr 2024 (fortgeschriebene Angaben aus dem Mikrozensus 2022) auf 1,33 Euro je m². Die Preissteigerungen der Jahre 2022 und 2023 waren mit 33 Prozent bzw. 14 Prozent außergewöhnlich hoch und nur mit den Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Überfall Russlands auf die Ukraine und den veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen erklärbar. Im Jahr 2024 setzte hingegen ein Rückgang der warmen Betriebskosten von 3,1 Prozent ein (vgl. Tabelle 19).³⁶ Dämpfend in der Kostenentwicklung war die Witterung der vergangenen Jahre mit zum Teil sehr milden Wintern. Bei einer typischen 70 Quadratmeter großen Mietwohnung ergeben sich für das Jahr 2024 warme Betriebskosten von 93 Euro je Monat.

Die Höhe der warmen Nebenkosten kann von Haushalt zu Haushalt stark variieren. Die Kosten unterscheiden sich je nach Gebäudetyp, Heizungsart, technischem Standard der Heizungsanlage, Grad der Wärmedämmung, individuellem Heizverhalten, Preisentwicklung der verschiedenen Wärmeträger und Witterungsverhältnissen.

³⁶ Teilweise werden Preissteigerungen erst im Rahmen der Jahresabrechnung und damit zeitverzögert an die Mieterinnen und Mieter weitergegeben

Tabelle 19: Entwicklung der warmen Nebenkosten 2019 bis 2024

Jahr	Warme Nebenkosten	
	Index 2020=100	Veränderung zum Vorjahr in %
2019	100,3	2,9
2020	100,0	-0,3
2021	102,6	2,6
2022	136,1	32,7
2023	155,1	14,0
2024	150,3	-3,1

Quelle: Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex für Deutschland

Mit den mit dem Verbraucherpreisindex fortgeschriebenen warmen Betriebskosten von 1,33 Euro/m² liegt der Anteil der warmen Betriebskosten an der Bruttowarmmiete im Jahr 2024 bei knapp 13 Prozent. Die Witterung der letzten Jahre mit zum Teil sehr milden Wintern hat sich dämpfend auf die Kostenentwicklung ausgewirkt. Dennoch hat die Preisentwicklung der einzelnen Energieträger (Weltmarktpreisentwicklung) einen starken Einfluss auf die warmen Nebenkosten der Jahre 2022 bis 2024.

Die Preise für die einzelnen Energieträger haben sich im Berichtszeitraum 2022 bis 2024 in den einzelnen Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Im Jahr 2022 ist der Preis für leichtes Heizöl mit 110 Euro pro Hektoliter im Vergleich zu 2021 (60 Euro) stark gestiegen. Dies setzte sich jedoch 2023 nicht fort und der Preis fiel wieder auf ein Niveau von 87 Euro pro Hektoliter (bei Lieferung im Tankwagen an Haushalte). Im Jahr 2024 war der Preis für leichtes Heizöl dann mit 83 Euro pro Hektoliter noch einmal leicht rückläufig, was für die Haushalte eine Entlastung bedeutete. Insgesamt sind die Preise für Heizöl deutlich höher als im langfristigen Mittel.

Der Verbraucherpreisindex für Heizöl, einschl. Betriebskosten wies im Berichtszeitraum eine in sich gegensätzliche Entwicklung auf. Für das Jahr 2022 zeigt er eine starke Preissteigerung von 73 Prozent und für 2023 einen Rückgang um 6 Prozent. Im Jahr 2024 erfolgte ein nochmaliger Rückgang um knapp 9 Prozent. Im Berichtszeitraum 2022 bis 2024 ist der Verbraucherpreisindex für Heizöl damit durchschnittlich um 14 Prozent p. a. gestiegen.

Der Preis für Gas, einschl. Betriebskosten stieg im Berichtszeitraum von 2022 bis 2024 um durchschnittlich etwa 22 Prozent pro Jahr, jedoch mit deutlich unterschiedlicher Entwicklung. Während der Gaspreis in den Jahren 2022 und 2023 um rund 48 Prozent bzw. rund 26 Prozent gegenüber dem jeweiligen Vorjahr stieg, verringerte sich der Gaspreis im Jahr 2024 um gut 2 Prozent. Im Berichtszeitraum sind somit höhere Heizkosten für Haushalte mit Gasheizungen festzustellen.

B.1.5 Energiepreissteigerungen und Entlastungsmaßnahmen

Zwischen 2020 und 2024 hat die Bundesregierung, vor dem Hintergrund stark steigender Energiekosten, zahlreiche Maßnahmen ergriffen, um Bürgerinnen und Bürger zu entlasten sowie Arbeitsplätze zu sichern. Diese Preissteigerungen waren hauptsächlich auf externe Faktoren zurückzuführen. Insbesondere die geopolitische Lage, vor allem Russlands Invasion der Ukraine im Jahr 2022, führte zu erheblichen Anstiegen der Gaspreise. Da Russland einer der Hauptlieferanten für Erdgas nach Europa war, führten Sanktionen und Unsicherheiten auf den Energiemärkten zu einer Angebotsverknappung und somit zu höheren Preisen. Zusätzlich trug die starke Abhängigkeit Deutschlands von fossilen Brennstoffen zur Erhöhung der Energiekosten bei. Die wirtschaftliche Erholung nach der COVID-19-Pandemie führte zudem zu einer erhöhten Energienachfrage, was die Preise weiter antrieb. Gleichzeitig trug die allgemeine Inflation zur Erhöhung der Produktionskosten in der Energiewirtschaft bei, was sich ebenfalls auf die Verbraucherpreise auswirkte.

Um die Bürgerinnen und Bürger angesichts der hohen Energiepreise zu unterstützen, beschloss die Bundesregierung 2022 mehrere Maßnahmenpakete. Die sogenannten Entlastungspakete 1 und 2 hatten ein Gesamtvolumen von 30 Milliarden Euro, während das Entlastungspaket 3 ein Volumen von 65 Milliarden Euro umfasste.

Das erste Entlastungspaket beinhaltete insbesondere den Heizkostenzuschuss und die Abschaffung der EEG-Umlage.

Um die gestiegenen Heizkosten im Wohngeld abzufedern, erhielten Haushalte, die in mindestens einem der Monate Oktober 2021 bis März 2022 Wohngeld bezogen, einen Heizkostenzuschuss. Ein zweiter Heizkostenzuschuss wurde aufgrund weiter steigender Preise an alle Haushalte gezahlt, die zwischen September 2022 und Dezember 2022 Wohngeld erhielten. Wohngeldbeziehende erhielten damit 270 Euro (bei einem Haushalt mit zwei Personen: 350 Euro, für jedes weitere Familienmitglied zusätzlich 70 Euro). Die beiden Heizkostenzuschüsse wurden auch an Beziehende von BAföG, AFBG, Berufsausbildungsbeihilfen und Ausbildungsgeld in Höhe von 230 Euro gezahlt. Mit der Wohngeldreform 2023 wurde das Leistungsniveau des Wohngeldes stark erhöht und der Kreis der Berechtigten erheblich ausgeweitet.

Darüber hinaus wurde die EEG-Umlage (Erneuerbare-Energien-Gesetz-Umlage) im Juli 2022 auf 0 Cent pro Kilowattstunde abgesenkt, was zu einer direkten Entlastung bei den Stromkosten führte. Seit 2023 ist die EEG-Umlage abgeschafft und die EEG-Finanzierung erfolgt über den Bundeshaushalt. Die EEG-Umlage musste von allen Stromverbrauchern auf jede verbrauchte Kilowattstunde entrichtet werden, wobei einige Industriezweige von einer teilweisen Entlastung profitiert hatten. Im ersten Halbjahr 2022 betrug sie 3,72 Cent/kWh, was etwa elf Prozent des gesamten Strompreises ausmachte. Im Jahr 2021 betrug die EEG-Umlage noch 6,50 Cent/kWh. In 2025 senkt die Abschaffung der EEG-Umlage die Stromkosten für Verbraucherinnen und Verbraucher um insgesamt rund 16,5 Milliarden Euro.

Das zweite Entlastungspaket beinhaltete insbesondere die Einführung einer Energiepreispauschale.

Im September 2022 führte die Bundesregierung eine Energiepreispauschale in Höhe von 300 Euro ein, die allen einkommensteuerpflichtigen Erwerbstätigen über die Lohnabrechnung des Arbeitgebers ausgezahlt wurde. Selbstständigen wurde durch die Senkung ihrer Steuervorauszahlungen ein Vorschuss gewährt. Im Dezember 2022 erhielten auch Rentnerinnen und Rentner, im März 2023 Studierende sowie (Berufs-)Fachschülerinnen und (Berufs-)Fachschüler auf Antrag eine Pauschale von 300 bzw. 200 Euro.

Das dritte Entlastungspaket umfasste insbesondere die Einführung einer Energiepreislöscher und die temporäre Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gas- und Wärmelieferungen.

Eine der zentralen Maßnahmen war die Einführung der Energiepreislöscher, die im Jahr 2023 Haushalte und Unternehmen von hohen Energiepreisen entlasteten. Diese Preisbremsen, basierend auf Vorschlägen einer von der Bundesregierung eingesetzten Expertenkommission für Gas und Wärme, führten zur Einführung von Preisobergrenzen für Gas, Strom und Wärme für einen festgelegten Grundverbrauch.

Für private Haushalte, kleine und mittlere Unternehmen sowie Vereine wurde der Gaspreis auf 12 Cent/kWh brutto gedeckelt, für Fernwärme auf 9,5 Cent/kWh brutto. Diese Preise galten für 80 Prozent des geschätzten Jahresverbrauchs (Stand September 2022). Verbrauchten Haushalte mehr, wurde der Marktpreis berechnet. Für die Industrie wurde der Gaspreis ab Januar 2023 auf 7 Cent/kWh netto für 70 Prozent des Jahresverbrauchs 2021 gedeckelt, der Preis für Wärme bzw. Dampf bei 7,5 bzw. 9 Cent/kWh netto. Krankenhäuser profitierten von den gleichen Regelungen.

Die Strompreislöscher begrenzte den Preis für private Haushalte und kleine Unternehmen auf 40 Cent/kWh für 80 Prozent des aktuell prognostizierten Verbrauchs. Für größere Unternehmen lag die Obergrenze bei 13 Cent/kWh netto für 70 Prozent des Verbrauchs im Jahr 2021. Die Entlastungen für Januar und Februar wurden im März 2023 ausgezahlt.

Zusätzlich übernahm der Bund die Abschlagszahlungen für Gas und Wärme im Dezember 2022, um die Zeit bis zur Einführung der Gaspreislöscher zu überbrücken. Die Maßnahmen galten nicht nur für Privathaushalte und Unternehmen, sondern auch für Krankenhäuser, soziale Dienstleister, Bildungseinrichtungen und Kultureinrichtungen.

Für Privathaushalte, die im Jahr 2022 nicht leitungsgebundene Energieträger (z.B. Heizöl, Holzpellets, Flüssiggas) bezogen und die durch die Energiekrise deutliche Mehrausgaben zu tragen hatten, standen Härtefallhilfen zu Verfügung. In Anlehnung an die Systematik der Preisbremsen für Gas und Strom konnten mit den Härtefallhilfen die Mehrkosten abgedeckt werden, die über eine Verdopplung des Preisniveaus des Jahres 2021 hinausgingen.

Die Energiepreislöscher liefen zum 31.12.2023 aus. Auf eine Verlängerung konnte daher verzichtet werden, da die Preise für Strom und Gas zumeist unter den durch die Preisbremsen garantierten Höchstgrenzen lagen. Somit griffen ab dem 1. Januar 2024 keine Preisbremsen mehr für Strom-, Gas- und Fernwärmeverträge.

Vor dem Hintergrund der stark gestiegenen Energiekosten hat das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) gemeinsam mit der KfW und in enger Abstimmung mit den Ländern eine Härtefallregelung für Wohnungsunternehmen, das BMWSB-Härtefallprogramm für Wohnungsunternehmen 2023 aufgesetzt, das im Februar 2023 gestartet ist. Das Programm richtete sich an Wohnungsunternehmen, die aufgrund

der stark gestiegenen Energiekosten in Liquiditätsschwierigkeiten geraten sind. Es sollte helfen, Liquiditätslücken zu schließen, die durch höhere Vorauszahlungen an die Energieversorger bei gleichzeitig noch geringeren Abschlagszahlungen der Mieter entstanden waren und häufig zu finanziellen Engpässen führten.

Das Programm bot Kredite zwischen 500.000 und 10 Millionen Euro an, wobei der Bund 80 Prozent des Kreditrisikos übernahm. Damit wurde der Zugang zu Finanzierungen erleichtert. Die Kredite wurden in Kooperation mit den Landesförderinstituten und Banken bereitgestellt. Insbesondere sozial orientierte Wohnungsunternehmen, die in der Regel preiswerten Wohnraum anbieten, profitierten von diesem Programm. Dieses Angebot des Bundes, Risiken für die betroffenen Unternehmen zu übernehmen, diente dazu, die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnungsunternehmen zu stabilisieren und Vertrauen zu schaffen. Insbesondere größere Wohnungsunternehmen, die eine zentrale Rolle bei der Bereitstellung von Wohnraum spielen, profitierten von dieser Maßnahme. Die Sicherung der Liquidität dieser Unternehmen war von besonderem gesamtwirtschaftlichem Interesse. Zur Absicherung der Kreditrisiken standen Bundesmittel in Höhe von bis zu 1,1 Milliarden Euro aus dem Wirtschaftsstabilisierungsfonds zur Verfügung. Das Programm wurde im November 2023 beendet.

Eine weitere Maßnahme des dritten Entlastungspakets war die temporäre Senkung des Umsatzsteuersatzes auf Gaslieferungen über das Erdgasnetz. Von Oktober 2022 bis Ende März 2024 wurde die Umsatzsteuer auf Gaslieferungen über das Erdgasnetz vorübergehend von 19 auf 7 Prozent reduziert, was zu einer direkten Senkung der Energiekosten führte. Während der parlamentarischen Beratungen wurde die Umsatzsteuersenkung auf die Lieferung von Wärme über ein Wärmenetz ausgeweitet.

Das CO₂-Kostenaufteilungsgesetz (CO₂KostAufG) trat am 1. Januar 2023 in Kraft und regelt die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermietenden und Mietenden. Hintergrund dieser Regelung ist die mit dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) 2021 eingeführte CO₂-Bepreisung von fossilen Brennstoffen wie Öl und Gas, die Anreize zur Reduzierung von Emissionen schaffen soll. Zuvor konnten Vermietende diese Kosten vollständig auf die Mietenden umlegen, obwohl letztere keinen Einfluss auf den energetischen Zustand des Gebäudes hatten.

Mit dem neuen Gesetz werden Vermietende nun an den Emissionskosten beteiligt, insbesondere bei energetisch schlecht ausgestatteten Gebäuden. Die Kostenverteilung basiert auf einem Zehn-Stufen-Modell, das sich nach den CO₂-Emissionen des jeweiligen Gebäudes richtet: Je schlechter der energetische Zustand eines Hauses, desto höher ist der Anteil, den die Vermietenden an den CO₂-Kosten tragen müssen.

Für Nicht-Wohngebäude gibt es eine pauschale Aufteilung der CO₂-Kosten im Verhältnis 50:50. Das Gesetz soll einerseits die Verantwortung der Vermietenden für klimafreundliche Gebäude stärken und andererseits Mietende weiterhin zu einem sparsamen Heizverhalten anregen.

B.1.6 Niveau und Struktur der Mietbelastung

In diesem Bericht werden die Mietbelastungsquoten auf der Grundlage der Daten des Mikrozensus 2022 dargestellt. Die Mietbelastungsquote beschreibt das Verhältnis der Mietausgaben bruttokalt zum Haushaltsnettoeinkommen. Das Nettoeinkommen umfasst das monatliche Einkommen aller Haushaltsmitglieder inklusive Sozialleistungen abzüglich Steuern und Sozialabgaben.

Im Jahr 2022 betrug die durchschnittliche bruttokalte Mietbelastung 27,8 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens (siehe Anlage 3). Die durchschnittliche Mietbelastung (bruttokalt) betrug im letzten Berichtszeitpunkt 2018 27,2 Prozent (Mikrozensus 2018). Damit ist die Mietbelastungsquote seit dem letzten Berichtszeitraum leicht gestiegen.

Die Höhe der durchschnittlichen Mietbelastungsquote ist von den Einkommen und Mietpreisen abhängig. Bei den Mietpreisen hat die Größe der Wohnung einen hohen Einfluss. Bei den haushaltsbezogenen Merkmalen ist bedeutsam, dass es sich bei den Einkommen um Nettoeinkommen von Haushalten handelt, so dass nicht nur die Höhe der individuellen Einkommen, sondern auch die Zahl der Einkommensbeziehenden im Verhältnis zur Haushaltsgröße ausschlaggebend ist. Wem zwei Einkommen zur Verfügung stehen, ist als Haushalt in der Regel deutlich bessergestellt als Haushalte mit Alleinverdienenden. Auch die Präferenzen der Haushalte zum Beispiel bezüglich Wohnungsgröße oder -ausstattung bzw. der Lage der Wohnung haben einen wesentlichen Einfluss auf die Mietbelastungsquote. Je nach Einkommen belasten die Mietausgaben die Haushalte auch bei gleicher Quote sehr unterschiedlich, da das restliche Einkommen nach Abzug der Miete unterschiedlich hoch ausfallen kann.

Kleinere Haushalte mit einer Person weisen mit 32,7 Prozent eine höhere Mietbelastung als größere Haushalte auf. Die Quote liegt bei Haushalten mit vier und mehr Personen bei 23,4 Prozent. Haushalte mit zwei oder drei Personen weisen eine Mietbelastungsquote von 22,8 Prozent auf. Mehrere Personen im Haushalt verringern die

Wohnkostenbelastung auch dadurch, dass u. a. die Kosten für die Flächen, die nicht zu Zimmern zählen wie Abstellkammern, Flure etc. und die festen Kosten wie Anschlussgebühren, Grundgebühren etc. nicht wie bei einem Einpersonenhaushalt alleine getragen werden müssen.

Die Höhe der Mietbelastung ist von den Haushaltseinkommen abhängig. Sie nimmt mit steigenden Einkommen ab. Haushalte mit einem niedrigen monatlichen Einkommen von unter 1.500 Euro weisen überdurchschnittliche Mietbelastungen von 44,6 Prozent auf. Dagegen liegt die Mietbelastungsquote bei Einkommen über 4.000 Euro bei 16,0 Prozent (s. a. Anlage 3). Im Bereich der häufig auftretenden Einkommensklassen von 2.000 bis 3.000 Euro liegt die Mietbelastungsquote bei 23,8 Prozent. Die Einkommensklasse von 3.000 bis 4.000 Euro weist im Durchschnitt eine Mietbelastungsquote von knapp 20 Prozent auf.

In Großstädten liegt die Mietbelastungsquote im Durchschnitt bei 28,9 Prozent und damit höher als in mittelgroßen Städten zwischen 20.000 und 100.000 Einwohnerinnen und Einwohner (27,6 Prozent) bzw. in Kleinstädten und Orten mit bis zu 20.000 Einwohnerinnen und Einwohnern, wo die Mietbelastung 2022 25,9 Prozent betrug.

Die Höhe der Mietbelastungsquote variiert mit dem Einzugsdatum. So weisen Mieterhaushalte mit einem Einzugsdatum vor 1999 mit 26,8 Prozent einen niedrigeren Wert auf als solche mit einem jüngeren Einzugsdatum. Haushalte, die 2019 und später eingezogen sind, weisen mit 29,5 Prozent die höchste Mietbelastung auf. In den Großstädten war die Mietbelastungsquote bei Haushalten, die 2019 und später eingezogen sind, mit 30,8 Prozent besonders hoch. Aber auch in Mittelstädten und in Kleinstädten bzw. Landgemeinden ist die Mietbelastungsquote der seit 2019 eingezogenen Haushalte überdurchschnittlich (29,4 bzw. 27,4 Prozent).

Die Verteilung der Mietbelastungsquote auf alle Haushalte zeigt, dass die Haushalte zur Miete in Deutschland in gut einem Drittel der Fälle eine Mietbelastungsquote von unter 20 Prozent, in knapp einem Drittel der Fälle eine Quote von 20 bis unter 30 Prozent und in einem Drittel der Fälle eine Quote von 30 und mehr Prozent aufweisen (s. Anlage 4). 40 und mehr Prozent Mietbelastung betreffen knapp 16 Prozent aller Miethaushalte. Bei Einpersonenhaushalten weisen dagegen nur 22 Prozent der Miethaushalte eine Mietbelastung unter 20 Prozent auf, während 45 Prozent aller Einpersonenhaushalte eine Mietbelastung von 30 und mehr Prozent haben (knapp 24 Prozent über 40 Prozent Mietbelastung).

B.2 Mietrecht

Über die Hälfte aller Haushalte in Deutschland wohnt zur Miete. Dem Wohnraummietrecht kommt daher eine zentrale Bedeutung zu. Ausgewogene mietrechtliche Regelungen, die Mieter- wie Vermieterinteressen berücksichtigen, leisten einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden in Deutschland. Das soziale Mietrecht hat daher die Aufgabe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieterinnen und Vermieter von Mietwohnungen einerseits und denen der Mieterinnen und Mieter andererseits zu schaffen. Zwar gilt auch bei der Wohnraummiete grundsätzlich Vertragsfreiheit, aber soweit der Mieter schutzbedürftig ist, ist diese eingeschränkt. Die Mieterinnen und Mieter genießen weitgehenden Kündigungsschutz und Schutz vor unangemessenen Mieterhöhungen, während Vermieterinnen und Vermieter das Recht haben, die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen oder aber nach Modernisierung zu erhöhen. Im Zusammenhang mit den am 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Änderungen des Gebäudeenergiegesetzes wurde durch Einfügung eines neuen § 559e BGB eine weitere Modernisierungsmieterhöhungsmöglichkeit geschaffen. Vermieter können seit dem 1. Januar 2024 eine Mieterhöhung in Höhe von jährlich 10 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten abzüglich der in Anspruch genommenen Drittmittel verlangen, wenn sie alte Heizungsanlagen durch Heizungsanlagen nach den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes ersetzen und eine staatliche Förderung in Anspruch genommen wurde. Von den aufgewendeten Kosten der Maßnahme sind 15 Prozent für Erhaltungskosten pauschal abzuziehen. Zudem darf sich die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen.

C. Wohngeldbericht

C.1 Aufgaben des Wohngeldes und der Mindestsicherungssysteme

Die Mieten für nicht preisgebundene Wohnungen bilden sich nach Angebot und Nachfrage im Rahmen der bestehenden mietrechtlichen Regelungen am Wohnungsmarkt. Die soziale Sicherung angemessenen Wohnens gewährleistet die Wohnraumversorgung für Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht mit ausreichendem Wohnraum versorgen können. Dazu gehören Maßnahmen der Subjektförderung wie das Wohngeld sowie Maßnahmen der Objektförderung in Form der vom Bund massiv unterstützten sozialen Wohnraumförderung der Länder. Die Träger der Mindestsicherung (Zweites und Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch – SGB II und SGB XII) erkennen bei der Erbringung des Bürgergeldes, der Hilfe zum Lebensunterhalt oder der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung auch Bedarfe für Unterkunft und Heizung in Höhe der angemessenen Aufwendungen an. Die Berücksichtigung dieser Aufwendungen als Bedarf dient der Sicherung des Existenzminimums.

Denn die Mindestsicherungssysteme gewährleisten das grundrechtlich geschützte soziokulturelle Existenzminimum, zu dem auch die finanziellen Bedarfe für eine angemessene Unterkunft und Heizung gehören. Wohngeld wird geleistet, damit einkommensschwächere Haushalte mit Einkommen oberhalb des Grundsicherungsniveaus die Wohnkosten für angemessenen und familiengerechten Wohnraum tragen können. Das Wohngeld und die Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung innerhalb der sozialen Mindestsicherungssysteme sind daher unverzichtbare und integrale Bestandteile einer grundsätzlich marktwirtschaftlich ausgerichteten Wohnungs- und Mietenpolitik.

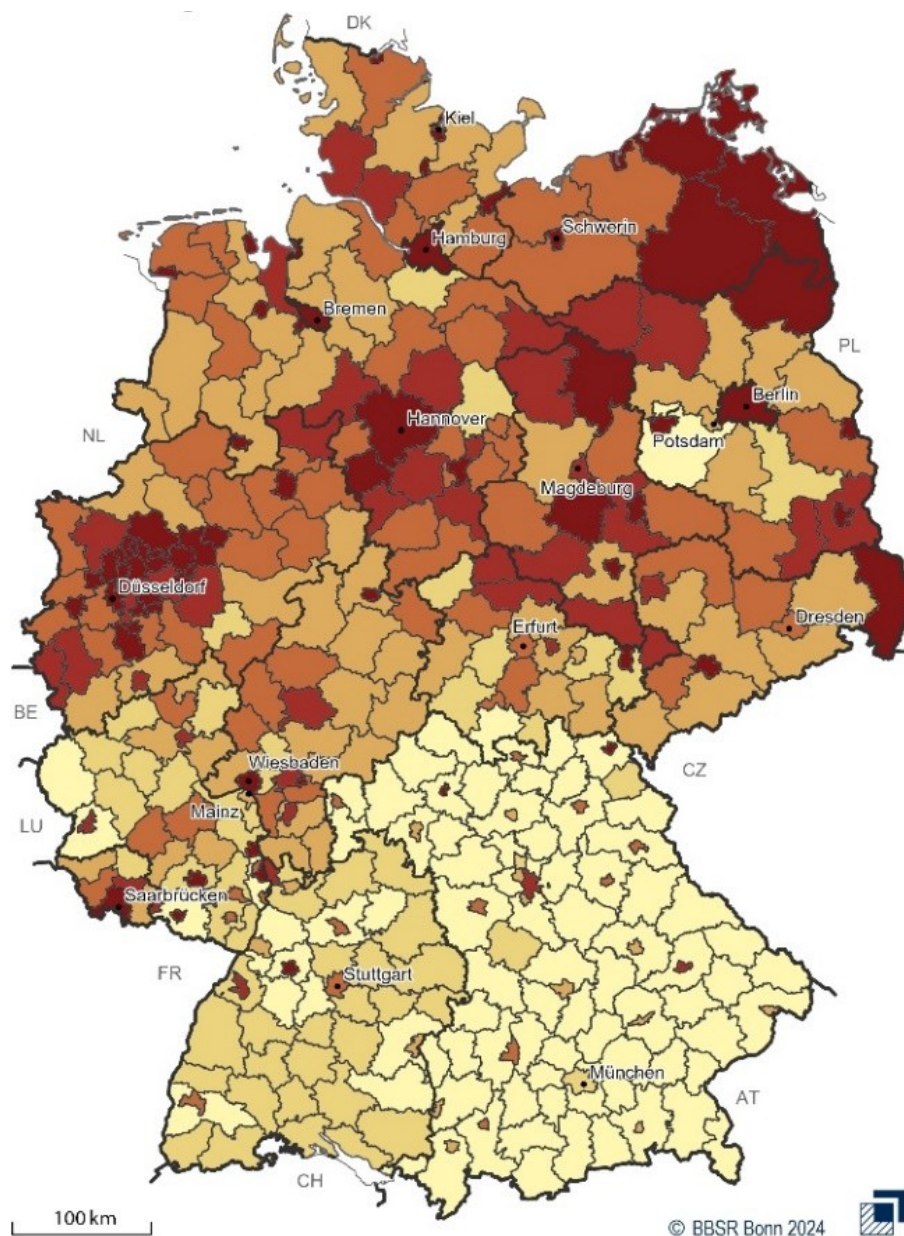
Im Berichtsmonat Dezember 2023 entlastete die öffentliche Hand mit Wohngeld und Bedarfe für Unterkunft und Heizung innerhalb der sozialen Mindestsicherungssysteme rund 4,7 Millionen Privathaushalte wirkungsvoll bei den Wohnkosten. Davon erhielten 3,63 Millionen Haushalte Leistungen für Unterkunft und Heizung (hiervon 2,68 Millionen Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II und 0,95 Millionen Haushalte nach dem SGB XII) und 1,03 Millionen Haushalte Wohngeld.³⁷ Damit profitierten rund 11 Prozent aller privaten Haushalte von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten (vgl. hierzu Abbildung 43). Die große Mehrheit der Leistungsberechtigten sind Mieterhaushalte. Rund ein Fünftel aller Mietwohnungen werden somit von Haushalten bewohnt, die mit Wohngeld oder Mindestsicherungsleistungen unterstützt werden. Insgesamt verfügten 2023 rund 14 Prozent der Bevölkerung über ein Nettoäquivalenzeinkommen unterhalb von 60 Prozent des Medians (EU-SILC 2023). Darunter sind auch Personen, die keine staatlichen Leistungen für das Wohnen beziehen, obwohl sie ebenfalls auf preiswerte Wohnungen angewiesen sind. Sie leben in Wohnungen, deren Miete aus unterschiedlichen Gründen für sie tragbar ist. Dies kann zum Beispiel am niedrigen örtlichen Mietenniveau, an älteren Bestandsmietverträgen oder der Nutzung einer Sozialwohnung liegen.

Die Ausgaben der öffentlichen Hand für durch Wohngeld oder durch die Mindestsicherungssysteme unterstützte Privathaushalte betrugen 2023 insgesamt 24,0 Milliarden Euro, davon 20,4 Milliarden Euro für Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rahmen von Grundsicherungsleistungen und 3,6 Milliarden Euro für Wohngeld.³⁸

³⁷ Privathaushalte ohne Heimbewohnerinnen und Heimbewohner (Wohngeld) bzw. ohne Empfängerinnen und Empfänger in Einrichtungen wie Alters- oder Pflegeheimen (SGB XII). Rund 119.000 Heimbewohnerinnen und Heimbewohner erhielten im Jahr 2023 Wohngeld. Rund 75.000 Personen in Einrichtungen erhielten Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (SGB XII), rund 98.000 Personen in Einrichtungen erhielten Leistungen im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII), darunter waren jeweils auch Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen für Unterkunft und Heizung.

³⁸ Enthalten sind nur Ausgaben für Allgemeines Wohngeld, ohne Mittel des Bundes für den Heizkostenzuschuss I und II für Wohngeld-beziehende im Jahr 2023 in Höhe von 411 Millionen Euro; Ausgaben für Heimbewohnerinnen und Heimbewohner (Wohngeld) bzw. Empfängerinnen und Empfänger in Einrichtungen wie Alters- oder Pflegeheimen (SGB XII) sind nicht enthalten.

Abbildung 43: Soziale Sicherung des Wohnens 2023



Anteil der Haushalte mit wohnkostenbezogenen sozialen
Sicherungsleistungen* 2023 an allen Privathaushalten 2022 in %

- bis unter 7
- 7 bis unter 9
- 9 bis unter 11
- 11 bis unter 13
- 13 bis unter 15
- 15 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung;
Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2023
und Sozialhilfestatistik 2023;
Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grund-
sicherung für Arbeitsuchende nach SGB II 2023;
Statistische Ämter des Bundes und der Länder:
Zensus 2022 - Haushalte und Familien

Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise),
Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG

* Wohngeld: Reine Wohngeldhaushalte ohne Heimbewohner.
Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II): Bedarfsgemeinschaften mit lfd. anerkannten Kosten der Unterkunft.
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung sowie Hilfe zum Lebensunterhalt (SGB XII): Haushalte außerhalb
von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung (geschätzt).

Bearbeitung: M. Haake

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

C.1.1 Berücksichtigung der Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe

Hilfebedürftige Haushalte, die ihren existenzsichernden Lebensunterhaltsbedarf inklusive Wohnkosten nicht aus eigenem Einkommen oder Vermögen und vorrangigen Leistungen wie dem Wohngeld decken können, werden durch die Berücksichtigung von Bedarfen für Unterkunft und Heizung in angemessener Höhe im Rahmen des Zweiten oder Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (SGB II, SGB XII) aus der öffentlichen Hand unterstützt. In der Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II erhalten erwerbsfähige Leistungsberechtigte und deren Partnerinnen und Partner sowie deren Kinder Bürgergeld. In der Sozialhilfe nach dem SGB XII erhalten zum einen vorübergehend nicht erwerbsfähige Personen sowie Minderjährige unter 15 Jahre bei Hilfebedürftigkeit Hilfe zum Lebensunterhalt, sofern sie nicht mit erwerbsfähigen und nach dem SGB II leistungsberechtigten Personen in einem Haushalt leben. Zum anderen sind hilfebedürftige Personen, die volljährig und dauerhaft voll erwerbsgemindert sind oder die die Regelaltersgrenze in der gesetzlichen Rentenversicherung entsprechendes Alter erreicht oder überschritten haben, in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung leistungsberechtigt.

Im Unterschied zum Wohngeld, das einen Zuschuss zu den Wohnkosten nach Maßgabe bestimmter regional gestaffelter Höchstbeträge darstellt, werden bei den Bedarfen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II und SGB XII (KdU) die Wohnkosten in voller Höhe als Bedarf berücksichtigt, soweit sie angemessen sind. Dabei gelten Angemessenheitsgrenzen, die von den Kommunen – orientiert am einfachen Standard auf dem örtlichen Wohnungsmarkt – nach einem schlüssigen Konzept festgelegt werden. Nach Inkrafttreten des Bürgergeldgesetzes³⁹ zum 1. Januar 2023 werden im ersten Jahr des Leistungsbezugs die Aufwendungen für die Unterkunft durch die Einführung einer so genannten Karenzzeit ohne Überprüfung der Angemessenheit in tatsächlicher Höhe anerkannt.

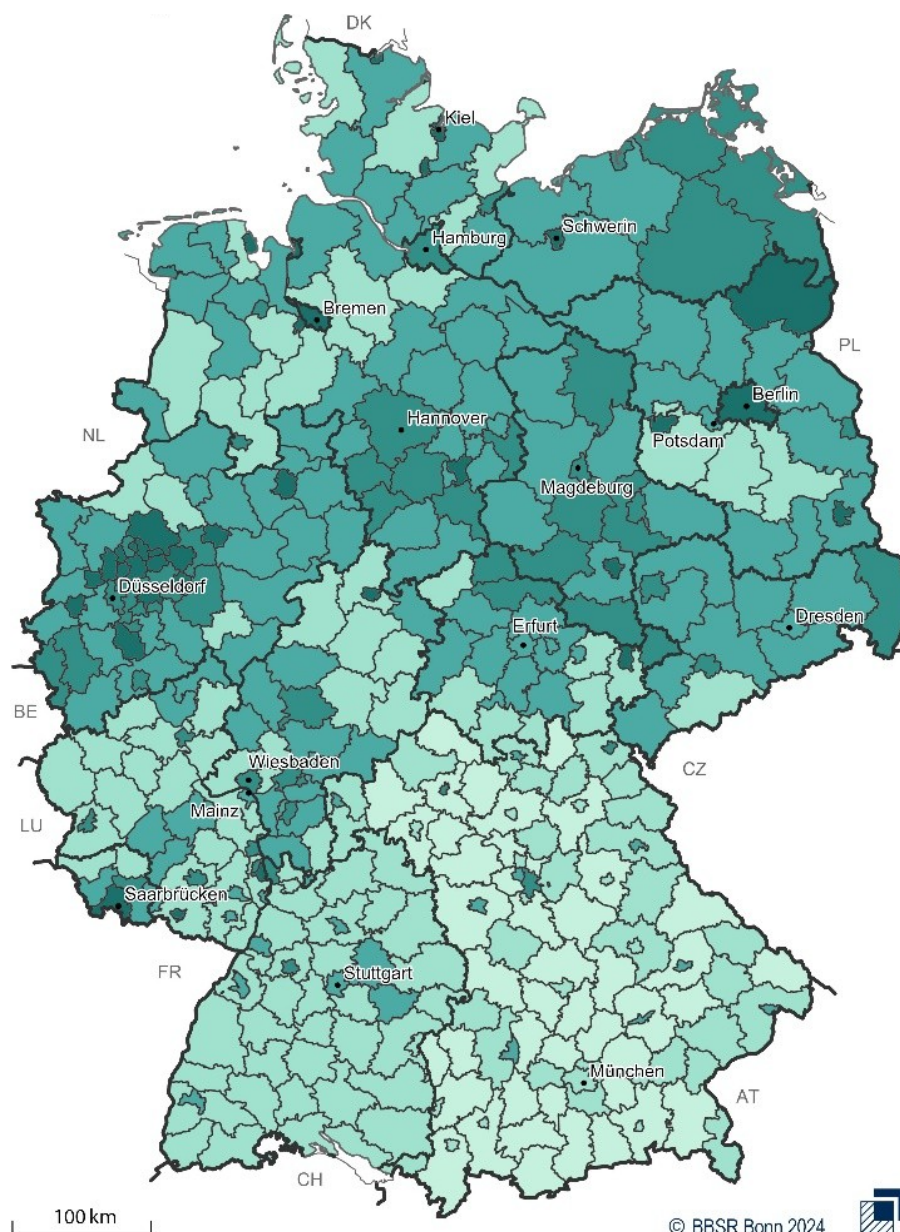
Zu berücksichtigen ist bei der Festlegung von Angemessenheitsgrenzen, dass diese neben anderen Faktoren zu steigenden Mieten im preiswerten Segment beitragen können. Dies wirkt sich potentiell auch zu Lasten einkommensschwächerer Haushalte aus, die keine staatliche Unterstützung bei den Wohnkosten erhalten. Zum anderen können zu knapp bemessene Angemessenheitsgrenzen zu einer verschlechterten Wohnraumversorgung der Grundsicherungsempfängerinnen und -empfänger führen. Dies kann zugleich mit einer unerwünschten zunehmenden räumlichen Segregation von Haushalten einhergehen. Die Regelungen und Leistungen für Unterkunft und Heizung und insbesondere die lokalen Angemessenheitsgrenzen können somit lokale Wohnungsmärkte auf vielfältige Weise beeinflussen, was die hohe wohnungspolitische Relevanz begründet.

Die Ermittlung der Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft stellt die Träger nach dem SGB II und dem SGB XII in der Praxis vor Herausforderungen. Eine zentrale Voraussetzung für die Bestimmung der Angemessenheit ist u. a. eine verlässliche Datengrundlage. Mit der Reform des Mietspiegelrechts wurde daher auch die Nutzung der für die Mietspiegelerstellung erhobenen Daten für die Bestimmung der Angemessenheit im erforderlichen Umfang ermöglicht. Das vom Bundestag beschlossene Mietspiegelreformgesetz hat entsprechende Vorgaben in § 22 SGB II verankert und ist am 1. Juli 2022 in Kraft⁴⁰ getreten.

³⁹ Mit der Einführung des Bürgergeldes wurden eine Reihe von Vorschriften im SGB II / SGB XII geändert. Unter anderem wurden die Regelbedarfe je nach Regelbedarfsstufe zwischen 33 und 53 Euro pro Monat angehoben, eine Karenzzeit von 12 Monaten bei der Berücksichtigung der Aufwendungen für Unterkunft und bei vorhandenem Vermögen eingeführt sowie der Vermittlungsvorrang in Erwerbstätigkeit (zugunsten von Ausbildung und Weiterbildung) aufgehoben. Erst nach der Karenzzeit unterlagen die Aufwendungen der Unterkunft der Angemessenheitsprüfung bzw. kam es zur Vermögensprüfung.

⁴⁰ § 22 Absatz 11 und 12 eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) vom 10.8.2021 (BGBl I S. 3515).

Abbildung 44: SGB II Bedarfsgemeinschaften mit KdU



Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft und Heizung (KdU) nach dem SGB II je 100 Privathaushalte 2023

- bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 5
- 5 bis unter 7,5
- 7,5 bis unter 10
- 10 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung;
Bundesagentur für Arbeit; Statistik der Grund-
sicherung für Arbeitsuchende (SGB II), Dez. 2023;
Statistische Ämter des Bundes und der Länder;
Zensus 2022 - Haushalte und Familien

Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise),
Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: M. Haake

C.1.2 Wohngeld

Das Wohngeld soll für Haushalte mit niedrigem Einkommen die Wohnkostenbelastung mindern. Dadurch sind die begünstigten Haushalte nicht nur auf ein besonders mietgünstiges und deshalb enges Marktsegment im Wohnungsbestand beschränkt. Dies unterstützt die Erhaltung und Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen in den Wohnquartieren und vermeidet eine wohnungspolitisch unerwünschte Spaltung des Wohnungsmarktes. Das Wohngeld ist sozialpolitisch sehr treffsicher und marktkonform, da es nach dem individuellen Bedarf der Haushalte und den regional unterschiedlichen Miethöhen differenziert. Es lässt zum einen den Haushalten bezüglich der Wohnung die volle Wahlfreiheit, setzt aber andererseits sozialpolitisch erwünschte Verhaltensanreize.

Das Wohngeld kann seine Entlastungswirkung nur dann bewahren, wenn es entsprechend der Miet- und Verbraucherpreisentwicklung angepasst wird. In der Vergangenheit wurde das Wohngeld nur in unregelmäßigen Abständen angepasst: 1990, 2001, 2009, 2016 und 2020. Seit der Einführung eines Dynamisierungsrhythmus im Wohngeldsystem im Zuge der Wohngeldreform 2020 erfolgt alle 2 Jahre eine Anpassung des Wohngeldes – immer ausgehend von der letzten strukturellen Wohngeldnovelle. Im Jahr 2022 wurde das Leistungsniveau des Wohngeldes erstmals im Rahmen der Dynamisierung angehoben. Aufgrund der Wohngeldreform 2023 fand die nächste Dynamisierung im Jahr 2025 statt.

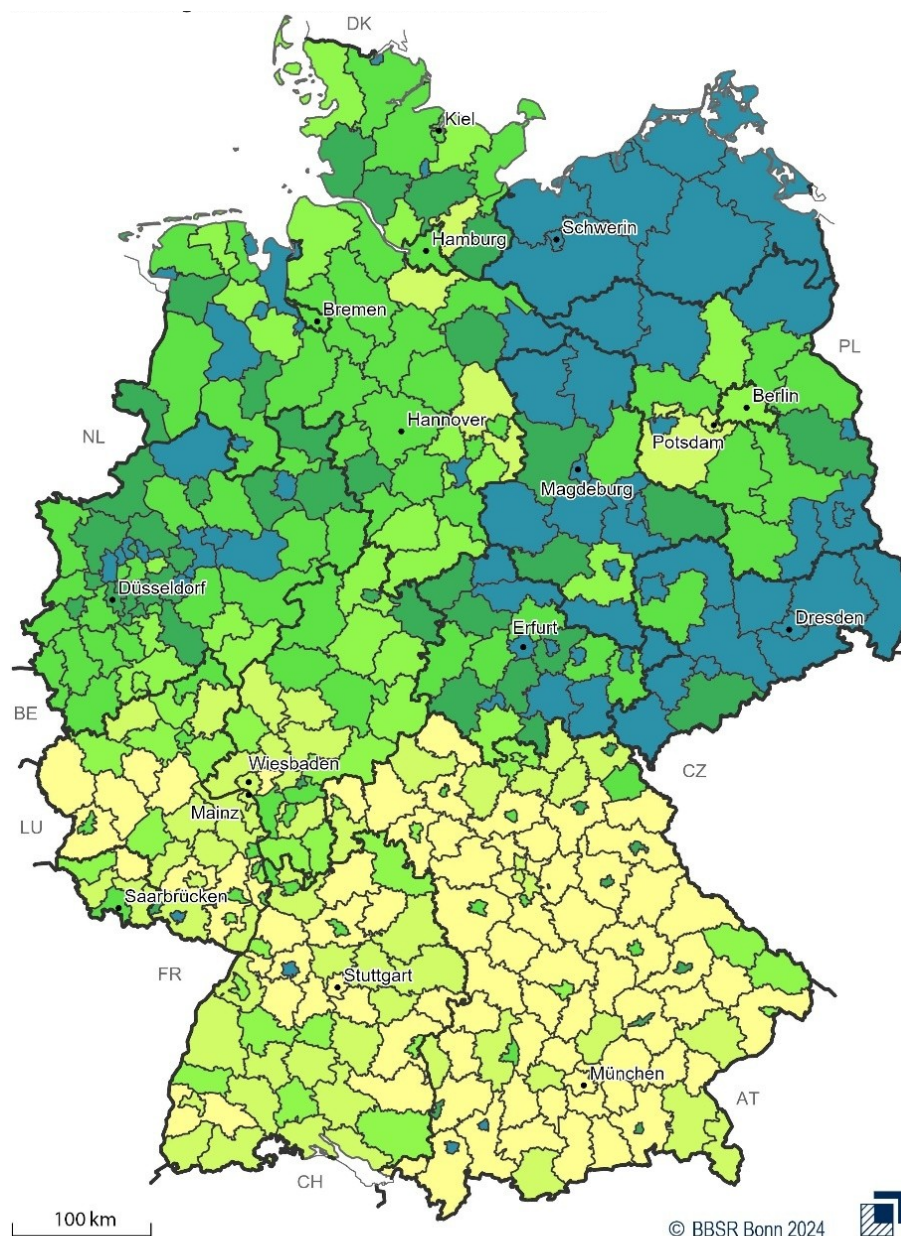
Im Jahr 2021 wurde im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 der Bundesregierung die CO₂-Komponente beim Wohngeld eingeführt, die im Durchschnitt die Mehrbelastungen der Wohngeldhaushalte durch die Einführung des CO₂-Preises bis 2026 ausgleichen soll.

Um die Heizkostensteigerungen in Folge der in 2021 und 2022 stark gestiegenen Energiepreise abzufedern, erhielten Haushalte, die in bestimmten Referenzperioden Wohngeld bezogen, jeweils für den Winter 2021/22 und 2022/23 einen Heizkostenzuschuss als Einmalzahlung. Die beiden Heizkostenzuschüsse, die nicht Teil des Wohngeldes waren, wurden zudem auch an Beziehende von BAföG, Berufsausbildungsbeihilfen und Ausbildungsgeld gezahlt.

Mit der Wohngeldreform 2023 wurde das Leistungsniveau des Wohngeldes stark erhöht und der Empfängerkreis erheblich ausgeweitet. Wichtige Bestandteile der Wohngeldreform sind die Einführung einer dauerhaften pauschalen Heizkostenkomponente, die Einführung einer Klimakomponente und zusätzlich die Erhöhung des allgemeinen Leistungsniveaus. Zahlreiche Haushalte oberhalb der bisherigen Einkommensgrenzen des Wohngeldes sind seither leistungsberechtigt. Entsprechend erhöhte sich auch die Zahl der wohngeldbeziehenden Haushalte um mehr als eine halbe Million auf knapp 1,2 Millionen, was einer Steigerung von 80 Prozent entspricht. Im Durchschnitt erhöhte sich das Wohngeld um 55 Prozent von vorher 191 Euro in 2022 auf 296 Euro in 2023. Für Haushalte, die bereits vorher Wohngeld bezogen haben, fiel der Anstieg mitunter noch höher aus.

Der nachfolgende Wohngeldbericht 2024 stellt die Entwicklung der Wohngeldleistungen und -haushalte zwischen 2021 und 2023 dar und greift somit auf alle seit dem letzten Wohngeldbericht verfügbar gewordenen Jahrgänge der Wohngeldstatistik zurück. Gleichzeitig gibt der Bericht einen Ausblick auf die Entwicklung ab dem Jahr 2024 und damit auch auf die Entwicklung des Wohngeldes nach der Wohngeldreform 2023. Daneben wird die Entwicklung der Empfängerinnen und Empfänger von Leistungen der Mindestsicherung mit Anspruch auf Aufwendungen für Bedarfe für Unterkunft und Heizung und der Ausgaben für Unterkunft und Heizung in den Jahren 2021 bis 2023 dargestellt.

Abbildung 45: Anteil der Wohngeldhaushalte an allen Privathaushalten



Reine Wohngeldhaushalte je 100 Privathaushalte 2023

- bis unter 1,5
- 1,5 bis unter 2
- 2 bis unter 2,5
- 2,5 bis unter 3
- 3 bis unter 3,5
- 3,5 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung;
 Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2023,
 reine Wohngeldhaushalte, ohne Heimbewohner;
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder:
 Zensus 2022 - Haushalte und Familien

Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise),
 Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: M. Haake

C.2 Überblick über die Entwicklungen seit 2021

C.2.1 Gesamtwirtschaftliche Einflussfaktoren

Die wirtschaftliche Entwicklung in der Zeit seit 2021 war geprägt vom langsamen Abebben der COVID-19-Pandemie, den Folgen des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine auf Energiemärkte und Lieferketten, einer Periode sehr hoher Inflation und letztlich auch vom Einsetzen einer neuen Phase konjunktureller Schwäche in Deutschland.

Nachdem die COVID-19-Pandemie und die damit einhergehenden Beschränkungen in 2020 zu einem erheblichen Einbruch bei Wirtschaftsleistung und Erwerbstätigkeit gesorgt hatten, waren die darauffolgenden Jahre zunächst von einer Erholung geprägt. Durch das sukzessive Auslaufen der Beschränkungen des öffentlichen Lebens in Folge der abflauenden Pandemie konnte die deutsche Wirtschaft in 2021 wieder um preisbereinigt 3,9 Prozent wachsen. Die zwischenzeitlich sehr hohe Anzahl an Personen in Kurzarbeit ging stark zurück und die saisonbereinigte Erwerbstätigkeit konnte bereits im ersten Quartal 2022 das Niveau vor dem Pandemie-Beginn übertreffen⁴¹. Die anfänglich noch schnelle Erholung des Jahres 2021 verlor im Jahresverlauf 2022 erheblich an Dynamik. Weltweite Störungen von Lieferketten führten zu Engpässen bei Rohstoffen, Vorprodukten und Endprodukten, die steigenden allgemeinen Preisdruck zur Folge hatten. Hinzu kam der russische Angriffskrieg auf die Ukraine, der zu erheblichen Unsicherheiten und Preisanstiegen auf den Energiemärkten führte und dadurch insb. in der energieintensiven Industrie bisherige Geschäftsmodelle in Frage stellte. In der Folge kam es zu starken Preisanstiegen in der Bauindustrie. Im Resultat lagen die Verbraucherpreise im Jahresdurchschnitt 2022 um 6,9 Prozent über dem Vorjahresniveau, während der Baukostenindex für Wohngebäude im Jahresdurchschnitt um rund 13 Prozent zulegte⁴². Die Gesamtwirtschaft konnte 2022 getragen von privaten Konsumausgaben und Ausrüstungsinvestitionen noch um 1,8 Prozent wachsen, das schnelle Nachpandemiewachstum war aber beendet.

In 2023 setzte sich das bereits bestehende schwierige Wirtschaftsumfeld fort und neue Herausforderungen kamen hinzu: Durch steigende Leitzinsen ungünstiger werdende Finanzierungsbedingungen erschwerten Wachstum genauso wie die sich abkühlende globale Konjunktur, in deren Folge der deutsche Exportüberschuss zurückging. Bei einer weiterhin deutlich erhöhten Inflation von 5,9 Prozent im Jahresdurchschnitt schrumpfte das Bruttoinlandsprodukt preisbereinigt um 0,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dabei überlagerten verhältnismäßig starke Rückgänge des produzierenden Gewerbes die größtenteils positive Entwicklung im Dienstleistungssektor. In 2024 nahm die Inflation merklich ab, auf nunmehr 2,2 Prozent und die EZB begann im Juni eine Serie von Leitzinssenkungen. Die weiteren strukturellen Belastungsfaktoren blieben aber erhalten bzw. verstärkten sich weiter. Insbesondere der zunehmende Konkurrenzdruck für die deutsche Exportwirtschaft auf wichtigen Absatzmärkten und niedrigere Ausrüstungsinvestitionen in Folge unsicherer wirtschaftlicher Aussichten belasteten die Wirtschaft zusätzlich und resultierten in einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts um 0,5 Prozent.

Die beschriebenen konjunkturellen Entwicklungen können auch starke Auswirkungen auf die Zahl der Leistungsempfängerinnen und -empfänger und die Höhe der Leistungen beim Wohngeld und bei den anerkannten Aufwendungen der Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rahmen der existenzsichernden Leistungen des SGB II und des SGB XII haben. Die Transmission erfolgt dabei hauptsächlich über den Arbeitsmarkt und insb. über die gezahlten Löhne und die Entwicklung der Erwerbstätigkeit. Dabei war zu beobachten, dass sich der Arbeitsmarkt zunächst verhältnismäßig robust entwickelte. Nach dem Abebben der Pandemie wuchs die Anzahl der Erwerbstätigen und erreichte erst im Juli 2024 mit saisonbereinigt 46,0 Millionen Erwerbstätigen einen vorläufigen Höchststand – seit Anfang 2023 waren die Zuwächse aber eher gering ausgefallen. In der Arbeitsmarktstatistik der Bundesagentur für Arbeit zeigt sich die schwierige konjunkturelle Entwicklung dagegen bereits früher und direkter. So sank die Arbeitslosenquote nach dem zwischenzeitlichen Pandemiehoch bis Mai 2022 auf 4,9 Prozent, stieg danach aber deutlich an und lag im Dezember 2024 bei 6,0 Prozent. Zusammen mit dem großen Anstieg der Anzahl von Leistungsempfängerinnen und -empfängern in Folge der Fluchtbewegungen aus der Ukraine führte auch dieses sukzessive Abkühlen des Arbeitsmarktes zu einem deutlichen Anstieg der Anzahl der Bedarfsgemeinschaften die Leistungen nach der Grundsicherung für Arbeitsuchende erhielten: von rund 2,6 Millionen im Mai 2022 auf knapp 3,0 Millionen im Verlaufe des Jahres 2024. Mit Bezug auf das Wohngeld lassen sich aus der Betrachtung der Empfängerzahlen keine direkten Rückschlüsse ziehen, da der Zeitraum der konjunkturellen Eintrübung mit tiefgreifenden strukturellen Reformen des Wohngeldes zusammenfällt, die ihrerseits großen

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

⁴¹ Statistisches Bundesamt Erwerbstätigenrechnung, Inlandskonzept

⁴² Statistisches Bundesamt: Verbraucherpreisindex, Baukostenindex für Wohngebäude

Einfluss auf die Anzahl der leistungsbeziehenden Haushalte hatten. Daher können ohne wissenschaftliche Evaluierung die Effekte von Konjunktur und Strukturreformen auf das Wohngeld nicht separiert werden.

Neben der Entwicklung von Arbeitslosigkeit und Bruttoinlandsprodukt spielt für das Wohngeld die Entwicklung der Einkommen, insbesondere im unteren Einkommensbereich, eine entscheidende Rolle. Hier standen nach 2021 stets kräftige Nominaleinkommenszuwächse einer hohen Inflation gegenüber. In 2022 lag die Inflation deutlich über den nominalen Lohnzuwächsen, sodass der Reallohnindex um 4 Prozent sank. In 2023 hielten sich Inflation und nominale Lohnzuwächse in etwa die Waage, sodass das Realeinkommen stagnierte, in 2024 folgte dann mit 3,1 Prozent ein kräftiges Wachstum des Reallohnindex. Dieser liegt jetzt nur noch 2,2 Prozent unter dem bisherigen Höchststand in 2019, aber damit weiterhin deutlich unter dem Niveau, dass sich aus einer Fortschreibung des langjährigen Trends bis 2019 ergeben hätte.

Im Niedriglohnbereich kommt dem gesetzlichen Mindestlohn eine große Bedeutung zu. Dieser wurde seit 2021 in mehreren Stufen angepasst und stieg zum 1. Januar 2021 von 9,35 Euro auf 9,50 Euro, zum 1. Juli 2021 auf 9,60 Euro, zum 1. Januar 2022 auf 9,82 Euro und zum 1. Juli 2022 auf 10,45 Euro, zum 1. Oktober 2022 auf 12 Euro und zum 1. Januar 2024 auf 12,41 Euro pro Stunde. Auch die Rentenanpassungen sind für die Wohngeldbeziehenden von hoher Relevanz. Hier folgten auf die niedrige (neue Bundesländer) bis ausbleibende (alte Bundesländer) Rentenerhöhung in 2021 deutlich höhere nominale Anpassungen in 2022 und 2023. So erhöhten sich die Renten in 2022 um 5,35 bzw. 6,12 Prozent in den alten respektive neuen Ländern. In 2023 lagen die entsprechenden Anpassungen bei 4,39 bzw. 5,86 Prozent. Im Jahr 2024 fiel die Rentenerhöhung nach der zwischenzeitlich erfolgten vollständigen Angleichung des Rentenwerts erstmals wieder im gesamten Bundesgebiet gleich aus und lag bei 4,57 Prozent.

Die teilweise deutlichen Einkommenszuwächse im Niedrigeinkommensbereich führen auf der einen Seite dazu, dass Haushalte aus der Mindestsicherung in das Wohngeld wechseln konnten. Diesem Effekt wirkte jedoch der starke Anstieg der warmen Wohnnebenkosten in 2022 entgegen. Da diese Aufwendungen im Rahmen der Mindestsicherung berücksichtigt und im angemessenen Umfang als Bedarf anerkannt werden, könnte dies zu Wechseln vom Wohngeld in die Mindestsicherung geführt haben. Die Einführung der dauerhaften Heizkostenkomponente und die darüber hinaus kräftigen Leistungsverbesserungen im Wohngeld ab 2023 führten hingegen wieder zu Wechseln, z. B. aus dem Bürgergeld in das Wohngeld, allerdings überwiegend erst in der zweiten Hälfte des Jahres 2023⁴³. Die seit 2021 sehr hohen nominalen Lohnsteigerungen führen bei ansonsten gleichbleibenden Umständen dazu, dass Haushalte aus dem Wohngeldsystem herauswachsen, weil der Wohngeldanspruch mit steigenden nominalen Einkommen sinkt. Diesem Herauswachsen wirkten allerdings die Dynamisierung 2022, die Wohngeld-Plus-Reform 2023 und zum 1. Januar 2025 auch die zweite Dynamisierung entgegen und sicherten bzw. erweiterten die reale Reichweite des Wohngeldes.

Wie sich die beschriebenen konjunkturellen Entwicklungen im Zusammenspiel mit weiteren politischen Entscheidungen im Detail auf die Höhe des Wohngeldanspruchs und die Struktur des Empfängerbestands ausgewirkt haben, ist Gegenstand der nachfolgenden Abschnitte.

C.2.2 Entwicklungen der Ausgaben und Empfängerhaushalte bei Wohngeld und Aufwendungen für Unterkunft und Heizung in den Mindestsicherungssystemen

Insgesamt profitierten im Jahr 2023 rund 11 Prozent aller privaten Haushalte in Deutschland von einer vollständigen oder teilweisen Entlastung bei den Wohnkosten⁴⁴. Von der öffentlichen Hand wurden für die Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Leistungsberechtigten der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe außerhalb von Einrichtungen im Jahr 2023 20,4 Milliarden Euro gezahlt. Mit Wohngeld betrugen die Ausgaben für Privathaushalte im Jahr 2023 damit insgesamt 24,0 Milliarden Euro. Gegenüber 2021 bedeutet dies einen Anstieg des Gesamtleistungsvolumens um rund 30 Prozent.

C.2.2.1 Wohngeld

Die Empfängerzahlen und die Ausgaben für das Wohngeld haben sich im Zeitverlauf im Kontext der konjunkturellen Situation, der nominalen Preisentwicklungen, der Anpassungen in den angrenzenden sozialen Sicherungssystemen und in Folge der verschiedenen Strukturnovellen des Wohngeldes entwickelt.

⁴³ Im Wohngeld-Plus-Gesetz wurde ein 6-monatiges Moratorium für die Wechsel aus dem SGB II/SGB XII aufgenommen. Für die Dauer dieses Zeitraums war die Pflicht zur Inanspruchnahme der vorrangigen Leistung ausgesetzt.

⁴⁴ Bei der Definition von Privathaushalten sind Heimbewohner ausgenommen

Im Zuge der Neuordnung der Leistungssysteme zur sozialen Sicherung durch das Vierte Gesetz für moderne Dienstleistungen am Arbeitsmarkt und die Wohngeldvereinfachung 2005 wurde der Empfängerkreis von Wohngeldleistungen deutlich reduziert. Die Zahl der Haushalte ging sprunghaft von zuvor 3,5 Millionen Haushalte in 2004 auf rund 800.000 Haushalte in 2005 zurück, da fortan Bezieher von Mindestsicherungsleistungen vom Wohngeld ausgeschlossen wurden. Die Ausgaben sanken von zuvor 5,2 Milliarden Euro in 2004 auf rund 1,35 Milliarden Euro in 2005. Das Jahr 2005 markiert damit den zeitlichen Anfang des gegenwärtigen Wohngeldsystems, das als vorrangiges Leistungssystem neben den Grundsicherungsleistungen besteht und sich durch einen gegenseitigen Leistungsausschluss der Systeme abgrenzt.

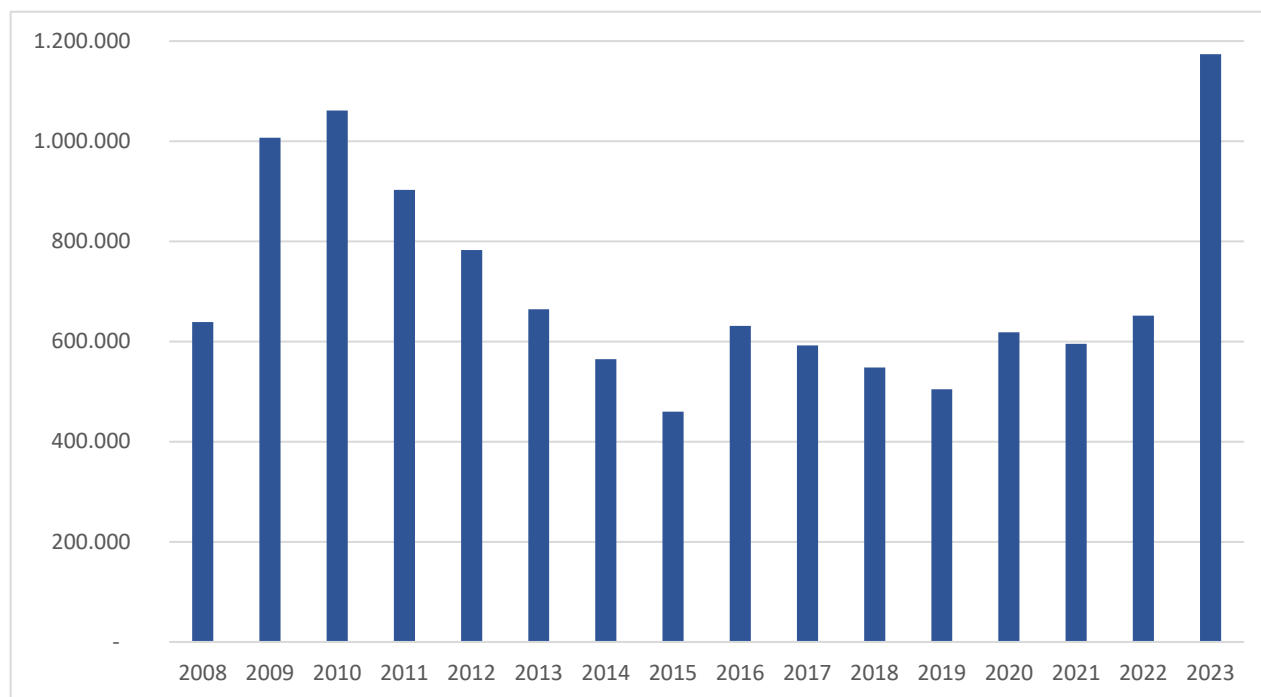
Seitdem gab es im Jahr 2009/2010 einen zwischenzeitlichen Höchststand bei der Zahl der Wohngeldhaushalte und der Ausgaben in Folge des konjunkturellen Einbruchs durch die Finanzkrise und der gleichzeitigen Leistungsausweitung durch die Wohngeldreform 2009. Die Zahl der Wohngeldhaushalte betrug im Jahr 2010 rund 1,06 Millionen, die Wohngeldausgaben rund 1,8 Milliarden Euro. Erst mit der Wohngeldreform 2023 konnte die Reichweite des Wohngeldes von 2010 übertroffen werden.

Nominal steigende Einkommen führten in der Vergangenheit dazu, dass die durchschnittliche Höhe des Wohngeldes von Jahr zu Jahr sank und bei einem Teil der bis dato wohngeldberechtigten Haushalte kein Anspruch auf Wohngeld mehr bestand. Diese Haushalte „wuchsen“ aus dem Wohngeldsystem heraus. Nominal steigende Mieten bewirkten, dass ein anderer Teil der Haushalte seinen existenzsichernden Bedarf gemäß den Bestimmungen der Mindestsicherungen mit dem Wohngeld nicht mehr decken konnte, die entsprechenden Haushalte wechselten in das Leistungssystem der Mindestsicherung. Diese Dynamik wurde dadurch verstärkt, dass sich die Regelbedarfe der Mindestsicherung jährlich regelmäßig durch Neuermittlung und Fortschreibung erhöhen. Aus diesen Gründen gingen die Zahl der Wohngeldhaushalte und die Höhe der Wohngeldausgaben im Zeitverlauf nach einer Wohngeldreform zurück und stiegen erst mit der erneuten Anhebung des Leistungsniveaus des Wohngeldes an, so im Zuge der Wohngeldreformen 2009, 2016, 2020 sowie zuletzt 2023. Diese Wellenbewegung der Zahl der Empfängerhaushalte wird in Abbildung 46 veranschaulicht.

Im Jahr 2021 kam es zu einem leichten Rückgang der Empfängerzahl auf rund 595.000 Wohngeldhaushalte, gleichzeitig sind im Jahr 2021 die Gesamtausgaben des Bundes und der Länder für das Wohngeld auf 1,4 Milliarden Euro angestiegen. Dies ist auf die Einführung der CO₂-Komponente beim Wohngeld in diesem Jahr zurückzuführen. Diese Komponente wurde im Wohngeld eingeführt, um den Einstieg in die CO₂-Bepreisung sozialpolitisch zu flankieren. Zudem wurde im Wohngeld 2021 der Grundrentenfreibetrag eingeführt, damit Verbesserungen bei der Rente für Versicherte mit mindestens 33 Jahren Grundrentenzeiten nicht durch Wohngeldkürzungen aufgezehrt werden.

Mit der Einführung der Dynamisierung im Zuge der Wohngeldreform 2020 wird das Wohngeld im Rhythmus von 2 Jahren nach einer Wohngeldreform an die eingetretene Entwicklung des allgemeinen Mieten- und Verbraucherpreisniveaus angepasst. Dadurch wird die Entlastungswirkung des Wohngeldes dauerhaft erhalten. Mit der erstmaligen Dynamisierung des Wohngeldes im Jahr 2022 konnte einem inflationsbedingten Reichweitenverlust des Wohngelds effektiv entgegengewirkt werden. Dies zeigt sich daran, dass die Empfängerzahl im Jahr 2022 mit rund 651.000 Haushalten leicht über der Anzahl im Jahr 2020 lag, dem Jahr der letzten Anpassung.⁴⁵ Mit der Wohngeld-Plus-Reform wurden im Jahr 2023 eine dauerhafte Heizkostenkomponente und eine Klimakomponente ins Wohngeld eingeführt. In Kombination mit einer deutlichen Verbesserung des allgemeinen Leistungsniveaus über eine Anpassung der Wohngeldformel konnte die Leistungsfähigkeit des Wohngelds auf ein neues Niveau gehoben werden. Mit 1,17 Millionen Haushalten und Ausgaben von 3,9 Milliarden Euro, konnten sowohl bei der Reichweite als auch bei den Ausgaben neue Höchstwerte seit Bestehen des Wohngeldes als vorrangige Leistung erzielt werden. Mit der zum 1. Januar 2025 erfolgten Dynamisierung wird sichergestellt, dass die Leistungsverbesserungen der Wohngeld-Plus-Reform Bestand haben.

⁴⁵ Die gestiegenen Haushaltzahlen im Jahr 2022 können teilweise auch mit den Heizkostenzuschüssen I und II im Zusammenhang stehen: Deren Erhalt war an einen bestehenden Wohngeldanspruch geknüpft, was für ein verbessertes Inanspruchnahmeverhalten beim Wohngeld gesorgt haben könnte.

Abbildung 46: Zahl der Empfängerhaushalte im Wohngeld

Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik

Tabelle 20: Wohngeldausgaben von Bund und Ländern in Mio. Euro

Jahr	insgesamt	Bund	Länder
2009	1.567,3	783,7	783,7
2010	1.761,2	880,6	880,6
2011	1.490,7	745,4	745,4
2012	1.183,4	591,7	591,7
2013	984,9	492,5	492,5
2014	844,8	422,4	422,4
2015	680,8	340,4	340,4
2016	1.146,6	573,3	573,3
2017	1.133,7	566,8	566,8
2018	1.045,4	522,7	522,7
2019	953,6	476,8	476,8
2020	1.311,2	655,6	655,6
2021	1.405,8	702,9	702,9
2022 ⁴⁶	1.564,2	782,1	782,1

⁴⁶ Allgemeines Wohngeld, ohne Mittel des Bundes für den Heizkostenzuschuss I für Wohngeldbeziehende in Höhe von 261 Millionen Euro.

Jahr	insgesamt	Bund	Länder
2023 ⁴⁷	3.906,2	1.953,1	1.953,1
2024 ⁴⁸	4.684,0	2.342,0	2.342,0

Quelle: BMWSB

C.2.2.2 Aufwendungen für Bedarfe für Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und SGB XII)

Im Berichtsmonat Dezember 2023 bezogen 2,9 Millionen Bedarfsgemeinschaften Leistungen der Grundsicherung für Arbeitsuchende (SGB II). Davon machten 2,7 Millionen Bedarfsgemeinschaften Aufwendungen für Unterkunft und Heizung geltend. Dies entspricht rund 93 Prozent aller Bedarfsgemeinschaften. Deren Zahl lag im Dezember 2009 konjunkturbedingt noch bei 3,4 Millionen Bedarfsgemeinschaften und reduzierte sich danach von Jahr zu Jahr. Dies war insbesondere auf den anhaltenden konjunkturellen Abbau der Arbeitslosigkeit seit der Finanzkrise und die steigenden Beschäftigungszahlen zurückzuführen. Infolge der COVID-19-Pandemie stieg die Zahl der Bedarfsgemeinschaften mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung vorübergehend auf 2,69 Millionen im Dezember 2020. Nach einem Rückgang im Jahr 2021 erhöht sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften seit 2022 wieder leicht und erreichte 2023 in etwa das Niveau von 2020 (vgl. Abbildung 47). Dieser Anstieg ist dabei insbesondere auf die seither stattfindende konjunkturelle Eintrübung und die Berücksichtigung von aus der Ukraine geflüchteten Personen im Bürgergeld zurückzuführen. Insgesamt bezogen im Dezember 2023 6,6 Prozent der Privathaushalte⁴⁹ in Deutschland Leistungen für Unterkunft und Heizung im Rahmen des SGB II.

Ende des Jahres 2023 bezogen 1 Million Personen außerhalb von Einrichtungen Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung (Viertes Kapitel des SGB XII), bei denen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarf für die Höhe des Leistungsanspruchs berücksichtigt wurden⁵⁰. Die Zahl dieser Leistungsberechtigten stieg seit 2008 von 557.000 kontinuierlich an (siehe Abbildung 48), hauptsächlich aufgrund demografischer Veränderungen und seit 2022 insbesondere auch wegen des Zuzugs geflüchteter Ukrainerinnen und Ukrainer. Im Dezember 2023 erhielt etwa 1,7 Prozent der Bevölkerung Deutschlands über 18 Jahre Leistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung. Bezogen auf Personen über der Regelaltersgrenze der gesetzlichen Rente war der Anteil höher: Von diesen erhielten knapp 4 Prozent Grundsicherungsleistungen. Bei ca. 97 Prozent der Leistungsbeziehenden wurden Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarfe berücksichtigt.

Nur 0,3 Prozent aller Privathaushalte in Deutschland oder rund 119.000 Personengemeinschaften außerhalb von Einrichtungen bezogen Ende 2023 Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem Dritten Kapitel des SGB XII. Leistungsberechtigte Erwachsene sind vor allem zeitlich befristet voll erwerbsgeminderte Personen. Davon wurden bei 91 Prozent oder 107.000 Personengemeinschaften Bedarfe für Unterkunft und Heizung beim Leistungsanspruch berücksichtigt.

Insgesamt wurden im Dezember 2023 im Rahmen der Grundsicherung für Arbeitsuchende und der Sozialhilfe (SGB II und SGB XII) bei geschätzt rund 3,6 Millionen Bedarfsgemeinschaften bzw. Privathaushalten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als Bedarfe berücksichtigt.

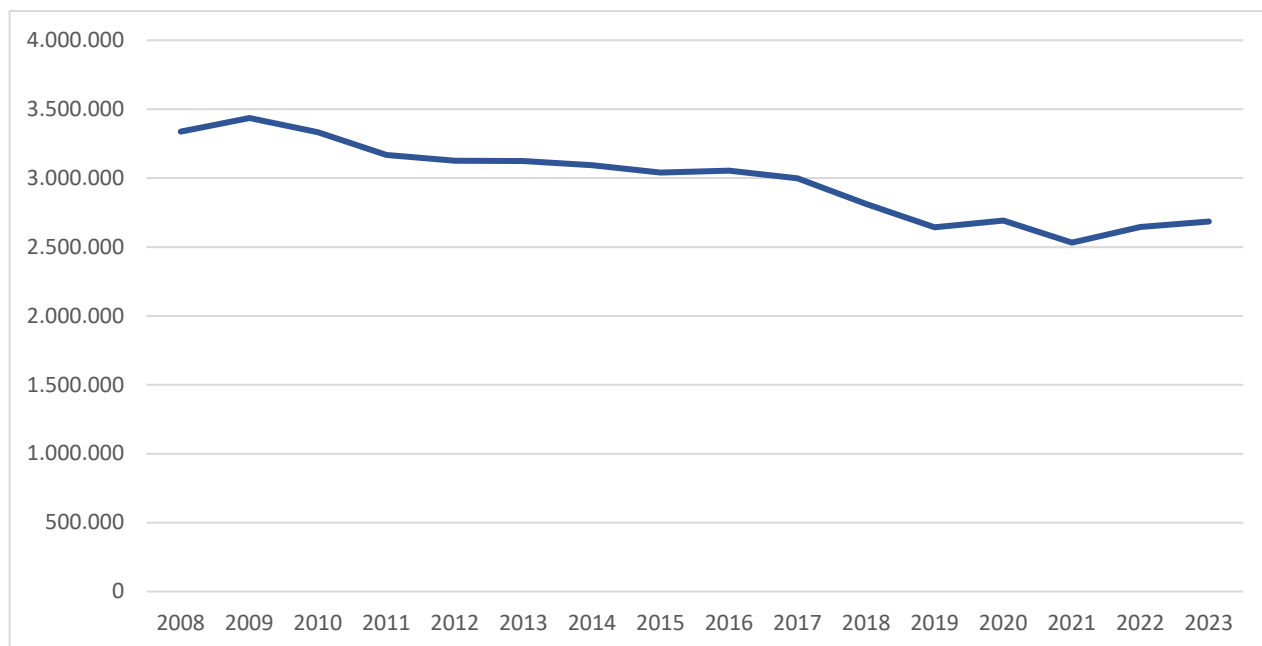
⁴⁷ Allgemeines Wohngeld, ohne Mittel des Bundes für den Heizkostenzuschuss I und II für Wohngeldbeziehende in Höhe von 411 Millionen Euro.

⁴⁸ Allgemeines Wohngeld, ohne Mittel des Bundes für den Heizkostenzuschuss I und II für Wohngeldbeziehende in Höhe von 5,2 Millionen Euro.

⁴⁹ Bedarfsgemeinschaften mit laufenden anerkannten Kosten der Unterkunft (Dezember 2023, Statistik der Bundesagentur für Arbeit) je 100 Hauptwohnsitzhaushalte (Zensus 2022).

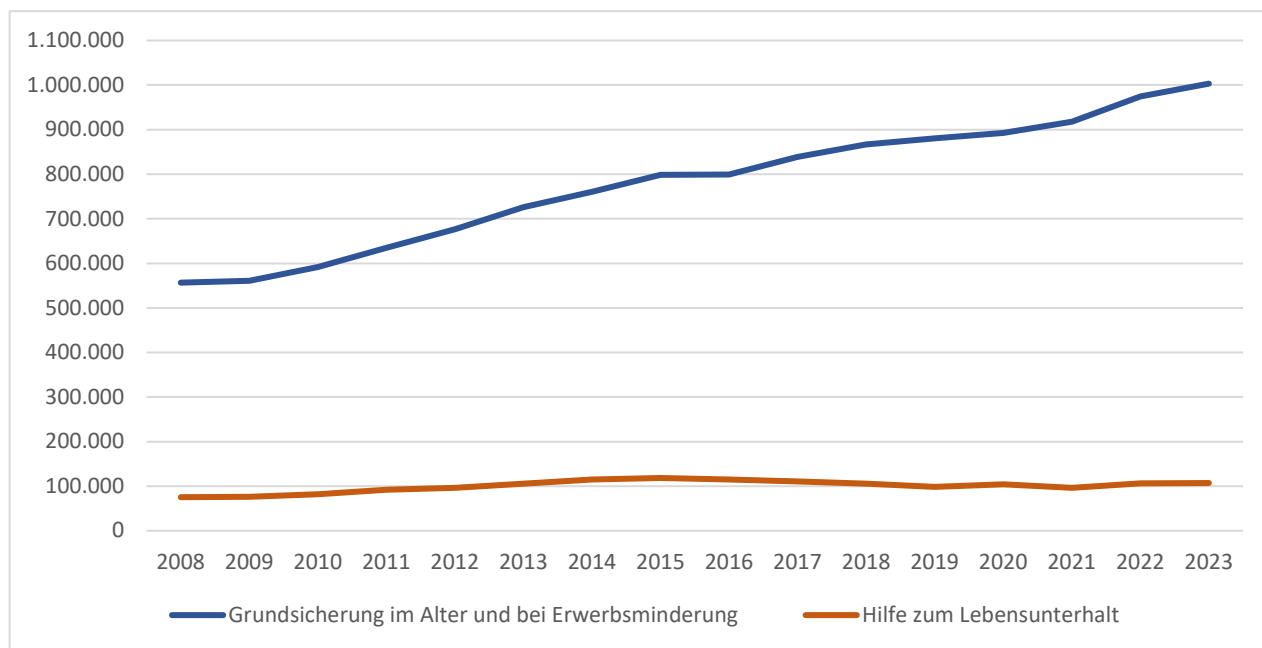
⁵⁰ Leistungsberechtigte mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung, die außerhalb von Einrichtungen in einer Wohnung leben.

Abbildung 47: Bedarfsgemeinschaften nach SGB II mit Anspruch auf laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2023



Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Berichtsmonat jeweils Dezember.

Abbildung 48: Leistungsberechtigte im Rechtskreis des SGB XII außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung 2008 bis 2023⁵¹



Quelle: Statistisches Bundesamt

⁵¹ Anmerkung zur Definition: Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung: Anzahl Leistungsberechtigte außerhalb von Einrichtungen mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung / ab 2020: Anzahl Leistungsberechtigte außerhalb von Einrichtungen, die in einer Wohnung leben, mit Aufwendungen für Unterkunft und Heizung; Hilfe zum Lebensunterhalt: Personengemeinschaften außerhalb von Einrichtungen mit anerkannten Aufwendungen für Unterkunft und Heizung

Die Leistungen für Unterkunft und Heizung in der Grundsicherung für Arbeitssuchende (SGB II) werden von den Kommunen getragen. Nach § 46 Absatz 5 SGB II beteiligt sich der Bund zweckgebunden jedoch maßgeblich an diesen Ausgaben. Die Höhe der Bundesbeteiligung wird jährlich angepasst. Seit 2020 wurde die Bundesbeteiligung an den Ausgaben für die Leistungen für Unterkunft und Heizung im SGB II dauerhaft um 25 Prozentpunkte auf bis zu 75 Prozent erhöht. Von den Leistungen für Unterkunft und Heizung von 16,5 Milliarden Euro im Jahr 2023 übernahm der Bund 11,6 Milliarden Euro (siehe Tabelle 21). Seit 2021 war die Ausgabenentwicklung einerseits von steigenden Empfängerzahlen und andererseits von gleichzeitig steigenden Wohnkosten geprägt.

Tabelle 21: Ausgaben für die Leistungen für Unterkunft und Heizung gemäß SGB II in Mio. Euro

Jahr	insgesamt	davon Bund
2008	13.324	3.889
2009	13.573	3.515
2010	13.699	3.235
2011	13.339	4.855
2012	13.292	4.838
2013	13.662	4.682
2014	13.849	4.426
2015	13.910	4.977

Jahr	insgesamt	davon Bund
2016	13.970	5.434
2017	14.593	6.961
2018	14.228	6.972
2019	13.642	6.385
2020	13.996	10.145
2021	14.117	9.883
2022	14.283	9.832
2023	16.468	11.591

Quelle: BMAS

Im Bereich der Sozialhilfe⁵² (SGB XII) werden die Ausgaben für Unterkunft und Heizung bei der Hilfe zum Lebensunterhalt und der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung in der Statistik der Ausgaben und Einnahmen der Sozialhilfe nicht gesondert erfasst. In der Statistik der Empfänger von Hilfe zum Lebensunterhalt am 31. Dezember des Jahres und der Statistik der Empfänger von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung wird aber der gesamte (Brutto-)Bedarf der Leistungsberechtigten ausgewiesen und nach Regelbedarfen, Mehrbedarfen sowie Bedarfen für Unterkunft und Heizung differenziert. Zudem wird der Leistungsanspruch (Nettobedarf) erfasst, der sich aus dem Bruttobedarf abzüglich anrechenbarer Einkünfte ergibt. Auf Basis dieser Daten der SGB-XII-Leistungsempfängerstatistik hat das BBSR die Ausgaben für Unterkunft und Heizung abgeschätzt.

Die im Bruttobedarf auf Basis dieser Schätzung berücksichtigten angemessenen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung der Leistungsberechtigten von Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung beliefen sich demnach 2023 auf 5 Milliarden Euro und diejenigen der Leistungsberechtigten von laufender Hilfe zum Lebensunterhalt auf 542 Millionen Euro. Rechnerisch ergaben sich für das Jahr 2023 Nettoansprüche⁵³ für Unterkunft und Heizung von 3,5 Milliarden Euro für die Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und 410 Millionen Euro für die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt (siehe Tabelle 22). Die Ausgaben für Unterkunft und Heizung sind in den Gesamtausgaben (Brutto- und Nettoausgaben nach Drittem und Vierten Kapitel des SGB XII) enthalten.

Die Ausgaben für die laufende Hilfe zum Lebensunterhalt werden von den Kommunen getragen, während der Bund den Ländern die jährlichen Nettoausgaben für Geldleistungen der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung seit 2014 vollständig erstattet. Seit 2021 sind die Nettoansprüche für die Unterkunft und Heizung bei der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung schätzungsweise um rund 26 Prozent und bei der laufenden Hilfe zum Lebensunterhalt um schätzungsweise 28 Prozent gestiegen. Betrachtet man die letzten 10 Jahre (seit 2013) liegen die entsprechenden Steigerungsraten bis 2023 sogar bei 109 Prozent und 54 Prozent. Dieser lang anhaltende Trend steigender Ausgaben liegt zum einen an demografiebedingt deutlich gestiegenen

⁵² KdU werden auch als ein Teil der Leistungen ergänzender Hilfe zum Lebensunterhalt nach § 27a Satz 2 des Bundesversorgungsgesetzes in Verbindung mit dem Dritten Kapitel des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch gewährt.

⁵³ Leistungsansprüche nach Anrechnung von eigenen Einkünften der Leistungsberechtigten.

Zahlen der Leistungsberechtigten in der Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung und zum anderen an gestiegenen Lebenshaltungskosten, insbesondere bei den Wohnkosten.

Tabelle 22: Geschätzte Summenbeträge für die anerkannten Brutto- und Nettobedarfe für Unterkunft und Heizung nach dem SGB XII in Mio. Euro (außerhalb von Einrichtungen)

	Bruttobedarf	Nettobedarf
Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung		
2008	1.870,4	1.157,6
2009	1.939,2	1.210,1
2010	2.052,1	1.290,8
2011	2.284,8	1.425,7
2012	2.493,5	1.533,5
2013	2.761,6	1.687,3
2014	2.993,4	1.778,1
2015	3.211,5	1.913,8
2016	3.271,5	1.989,0
2017	3.461,7	2.125,5
2018	3.640,0	2.300,5
2019	3.773,1	2.388,4
2020	3.908,6	2.579,7
2021	4.117,3	2.803,9
2022	4.641,5	3.179,4
2023	5.019,9	3.524,0
Hilfe zum Lebensunterhalt		
2008	272,7	187,4
2009	282,3	194,8
2010	307,0	208,1
2011	354,1	235,5
2012	380,2	243,3
2013	424,9	266,0
2014	473,0	287,2
2015	494,3	296,6
2016	485,9	299,8
2017	472,7	296,8
2018	460,6	298,6
2019	436,9	291,0
2020	482,9	337,1
2021	458,7	321,0

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

	Bruttobedarf	Nettobedarf
2022	513,4	378,9
2023	542,0	410,3

Quelle: Statistisches Bundesamt, Berechnungen BBSR

C.3 Differenzierte Betrachtung der Entwicklung von Wohngeldleistungen und Empfängerhaushalten

C.3.1 Entwicklung und Struktur der Wohngeldhaushalte

C.3.1.1 Empfängergruppen des Wohngeldes

Die Gesamtzahl der Wohngeldhaushalte kann unterschieden werden einerseits zwischen sogenannten reinen Wohngeldhaushalten und Mischhaushalten sowie andererseits zwischen Haushalten mit Miet- oder Lastenzuschuss. Reine Wohngeldhaushalte sind Haushalte, in denen alle Personen Wohngeld erhalten. Bei Mischhaushalten bezieht hingegen lediglich ein Teil des Haushalts Wohngeld, ein anderer Teil andere Transferleistungen, insbesondere Leistungen nach dem SGB II oder SGB XII. Während Haushalte mit Mietzuschuss einen Zuschuss zur berücksichtigungsfähigen Miete erhalten, handelt es sich bei Haushalten mit Lastenzuschuss um selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer, die einen Zuschuss zu ihrer Belastung (u. a. Zins- und Tilgungsbelastung) erhalten. In Tabelle 23 ist die Entwicklung der jeweiligen Empfängergruppen dargestellt.

Tabelle 23: Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte nach Empfängergruppen

Jahr	Empfängerhaushalte insgesamt	nach Bezugsart				nach Zuschussart			
		reine Wohngeldhaushalte		Mischhaushalte		Mietzuschuss		Lastenzuschuss	
		Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
2008	639.115	584.035	91,4	55.080	8,6	575.342	90,0	63.773	10,0
2009	1.007.334	859.610	85,3	147.724	14,7	918.931	91,2	88.403	8,8
2010	1.061.487	857.012	80,7	204.475	19,3	977.869	92,1	83.618	7,9
2011	902.870	770.369	85,3	132.501	14,7	832.764	92,2	70.106	7,8
2012	782.824	690.120	88,2	92.704	11,8	721.607	92,2	61.217	7,8
2013	664.724	594.709	89,5	70.015	10,5	612.692	92,2	52.032	7,8
2014	564.983	510.716	90,4	54.267	9,6	520.820	92,2	44.163	7,8
2015	460.080	419.115	91,1	40.965	8,9	423.252	92,0	36.828	8,0
2016	631.481	595.150	94,2	36.331	5,8	585.302	92,7	46.179	7,3
2017	592.043	560.681	94,7	31.362	5,3	548.162	92,6	43.881	7,4
2018	548.047	519.584	94,8	28.463	5,2	508.799	92,8	39.248	7,2
2019	504.411	479.245	95,0	25.166	5,0	469.851	93,1	34.560	6,9
2020	618.165	593.485	96,0	24.680	4,0	579.085	93,7	39.080	6,3
2021	595.290	572.535	96,2	22.755	3,8	558.850	93,9	36.435	6,1
2022	651.825	630.965	96,8	20.860	3,2	609.865	93,6	41.960	6,4
2023	1.173.550	1.148.095	97,8	25.455	2,2	1.088.645	92,8	84.905	7,2

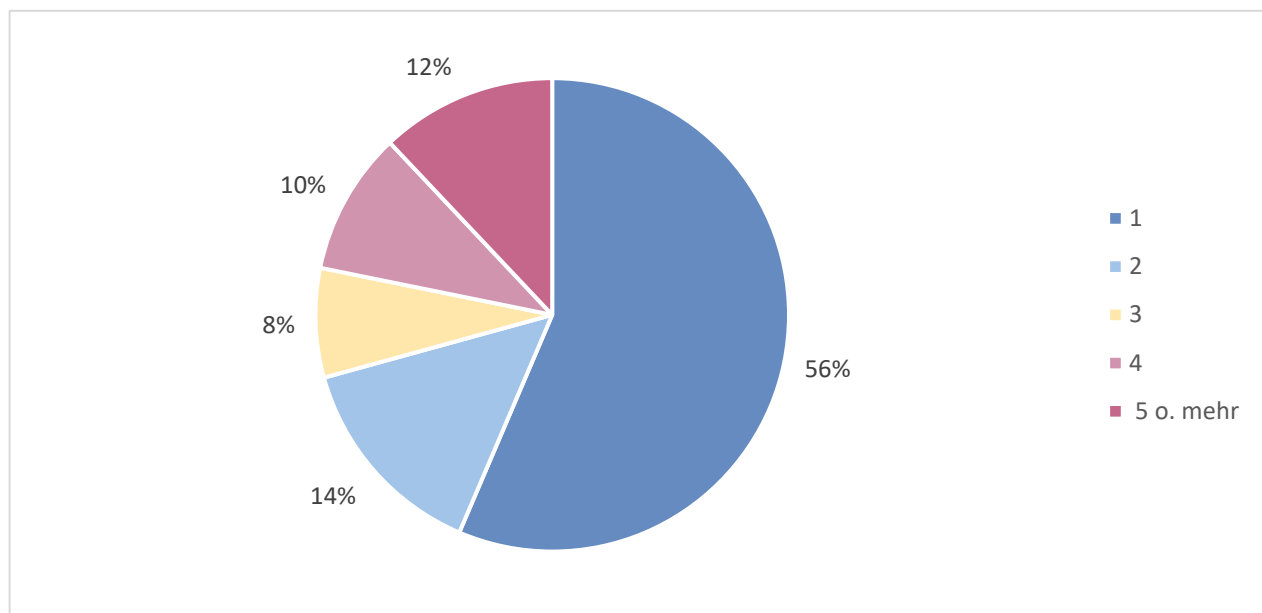
Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Die folgenden detaillierten Angaben beziehen sich auf reine Wohngeldhaushalte. Dies sind Haushalte, in denen alle Personen Wohngeld erhalten. Im Jahr 2023 waren 98 Prozent aller Wohngeldhaushalte reine Wohngeldhaushalte. Die übrigen 2 Prozent der Wohngeldhaushalte sind sogenannte Mischhaushalte, in denen nur ein Teil der Haushaltsmitglieder Wohngeld bezieht. Diese werden weiter unten näher charakterisiert.

Die Anzahl der Haushalte mit Mietzuschuss ist von rund 537.000 Haushalten im Jahr 2021 auf rund 1.064.000 Haushalte im Jahr 2023 angestiegen. Dies sind rund 93 Prozent aller reinen Wohngeldhaushalte. Die Zahl der Haushalte mit Lastenzuschuss ist im Jahr 2023 auf rund 84.000 gestiegen. Der Anteil der Haushalte mit Lastenzuschuss an allen reinen Wohngeldhaushalten betrug 2023 damit rund 7 Prozent. Die häufigsten Haushaltstypen im Wohngeld sind Ein-Personen-Rentner-Haushalte und Erwerbstätigenhaushalte mit vier und mehr Personen. Im Vergleich mit der Gesamtbevölkerungsstruktur zeigt sich, für welche Haushaltstypen das Wohngeld eine besonders hohe Relevanz hat: So machten 2023 Ein-Personen-Wohngeldhaushalte 56 Prozent der Wohngeldhaushalte (Abbildung 49), aber Ein-Personen-Haushalte laut Zensus insgesamt nur 43 Prozent aller Haushalte in Deutschland aus. Während der Anteil der Vier-Personen-Haushalte im Wohngeld bei 10 Prozent lag, waren es in der Gesamtbevölkerung 9 Prozent. Der Anteil der großen Haushalte im Wohngeld mit fünf und mehr Personen lag mit circa 12 Prozent in etwa fast drei Mal so hoch wie in der Gesamtbevölkerung. Demgegenüber war der Anteil der Zwei- Personen- und Drei-Personen-Haushalte im Wohngeld mit 14 bzw. 8 Prozent geringer als gesamtgesellschaftlich mit 31 bzw. 12 Prozent (Zensus 2022).

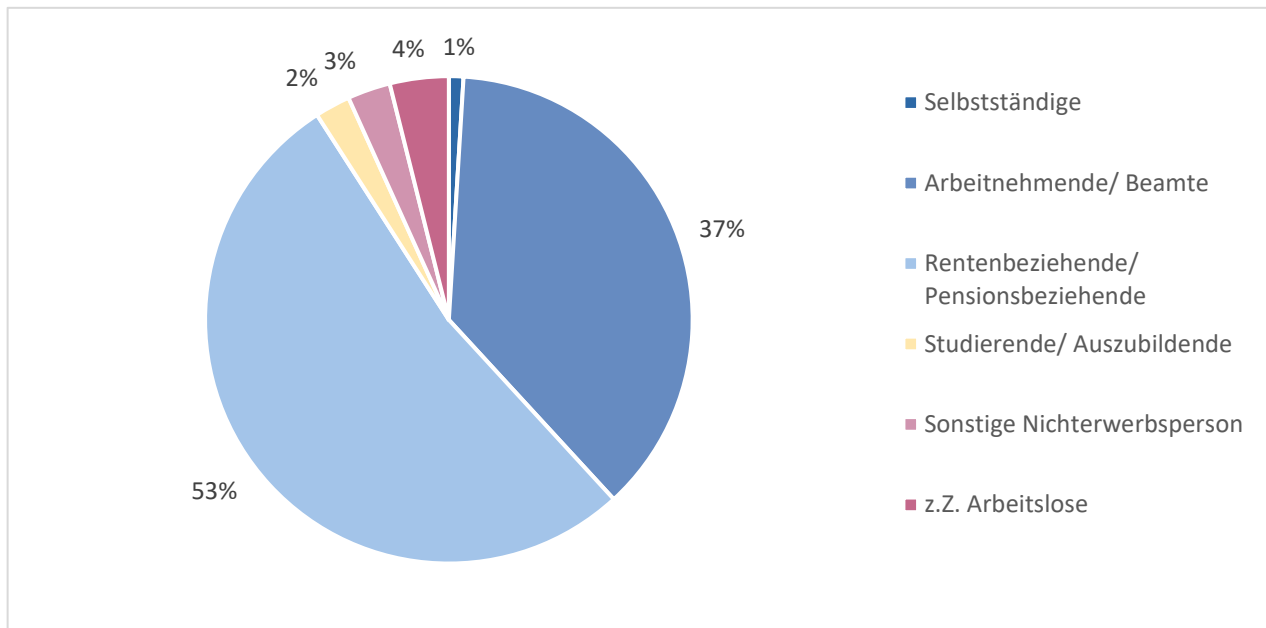
Abbildung 49: Reine Wohngeldhaushalte nach Haushaltsgröße 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik

Im Jahr 2023 waren rund 37 Prozent der Haupteinkommensbezieherinnen und -bezieher in Wohngeldhaushalten erwerbstätig, 4 Prozent arbeitslos, 53 Prozent Rentner, 2 Prozent Studierende und Auszubildende (Abbildung 50).

Abbildung 50: Reine Wohngeldhaushalte nach Erwerbsstatus der Haupteinkommensbeziehenden



Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik

Die soziale Struktur hing dabei stark von der Haushaltsgröße ab. Rund 80 Prozent der Ein-Personen-Haushalte waren Rentnerhaushalte. Bei Zwei-Personen-Haushalten betrug der Anteil der Rentnerinnen und Rentner 47 Prozent. Der Anteil der Erwerbstätigen unter den Haupteinkommensbezieherinnen und -beziehern stieg mit der Haushaltsgröße. Bei Ein-Personen-Haushalten waren 11 Prozent der Haushalte erwerbstätig, bei Zwei-Personen-Haushalten 42 Prozent, bei Drei-Personen-Haushalten 80 Prozent und ab vier Personen 88 Prozent.

Ein zentrales Ziel des Wohngelds ist es, dass sich Familien mit geringem Einkommen angemessenen und familiengerechten Wohnraum leisten können. Im Jahr 2023 bezogen rund 397.000 Familien mit rund 883.000 Kindern unter 18 Jahren Wohngeld. Das waren 35 Prozent der reinen Wohngeldhaushalte. Von 2021 bis 2023 erhöhte sich die Anzahl der reinen Wohngeldhaushalte mit Kindern unter 18 um rund 167.000, was einem Anstieg um 72 Prozent entspricht. Unter den Wohngeldhaushalten mit Kindern unter 18 Jahren waren 2023 auch rund 128.000 Haushalte von Alleinerziehenden, die den Alleinerziehendenfreibetrag nach § 17 Nummer 3 WoGG geltend machen konnten.

Haushalte mit Lastenzuschuss

Neben Mieterinnen und Mietern können auch selbstnutzende Eigentümerinnen und Eigentümer mit geringen Einkommen Wohngeld beziehen. Diese erhalten im Rahmen der Anspruchsberechtigung einen Zuschuss zu ihrer Kreditbelastung (Zins- und Tilgungsbelastung) sowie den für die Bewirtschaftung des Wohnraums entstehenden Kosten. Der Anteil der Lastenzuschussempfängerhaushalte an den reinen Wohngeldhaushalten lag in den Jahren 2021 bis 2023 zwischen 6,3 und 7,3 Prozent. Die Haushalte mit Lastenzuschuss unterscheiden sich in einigen Punkten vom Durchschnitt der Wohngeldempfängerhaushalte. Die Haushaltsgröße ist durchschnittlich höher, da der Anteil der Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren mit 44 Prozent in 2023 über dem Durchschnitt der Wohngeldhaushalte insgesamt (2023: 35 Prozent) liegt. Von diesen Haushalten hat rund die Hälfte mindestens vier Mitglieder. Rund 85 Prozent der Haushalte mit Lastenzuschuss leben in Regionen mit Mietstufen I bis III, also außerhalb der Ballungsräume. Das liegt daran, dass in ländlichen Regionen die Wohneigentumsquote überdurchschnittlich hoch ist, so dass auch in höherem Maße Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen im Wohneigentum leben. Die soziale Struktur der Haushalte mit Lastenzuschuss unterscheidet sich deutlich von den Mietzuschussempfängern: Mit einem Anteil von 44 Prozent waren 2023 unter den Haushalten mit Lastenzuschuss deutlich mehr erwerbstätig als unter den Haushalten mit Mietzuschuss (37 Prozent). Mit 48 Prozent machen Rentnerinnen und Rentner dagegen einen etwas geringeren Anteil aus als bei den Mietzuschussempfängern.

(53 Prozent). Eigentümerhaushalte haben in der Regel bei Renteneintritt ihre Immobilie abbezahlt, so dass bei diesen Haushalten beim Wohngeld häufig allein die Pauschale nach § 13 Absatz 2 der Wohngeldverordnung (WoGV) von 36 Euro pro Jahr je Quadratmeter Wohnfläche für Instandhaltungs- und Betriebskosten, die Grundsteuer sowie Verwaltungskosten bei Eigentümergemeinschaften in der Wohngeldberechnung berücksichtigt werden. Deshalb besteht oft aufgrund geringer Wohnkostenbelastung kein Wohngeldanspruch. Die wichtigste Funktion des Lastenzuschusses ist damit die Finanzierungshilfe für selbstgenutztes Wohneigentum – insbesondere zur Überwindung von finanziellen Notlagen zum Beispiel infolge von Arbeitslosigkeit.

Mischhaushalte

Bei der Bemessung der Leistungshöhe des Wohngeldes sind unter Umständen nicht alle im Haushalt lebenden Personen berücksichtigungsfähig. Leistungsberechtigte der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Sozialhilfe und anderer Transferleistungen sind nach den §§ 7 und 8 Absatz 1 WoGG vom Wohngeld ausgeschlossen und werden daher bei der Wohngeldermittlung nicht als Haushaltsmitglieder berücksichtigt. Die übrigen Haushaltsmitglieder können dagegen Wohngeld erhalten, wenn sie nicht zur Bedarfsgemeinschaft (SGB II) bzw. zur Einstandsgemeinschaft (SGB XII) zählen. Leben Personen, die Wohngeld erhalten, mit Leistungsberechtigten der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder Sozialhilfe und anderer Transferleistungen in einem Haushalt, wird dieser Haushalt als Mischhaushalt bezeichnet. Die Zahl der Mischhaushalte nahm von 2021 auf 2023 um 12 Prozent von rund 23.000 auf rund 25.000 Haushalte zu. Ihr Anteil an allen Wohngeldhaushalten sank von knapp 4 Prozent in 2021 auf rund 2 Prozent in 2023. Im Jahr 2023 lebten in den rund 25.000 Mischhaushalten rund 75.000 Personen. Von diesen bezogen rund 45.000 Personen Wohngeld, rund 30.000 Personen waren vom Wohngeld ausgeschlossen. Die soziale Struktur der Mischhaushalte wich deutlich von den reinen Wohngeldhaushalten ab. Die anteiligen durchschnittlichen bruttokalten Wohnkosten der Mischhaushalte betrugen 2023 pro zu berücksichtigendem Haushaltsmitglied 215 Euro. Zusammen mit dem Gesamtbetrag zur Entlastung bei den Heizkosten ergaben sich somit im Durchschnitt 261 Euro pro zu berücksichtigendem Haushaltsmitglied, die bei der Wohngeldberechnung als Wohnkosten berücksichtigt wurden. Werden alle zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder gemeinsam betrachtet, ergeben sich im Durchschnitt bruttokalte Wohnkosten von 311 Euro und insgesamt zu berücksichtigende Wohnkosten von 407 Euro. Dem gegenüber stehen 247 Euro Wohngeld, das Mischhaushalte im Durchschnitt pro Monat zur Entlastung bei den Wohnkosten in 2023 erhielten. Das sind 50 Euro weniger als der Durchschnitt aller reinen Wohngeldhaushalte.

Rund ein Drittel der Mischhaushalte machten 2023 Haushalte mit isoliertem Wohngeld von Kindern in SGB II-Bedarfsgemeinschaften aus (sogenanntes Kinderwohngeld). In diesen Fällen beziehen die Eltern SGB II-Leistungen, während die Kinder Wohngeld erhalten. Denn unverheiratete Kinder unter 25 Jahren, die im Haushalt zusammen mit anderen erwerbsfähigen Hilfebedürftigen wohnen, gehören grundsätzlich dann nicht zur Bedarfsgemeinschaft bzw. Einstandsgemeinschaft, wenn sie ihren Lebensunterhalt aus eigenem Einkommen (zum Beispiel Kindergeld, Unterhalt, Unterhaltsvorschuss, eigenes Erwerbseinkommen) oder Vermögen decken können (§ 7 Absatz 3 SGB II). Seit April 2011 (siehe Abschnitt II.2; § 12a Satz 2 Nummer 2 SGB II) entfällt allerdings für diese Haushalte die Pflicht, einen Wohngeldantrag zu stellen, wenn nicht mit Wohngeld die Hilfebedürftigkeit für alle Mitglieder der Bedarfsgemeinschaft für einen zusammenhängenden Zeitraum von mindestens drei Monaten beseitigt wird. Dadurch wurde die Zahl der Kinderwohngeldhaushalte im Wohngeld deutlich reduziert.

C.3.2 Einkommen, Wohnkosten und Wohngeldansprüche

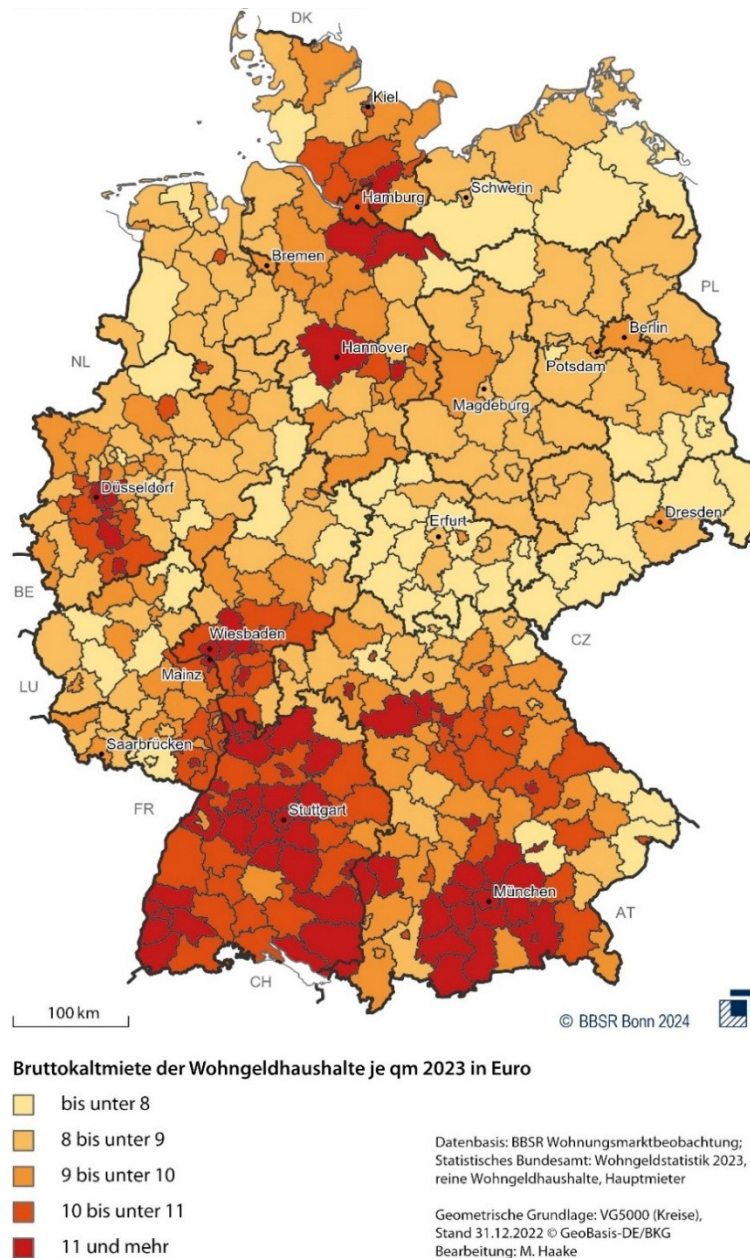
Wohngeld ist ein Zuschuss zur Miete oder Belastung für Haushalte mit geringen Einkommen, der die individuelle Wohnkostenbelastung der anspruchsberechtigten Haushalte mindert. Die Höhe des Wohngeldes bemisst sich nach der Höhe der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung, dem wohngeldrechtlichen Einkommen und der Haushaltsgröße. Um das regionale Niveau der Wohnkosten bei der Leistungsbemessung zu berücksichtigen, kommen im Wohngeld Mietenstufen zur Anwendung. Nach den Mietenstufen richten sich Höchstbeträge, bis zu denen die tatsächliche Miete oder Belastung in der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Einkommensentwicklung steigen die durchschnittlichen wohngeldrechtlichen Einkommen im Zeitablauf. Zwischen 2021 und 2023 sind die wohngeldrechtlichen monatlichen Einkommen der reinen Wohngeldhaushalte im Durchschnitt von 1.057 Euro in 2021 auf 1.270 Euro je Haushalt in 2023 gestiegen. Dies ist ein Anstieg von 20 Prozent. Bei dieser hohen Steigerungsrate ist der Einfluss der Wohngeld-Plus-Reform zu beachten: Diese ermöglichte es zum 1. Januar 2023 auch Haushalten mit deutlich höheren Einkommen als zuvor, Wohngeld zu erhalten. Die Wachstumsrate beinhaltet also nicht nur die allgemeine Einkommensentwicklung, sondern auch den erweiterten Empfängerkreis. Unterschiede in der durchschnittlichen Höhe der Einkommen bestehen auch zwischen den Haushaltstypen. Die höchsten monatlichen wohngeldrechtlichen

Einkommen hatten 2023 Erwerbstätige mit 1.732 Euro, die geringsten Studierende mit 963 Euro. Das durchschnittliche Einkommensniveau der Haushalte mit Lastenzuschuss ist mit 1.524 Euro pro Monat höher als das der Haushalte mit Mietzuschuss mit 1.250 Euro.

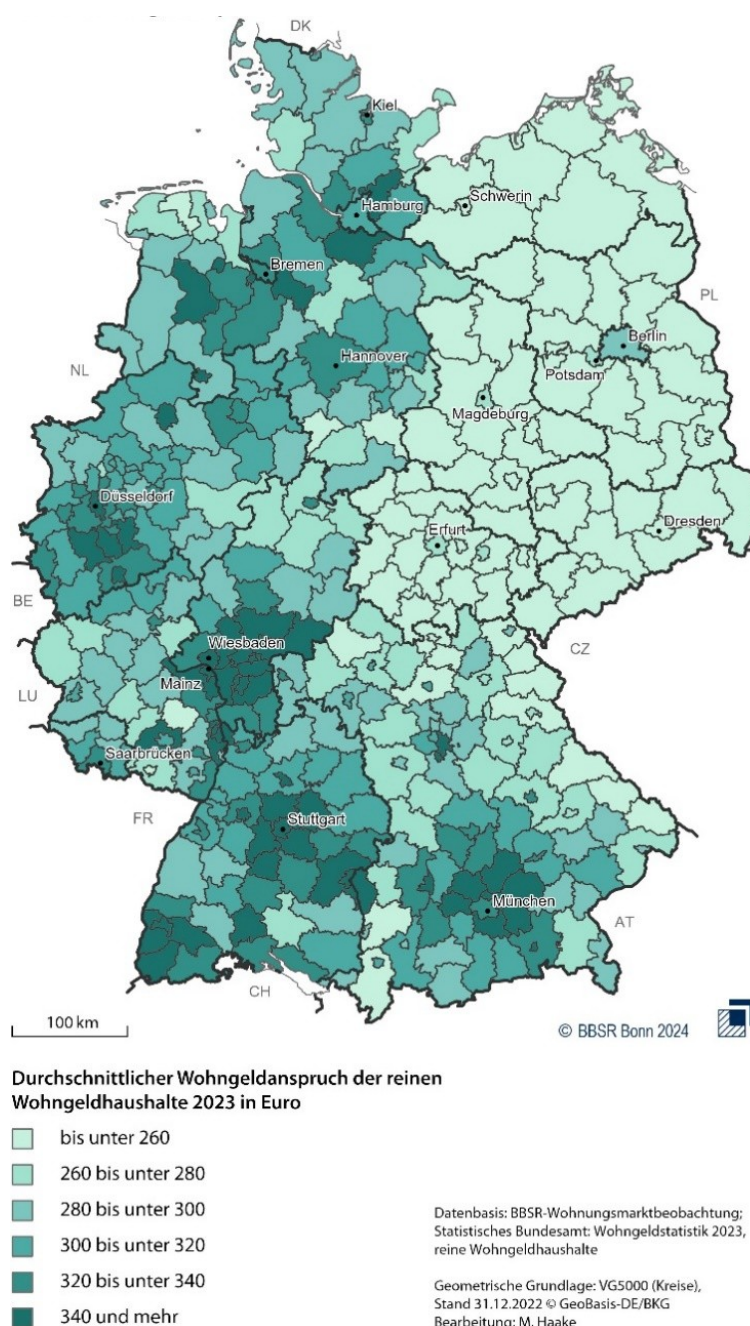
Auch die Mieten der Wohngeldhaushalte steigen im Zeitablauf. Die Mieten der Hauptmieterhaushalte mit Mietzuschuss haben sich zwischen 2021 und 2023 mit einer durchschnittlichen jährlichen Änderungsrate von rund 3,0 Prozent erhöht. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete betrug 2023 8,03 Euro je Quadratmeter (vgl. Abbildung 51).

Abbildung 51: Bruttokaltmiete der Wohngeldhaushalte



Steigende Mieten und Einkommen wirken sich in unterschiedlicher Weise auf die durchschnittliche Wohngeldhöhe aus. Im Zusammenspiel der Einflussgrößen (steigende Mieten führen zu einem Anstieg des durchschnittlichen Wohngeldes, steigende Einkommen zu einem Rückgang) variiert die Höhe des mittleren Wohngeldbetrags im Zeitverlauf. Strukturelle Wohngeldreformen können durch die Veränderung der Empfängerstruktur zusätzliche Effekte entfalten. Der durchschnittliche Mietzuschuss bei reinen Wohngeldhaushalten betrug im Jahr 2021 188 Euro pro Monat, der durchschnittliche Lastenzuschuss 242 Euro. Im Jahr 2022 führte dann zunächst die erste Dynamisierung des Wohngelds zu einer Anpassung an die Preisentwicklung und damit zu einer Stabilisierung des Leistungsniveaus des Wohngelds. Mit der Wohngeldreform 2023 konnten die Leistungsansprüche sowohl im Miet- als auch im Lastenzuschuss deutlich erhöht werden. Der durchschnittliche Mietzuschuss der reinen Wohngeldhaushalte stieg im Vergleich zum Jahr 2021 um 57 Prozent auf 296 Euro pro Monat, der Lastenzuschuss stieg um 29 Prozent auf durchschnittlich 313 Euro pro Monat (vgl. Abbildung 52).

Abbildung 52: Höhe des Wohngeldanspruchs 2023



Anhand der Mietbelastung vor und nach Wohngeld wird deutlich, dass Wohngeld einen wirksamen Beitrag leistet, damit Überlastungen der Haushalte bei den Wohnkosten vermieden werden. Die durchschnittliche Mietkostenbelastung der Hauptmieterhaushalte in reinen Wohngeldhaushalten mit Mietzuschuss, bezogen auf die für das Wohngeld maßgebliche Bruttokaltmiete, lag vor Berücksichtigung von Wohngeld 2023 bei rund 34,6 Prozent (vgl. Tabelle 24). Mit Wohngeld reduzierte sich die durchschnittliche Belastung um 6,3 Prozentpunkte auf 28,3 Prozent des Einkommens. Der zeitliche Vergleich verdeutlicht auch den Effekt der Wohngeld-Plus-Reform in 2023: Gegenüber einer Verringerung der durchschnittlichen Mietbelastung mittels Wohngeld um rund 4,7 Prozentpunkte in 2021 wurde die durchschnittliche Entlastungswirkung bis 2023 nochmals deutlich verstärkt. Würde man nur Haushalte betrachten, die bereits vor der Wohngeld-Plus-Reform wohngeldberechtigt waren, würde dieser Effekt noch stärker ausfallen – denn mit der Reform sind auch Haushalte mit höheren Einkommen und entsprechend niedrigeren Wohngeldansprüchen in den Wohngeldbezug gekommen, bei denen die Entlastungswirkung niedriger ausfällt. Zusätzlich sollte bei der Interpretation von Tabelle 24 beachtet werden, dass nur die Bruttokaltmieten und somit nicht die vollen Wohnkosten berücksichtigt werden. Wären die tatsächlichen Heizkosten der Wohngeldhaushalte bekannt und würden hinzugezählt, ergäben sich insbesondere 2022 und 2023 sowohl vor als auch nach Wohngeld höhere Mietbelastungen.

Tabelle 24: Bruttokalte Mietbelastung vor und nach Wohngeld – reine Wohngeldhaushalte

Haushaltsgröße	2021		2022		2023	
	Mietbelastung in Prozent		Mietbelastung in Prozent		Mietbelastung in Prozent	
	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld	vor Wohngeld	nach Wohngeld
1	43,3	37,0	43,7	37,6	41,1	32,9
2	34,9	30,2	36,6	32,0	32,8	27,8
3	29,5	26,3	30,9	27,8	27,9	24,3
4	26,6	23,8	27,5	24,8	25,1	21,5
5	24,4	21,8	25,3	22,7	23,3	19,8
6 und mehr	22,1	19,6	23,1	20,5	21,5	18,1
Gesamt	35,4	30,7	36,5	31,8	34,6	28,3

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohngeldstatistik (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieterhaushalte), Berechnungen BBSR⁵⁴

Auch anhand der Zuschussquote kann nachvollzogen werden, in welchem Ausmaß die im Wohngeld vertretenen Haushaltstypen bei den Wohnkosten unterstützt werden. Die Zuschussquote bildet das Verhältnis zwischen durchschnittlichem Wohngeldanspruch und durchschnittlichen zu berücksichtigenden Wohnkosten ab. Von 2021 bis 2023 ist die Zuschussquote im Durchschnitt der reinen Wohngeldhaushalte von rund 39 Prozent auf rund 47 Prozent gestiegen.⁵⁵ Bei Differenzierung nach dem sozialen Status lag die Zuschussquote 2023 zwischen 46 Prozent bei Rentnerhaushalten und rund 56 Prozent bei Selbstständigen. Die Zuschussquote beträgt bei Ein-Personen-Haushalten rund 46 Prozent, bei Haushalten mit 2 Personen rund 39 Prozent, mit 3 Personen 40 Prozent, und mit

⁵⁴ Anmerkung: Zur Berechnung der Mietbelastung wurden die Bruttokaltmieten ins Verhältnis zu dem Gesamtnettoeinkommen des Wohngeldhaushalts gesetzt. Neben allen zum wohngeldrechtlichen Einkommen zählenden Einkommen, wurden auch Kindergeld und – wann immer eine Anspruchsberechtigung simuliert wurde – auch Kinderzuschlag beim Gesamteinkommen berücksichtigt. Seit der Wohngeld-Plus-Reform bezuschusst das Wohngeld mit der Heizkostenkomponente auch die Heizkosten. Die tatsächlichen Heizkosten sind allerdings nicht bekannt. Daher wird, um eine verzerrte Darstellung der Entlastungswirkung zu vermeiden, das Wohngeld als Teil des Einkommens hinzugerechnet und nicht von der Bruttokaltmiete abgezogen. Beide Berechnungsmethoden sind verbreitet und anerkannt, letztere würde eine stärkere Entlastungswirkung des Wohngelds ergeben. Somit ist die hier dargestellte Wohnkostenbelastung aufgrund methodischer Unterschiede nicht mit der Darstellung im Wohngeld- und Mietenbericht 2021/2022 vergleichbar.

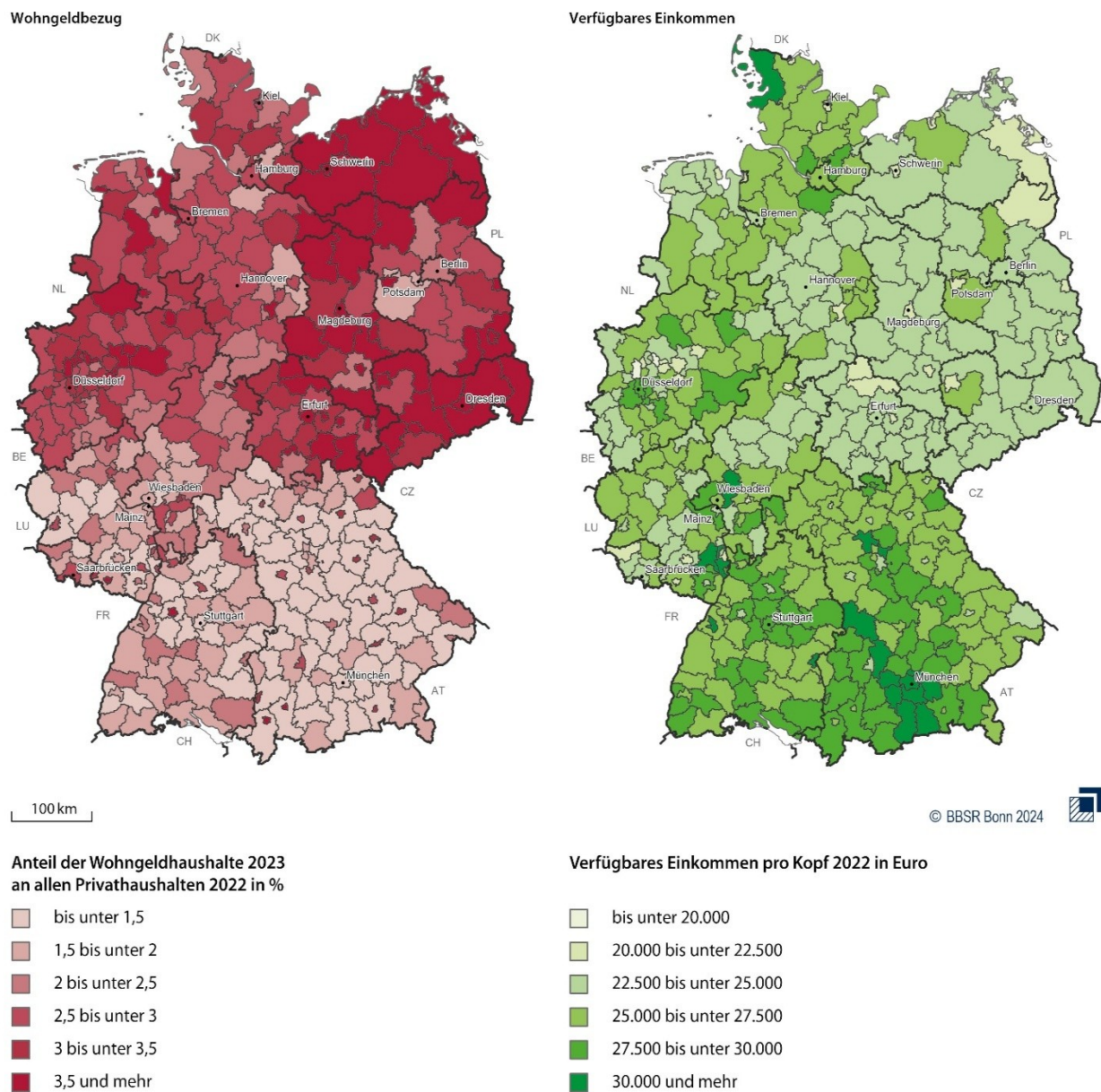
⁵⁵ Die Definition der zu berücksichtigenden Wohnkosten enthält seit der Wohngeld-Plus-Reform zusätzlich die Heizkostenkomponente. Deshalb ist eine Interpretation des Vergleichs der Zuschussquote zwischen 2021 und 2023 mit Einschränkungen verbunden. Wird das Wohngeld stattdessen immer ins Verhältnis zur tatsächlichen Bruttokaltmiete gesetzt, steigt der vom Wohngeld abgedeckte Teil von durchschnittlich 38 Prozent in 2021 auf 56 Prozent in 2023. Da das Wohngeld allerdings seit 2023 über die Heizkostenkomponente auch die warmen Nebenkosten berücksichtigen soll, ist der Prozentsatz in 2023 wiederum nur eingeschränkt interpretierbar, da das „warme“ Wohngeld mit der „bruttokalten“ Miete ins Verhältnis gesetzt wird. Die tatsächlichen warmen Wohnkosten der Haushalte sind nicht bekannt und können daher nicht für einen Vergleich genutzt werden.

4 Personen 48 Prozent. Bei Haushalten mit fünf Personen ist die Quote mit 55 Prozent nochmals höher, und bei Haushalten mit sechs oder mehr Personen liegt sie sogar bei rund 63 Prozent. Sowohl bei Mietzuschussempfängern als auch bei Lastenzuschussempfängern entsprach die durchschnittliche Zuschussquote in 2023 dem gesamten Durchschnitt von 47 Prozent.

C.3.3 Regionale Aspekte

Wohngeld soll als sozialpolitisches Instrument dazu beitragen, dass einkommensschwächere Haushalte mit Einkommen oberhalb des Grundsicherungsniveaus ihre Wohnkosten selbst tragen können, über alle Regionen hinweg. Damit leistet das Wohngeld auch einen Beitrag für gleichwertige Lebensverhältnisse in verschiedenen Regionen. Verschiedene Mechanismen in der Wohngeldsystematik tragen bei der Leistungsbemessung zu diesem Ziel bei: Zum einen wirken sich regional unterschiedliche Einkommensniveaus über die Einkommensabhängigkeit des Wohngeldes aus – der Anteil der Wohngeldhaushalte ist dort höher, wo die Einkommen der Haushalte im Durchschnitt niedriger sind. So führt etwa das niedrigere Einkommensniveau in den ostdeutschen Ländern dort zu einem höheren Anteil an Wohngeldhaushalten, verglichen mit dem früheren Bundesgebiet (vgl. Abbildung 53). Zum anderen führt ein regional höheres Mietenniveau zu einem höheren durchschnittlichen Wohngeld. Neben der Höhe der in der Wohngeldformel zu berücksichtigenden Mieten werden regional unterschiedliche Wohnkosten im Wohngeld über die Mietenstufen berücksichtigt. Den einzelnen Mietenstufen ist dabei in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße ein bestimmter Höchstbetrag zugeordnet, bis zu dem die individuelle Miete oder Belastung eines Wohngeldhaushalts in der Wohngeldberechnung berücksichtigt wird. Liegt die tatsächliche Miete bzw. Belastung des Antragstellers darüber, wird zur Berechnung des Wohngeldes nur der jeweilige Höchstbetrag angewendet. Höhere Mietenstufen im Wohngeld finden sich typischerweise in den angespannteren Wohnungsmärkten in Ballungszentren und Universitätsstädten, während in vielen ländlichen Kreisen eine niedrige Mietenstufe zur Anwendung kommt (vgl. Abbildung 54).

Abbildung 53: Wohngeldbezug und verfügbares Einkommen



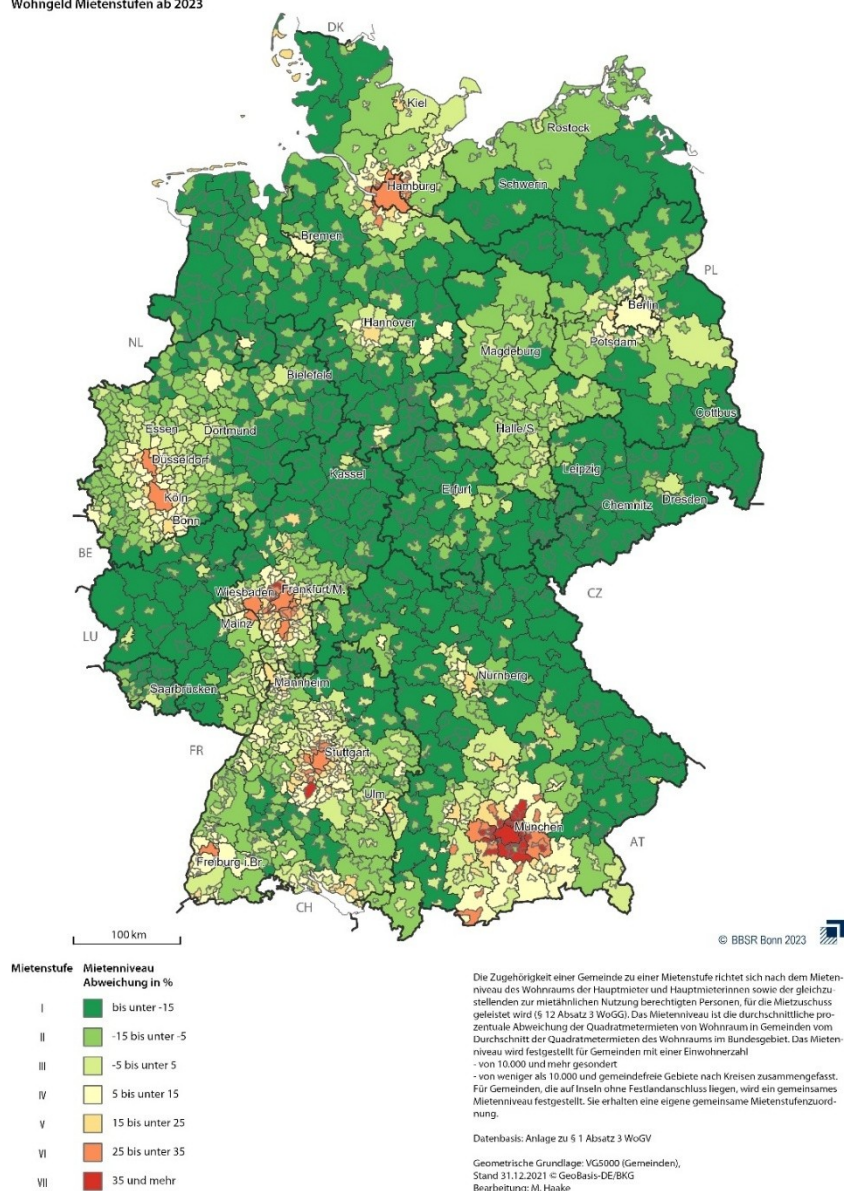
Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistisches Bundesamt: Wohngeldstatistik 2023, reine Wohngeldhaushalte ohne Heimbewohner;
 Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022 - Haushalte und Familien; Statistik von Bund und Ländern: Volkswirtschaftliche Gesamtrechnung der Länder 2023
 Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise), Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG

Bearbeitung: M. Haake

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

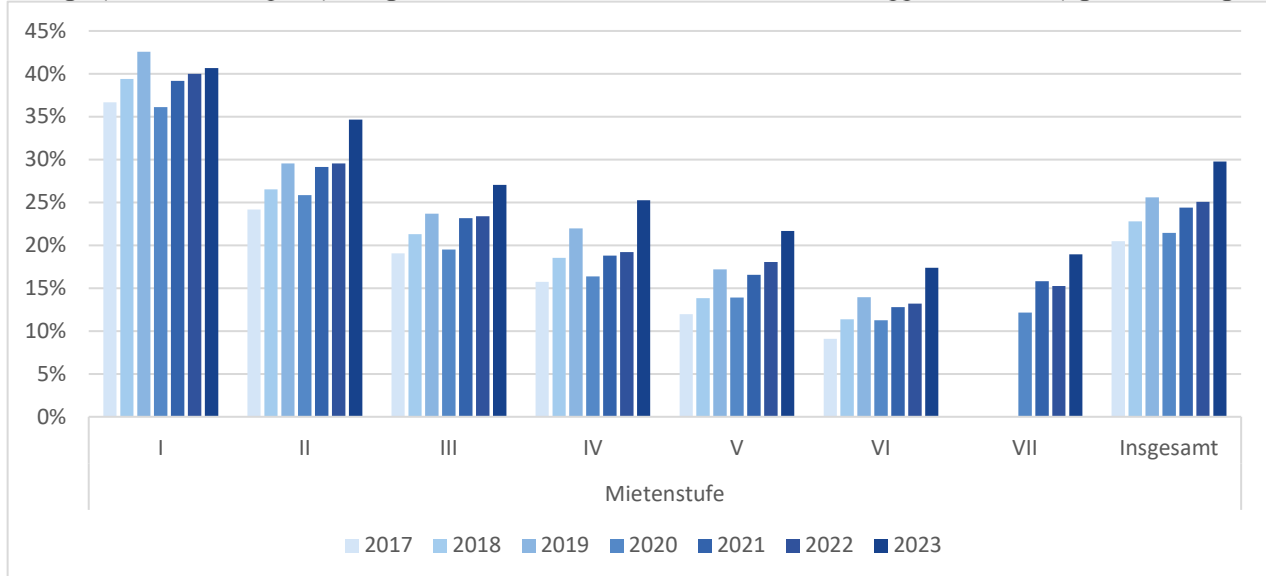
Abbildung 54: Zugehörigkeit von Gemeinden und Kreisen zu Mietenstufen im Wohngeld

Wohngeld Mietenstufen ab 2023

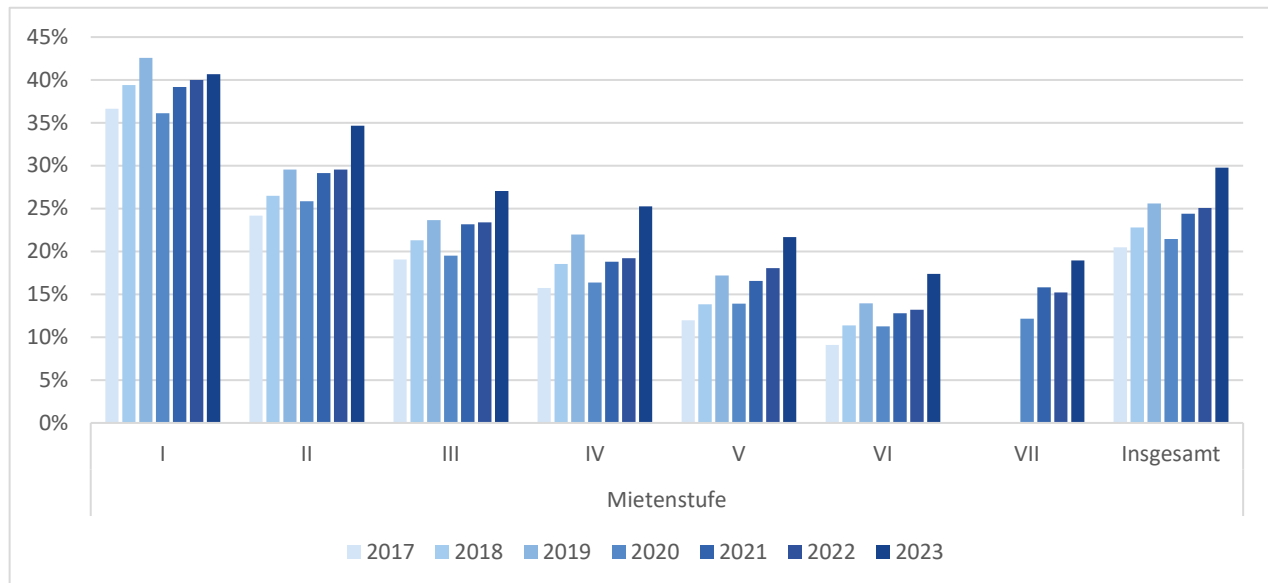


Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Der Anteil der Wohngeld-Hauptmieterhaushalte, deren Bruttokaltmiete bzw. Belastung höher war als die Höchstbeträge (Überschreiterquote), stieg von 2021 bis 2023 von 24 Prozent auf knapp 30 Prozent (vgl. Abbildung 55

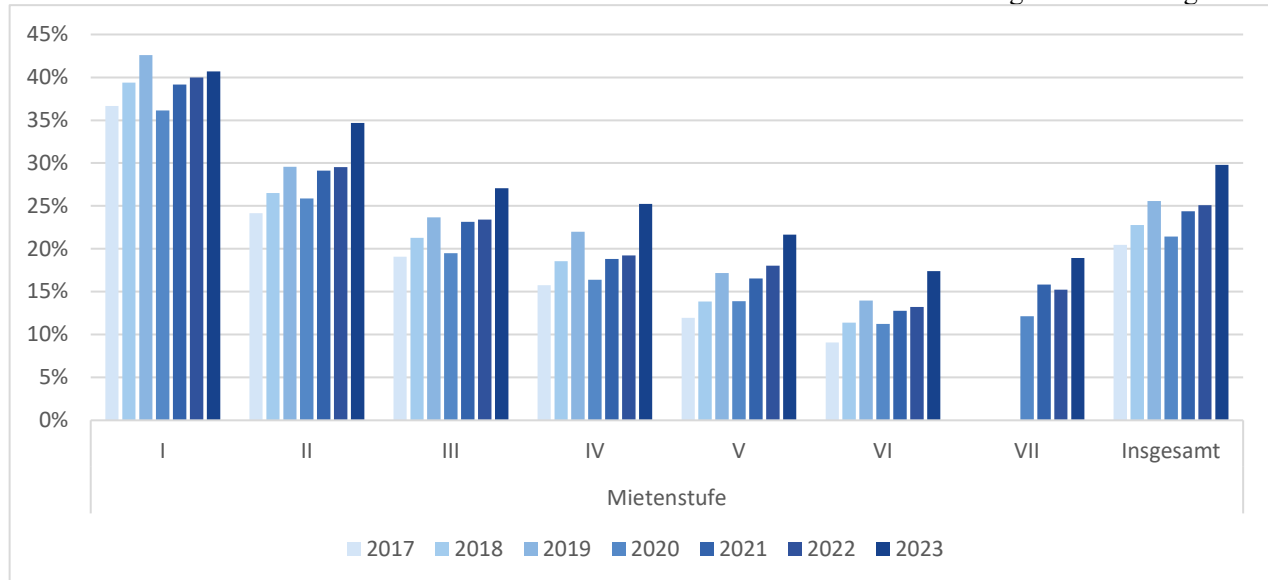


). Im Zuge der Wohngeldreform 2020 sind die Höchstbeträge erhöht und die Mietenstufe VII eingeführt worden. Infolgedessen ist die Überschreiterquote zunächst von knapp 26 Prozent auf 21 Prozent gesunken, bevor sie 2021 wieder anstieg, da die Wohnkosten in der Regel nominal steigen, während die Höchstbeträge zwischen 2020 und 2021 unverändert blieben. Dieser Trend hält seitdem an, obwohl die Höchstbeträge 2022 im Zuge der Dynamisierung des Wohngeldes erhöht wurden und 2023 im Kontext der Wohngeld-Plus-Reform die Klimakomponente eingeführt wurde, die effektiv eine weitere Erhöhung der Höchstbeträge bewirkt hat. Insbesondere der starke Anstieg der Überschreiterquote in 2023 ist neben der Mietenentwicklung auch darauf zurückzuführen, dass mit der Wohngeld-Plus-Reform der Empfängerkreis des Wohngeldes deutlich erweitert wurde und die Überschreiterquote mit dem Einkommen steigt. Gleichzeitig wurde mit der Wohngeld-Plus-Reform Wohngeldbezug für Haushalte möglich, die zuvor nur aufgrund verhältnismäßig hoher Mieten auf Grundsicherungsleistungen angewiesen waren.

Abbildung 55: Anteil der Überschreiter an den Hauptmieterhaushalten nach Mietenstufen

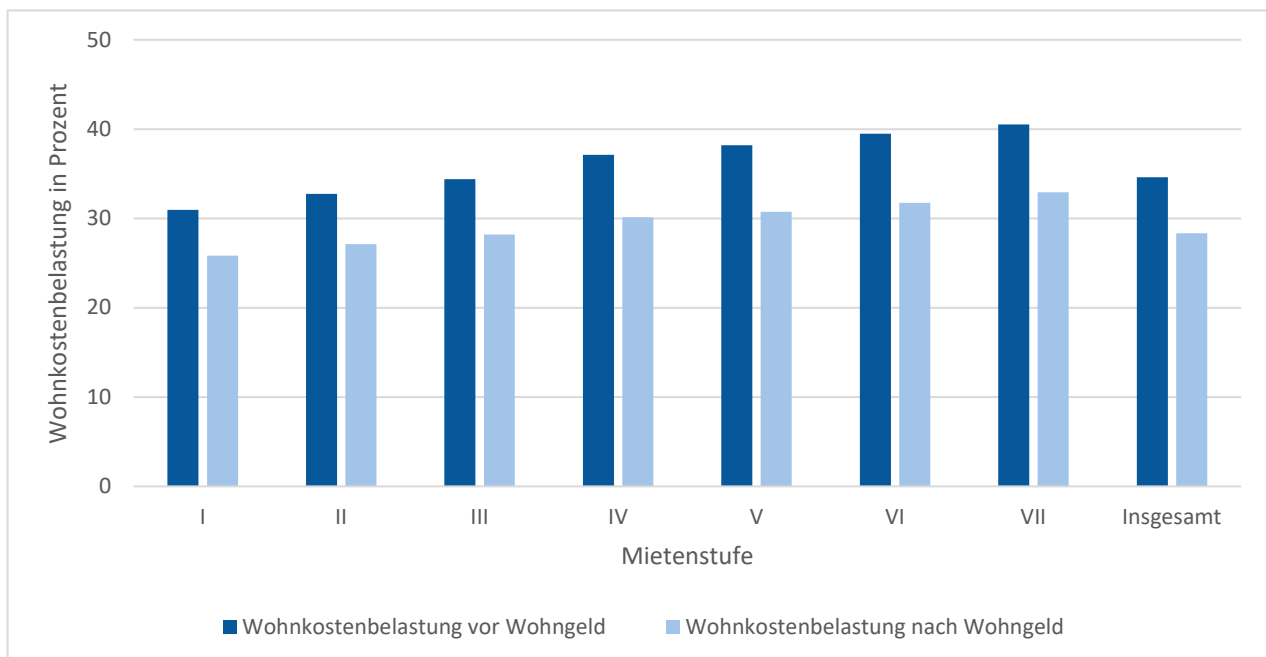
Quelle: Statistisches Bundesamt, Wohngeldstatistik (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmieterhaushalte, bereinigt); ab 2023 wird die Klimakomponente als Teil der Höchstbeträge berücksichtigt.

Betrachtet man die Unterschiede zwischen den Mietenstufen zeigt Abbildung 55



zudem, dass die Überschreiterquote in Mietenstufe I am höchsten ist und tendenziell mit der Mietenstufe fällt. Gleichzeitig zeigt Abbildung 56, dass das Ausgangsniveau der Wohnkostenbelastung erwartungsgemäß mit der Mietenstufe steigt, und dass Wohngeld die Wohnkostenbelastung in allen Mietenstufen effektiv absenkt.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Abbildung 56: Durchschnittliche Mietbelastung nach Wohngeldmietenstufen 2023

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung; Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik 2023 (reine Wohngeldhaushalte, Hauptmiet-erhaushalte). Anmerkung: Zur Berechnung der Wohnkostenbelastung siehe Fußnote zu Tabelle 24

C.3.4 Auswirkung rechtlicher Änderungen auf Leistungen und Empfängerstrukturen im Berichtszeitraum

Als spezifische Sozialleistung für das Wohnen steht das Wohngeld in ständiger Wechselwirkung mit anderen Sozialleistungen. Dies betrifft nicht nur die Mindestsicherungssysteme nach dem SGB II und SGB XII, die ebenfalls Bedarfe für Unterkunft und Heizung berücksichtigen, sondern generell einkommensbezogene Sozialleistungen. Wechselwirkungen treten auf zu Renten, Unterhaltsvorschuss, Kindergeld und Kinderzuschlag. Leistungsanpassungen in diesen Bereichen haben Effekte auf Leistungshöhe, Empfängerzahlen und damit die Gesamtausgaben für das Wohngeld.

Einerseits erhalten bisherige Wohngeldhaushalte wegen höherer Renten weniger Wohngeld oder kein Wohngeld mehr (sogenannte Herauswachseffekte). Andererseits wechseln Empfängerinnen und Empfänger der Grundsicherung im Alter und bei voller Erwerbsminderung wegen höherer Renteneinkommen in das Wohngeld. Die Gesamtwirkung auf das Wohngeld hängt von der relativen Stärke beider Empfängerbewegungen ab. Mit den Rentenwertbestimmungsverordnungen werden die gesetzlich vorgegebenen jährlichen Anpassungen der Renten umgesetzt. Zwischen 2021 und 2023 wurden die Rentenwerte im früheren Bundesgebiet um 10 Prozent und in den Neuen Ländern sogar um 12,3 Prozent erhöht.

Anders verhält es sich bei Kindergeld und Kinderzuschlag: Diese Leistungen bleiben im Wohngeld anrechnungsfrei, da diese vorrangigen staatlichen Leistungen dazu beitragen, dass Familien mit eigenem Einkommen ihren existenzsichernden Bedarf decken und z. Bsp. aus dem Leistungsbereich des SGB II in den Bezug von Wohngeld wechseln. Das Kindergeld wurde im hier betrachteten Zeitraum jeweils 2021 und 2023 erhöht. Seit dem Starke-Familien-Gesetz wird der Kinderzuschlag entsprechend der Entwicklung des Existenzminimums dynamisiert. Die Anpassungen von Kindergeld und Kinderzuschlag bewirken isoliert betrachtet eine Erhöhung von Empfängerzahl und Ausgaben im Wohngeld, da zusätzliche Familienhaushalte z. Bsp. die SGB-Hilfebedürftigkeit überwinden und Wohngeld als vorrangige Leistung beziehen können, ohne dass gleichzeitig Haushalte aufgrund steigender Einkommen ihren Anspruch auf Wohngeld verlieren.

Aufgrund der jährlichen Veränderung der Regelbedarfe im Bereich der Mindestsicherung (Regelbedarfs-Ermittlungsgesetze, Regelbedarfsstufen-Fortschreibungsverordnungen) wechseln isoliert betrachtet Wohngeldhaushalte in den Bezug von Mindestsicherungsleistungen, da ein erhöhter Regelbedarf auch die Schwelle erhöht, ab der mit Wohngeld die Hilfebedürftigkeit nicht mehr überwunden wird. Isoliert betrachtet führen höhere Regelbedarfe also zu weniger Wohngeldhaushalten und niedrigeren Wohngeldausgaben.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Den Wechseleffekten in Richtung Mindestsicherung durch Erhöhungen der Regelbedarfe und den Herauswachseffekten durch gestiegene Renten haben im Berichtszeitraum die Wohngeldverbesserungen 2021, 2022 und insbesondere 2023 entgegengewirkt. Während in 2021 die Empfängerzahl trotz der Einführung der CO₂-Komponente per Saldo gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen ist, hat die Zahl der Wohngeldbeziehenden in 2022 per Saldo um rund 55.000 Haushalte zugenommen. Darin zeigt sich die Kombination aus einer in diesem Jahr nur moderat ausgefallenen Regelbedarfserhöhung bei gleichzeitig deutlich gesteigerter Attraktivität des Wohngelds: Einerseits wurde das Wohngeld mit der Dynamisierung 2022 in seiner allgemeinen Leistungsfähigkeit gestärkt und andererseits erhielten Wohngeldhaushalte zusätzlich die Heizkostenzuschüsse I/II. Mit der Wohngeld-Plus-Reform wurde die Reichweite und Leistungsfähigkeit des Wohngeldes substantiell gesteigert (vgl. auch Abschnitt C.4.3), sodass trotz gleichzeitig stark gestiegenen Regelbedarfen die Anzahl der Haushalte im Wohngeld um rund 80 Prozent stieg.

C.4 Fokusthemen

Das Wohngeldsystem entwickelt sich im Laufe der Jahre im Kontext von strukturellen Wohngeldreformen immer weiter. Teilweise werden dabei bestehende Strukturelemente des Wohngeldes lediglich leicht modifiziert, teilweise neue Systembausteine ergänzt oder sogar das ganze Wohngeldsystem neu justiert. Nachfolgend werden in diesem Abschnitt ausgewählte Veränderungen der letzten Jahre vor dem Hintergrund zwischenzeitlich verfügbar gewordener Daten vertiefend hinsichtlich ihrer Wirkung betrachtet.

C.4.1 Wirkung des Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetzes

Um den Einstieg in die CO₂-Bepreisung in den Sektoren Wärme und Verkehr sozialpolitisch zu flankieren, wurde mit dem Wohngeld-CO₂-Bepreisungsentlastungsgesetz (WoGCO₂BeprEntlG) ein Instrument geschaffen, dass es erlaubt, Wohngeldhaushalte gezielt bei den Heizkosten zu entlasten. Damit sollte vermieden werden, dass im Kontext der CO₂-Bepreisung soziale Härten entstehen.

Konkret wurde mit dem Gesetz zum 1. Januar 2021 eine nach Haushaltsgröße gestaffelte sogenannte CO₂-Komponente ins Wohngeld eingeführt (§ 12 Absatz 6 WoGG). Diese wird bei der Ermittlung des Wohngeldbetrags den berücksichtigungsfähigen Wohnkosten hinzugerechnet, so dass höhere Wohnkosten in die Wohngeldberechnung einfließen und die Haushalte mehr Wohngeld erhalten. Da die CO₂-Komponente keiner Begrenzung durch die Höchstbeträge nach § 12 Absatz 1 WoGG unterliegt, profitieren alle Wohngeldhaushalte von einem höheren Wohngeld. Insgesamt sollte durch das Gesetz das Wohngeldvolumen um 10 Prozent erhöht werden, wofür von Bund und Ländern zusammen 120 Millionen Euro zusätzliche Haushaltsmittel vorgesehen waren.

Mit zwischenzeitlich verfügbar gewordenen Daten und Mikrosimulationsrechnungen des BBSR lässt sich beurteilen, wie sich das WoGCO₂BeprEntlG tatsächlich auf die Wohngeldhöhe ausgewirkt hat. Der durchschnittliche monatliche Wohngeldbetrag von reinen Wohngeldhaushalten, die auch ohne die CO₂-Komponente Wohngeld bezogen hätten, betrug im Jahr 2021 rund 194 Euro. Die CO₂-Komponente hat das Wohngeld nach Mikrosimulationsrechnungen des BBSR um rund 12 Euro im Monat bzw. rund 144 Euro pro Jahr erhöht (vgl. Tabelle 25). Die Entlastungswirkung entspricht dabei in etwa der Prognose, wonach die CO₂-Komponente ein um rund 15 Euro höheres monatliches Wohngeld bewirken sollte⁵⁶ (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 2020).

Die CO₂-Komponente erhöht die bei der Wohngeldberechnung zu berücksichtigende Miete für Einpersonenhaushalte um 14,40 Euro und steigt mit jedem weiteren zu berücksichtigenden Haushaltsmitglied – bei 12 zu berücksichtigenden Haushaltsmitgliedern sind es z. B. 54,60 Euro. Vor diesem Hintergrund ergibt es Sinn, dass auch die resultierende Entlastung der Wohngeldhaushalte mit zunehmender Haushaltsgröße steigt. Das durchschnittliche monatliche Wohngeld eines Einpersonenhaushalts war 2021 durch die CO₂-Komponente um 9 Euro höher, Haushalte mit fünf oder mehr Personen wurden im Jahr 2021 mit monatlich durchschnittlich 19 Euro zusätzlichem Wohngeld entlastet.

Knapp 8.000 reine Wohngeldhaushalte waren dabei so genannte Hereinwachserhaushalte, die aufgrund der CO₂-Komponente im Jahr 2021 erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet wurden – das heißt, ohne die CO₂-Komponente hätten diese Haushalte 2021 aufgrund zu hoher Einkommen keinen Wohngeldanspruch geltend machen können; mit CO₂-Komponente ergab sich für diese Haushalte in 2021 bei der Berechnung ein niedriger aber positiver Wohngeldbetrag.⁵⁷

⁵⁶ Inklusive Mischhaushalte.

⁵⁷ Sogenannte „Wechslerhaushalte“, die ohne CO₂-Komponente anstelle des Wohngeldes Grundsicherungsleistungen bezogen hätten, wurden bei den Analysen nicht gesondert berücksichtigt.

Tabelle 25: Wirkung der CO₂-Komponente 2021 und 2023 nach Haushaltsgröße

Anzahl der Personen im Wohngeldhaushalt	Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch in Euro	Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch ohne CO ₂ -Komponente (Simulation)	Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch in Euro	Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch ohne CO ₂ -Komponente (Simulation)
	2021		2023	
1	141	132	233	224
2	179	166	246	235
3	200	186	307	293
4	241	226	415	399
5 und mehr	353	334	594	572
Insgesamt	194	182	303	291

Quelle: Berechnungen des BBSR auf Basis der Wohngeldstatistik 2021 und 2023; reine Wohngeldhaushalte.

Auch für das Jahr 2023 lässt sich beziffern, wie hoch die isolierte Entlastungswirkung der CO₂-Komponente war, da die CO₂-Komponente neben den Bestandteilen der in diesem Jahr in Kraft getretenen Wohngeld-Plus-Reform weiterhin ihre Wirkung entfaltete. Somit wurde die CO₂-Komponente bei den Wohnkosten der rund 1.174.000 Wohngeldhaushalte im Jahr 2023 in seit 2021 unveränderter Höhe berücksichtigt. Die durchschnittlichen monatlichen Wohngeldbeträge wurden im Jahr 2023 ähnlich stark erhöht wie 2021, nämlich um durchschnittlich rund 12 Euro pro Monat für reine Wohngeldhaushalte, die auch ohne CO₂-Komponente einen Wohngeldanspruch gehabt hätten. Knapp 5.000 reine Wohngeldhaushalte hätten zudem 2023 ohne die CO₂-Komponente aufgrund zu hoher Einkommen keinen Wohngeldanspruch gehabt.

C.4.2 Wirkung der ersten Wohngeldfortschreibung in 2022 und Ausblick auf die zweite Fortschreibung in 2025

Mit der Wohngeldreform 2020 wurde erstmals in der Geschichte des Wohngeldes eine Dynamisierungsregelung eingeführt, die dafür sorgt, dass das Wohngeld alle zwei Jahre an die eingetretene Preisentwicklung angepasst wird. Hierdurch sollte vermieden werden, dass ein Rückgang der Zahl der Wohngeldhaushalte allein aufgrund der Entwicklung der nominalen Einkommen erfolgt und die Leistungsfähigkeit des Wohngeldes somit über die Zeit abnimmt. Die Dynamisierung verhindert ein Herauswachsen von Haushalten im oberen Einkommensbereich des Wohngeldes und begrenzt gleichzeitig Wechsel zwischen dem Wohngeldsystem und dem System der Mindestsicherung auf ein Minimum. Letztere treten auf, wenn das verfügbare Einkommen inklusive des Wohngeldes aufgrund steigender Preise nicht mehr ausreicht, um das Existenzminimum zu sichern.

Mit der 1. Verordnung zur Fortschreibung des Wohngeldes trat zum 1. Januar 2022 die erste Dynamisierung in Kraft. Die Anpassung der Höchstbeträge und der Parameter der Wohngeldformel erfolgte dabei unter Nutzung der laut § 43 WoGG maßgeblichen amtlichen Indizes: dem Index der Verbraucherpreise (VPI) des Statistischen Bundesamtes (StBA), der in der Referenzperiode um rund 3 Prozent gestiegen war, und dem Teilindex für Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten des VPI des StBA, der um rund 2 Prozent gestiegen war.

Zwischenzeitlich verfügbar gewordene Daten aus der Wohngeldstatistik erlauben es, die Wirkung der im Rahmen der Fortschreibung erfolgten Anpassungen konkret zu beziffern. Der durchschnittliche monatliche Wohngeldbetrag im Jahr 2022 für Haushalte, die auch ohne die Fortschreibung Wohngeld beziehen hätten können, betrug 194 Euro. Ohne die Dynamisierung wäre das Wohngeld für diese Haushalte mit 181 Euro um 13 Euro geringer gewesen. Durch die Fortschreibung stieg das durchschnittliche Wohngeld somit um 13 Euro pro Monat an; dies entspricht genau den Prognosen (vgl. Wohngeld- und Mietenbericht 2020).

Tabelle 26: Wirkung der Wohngeldfortschreibung 2022 nach Haushaltsgröße

Anzahl der Personen im Wohngeldhaushalt	Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch in Euro	Durchschnittlicher monatlicher Wohngeldanspruch ohne Wohngeldfortschreibung in Euro (Simulation)	Anstieg des durchschnittlichen monatlichen Wohngeldes in Euro
	2022		
1	144	134	10
2	175	162	13
3	200	184	16
4	239	222	17
5	302	285	17
6 und mehr	420	400	20
insgesamt	194	181	13

Quelle: Berechnungen des BBSR auf Basis der Wohngeldstatistik 2022; reine Wohngeldhaushalte

Rund 17.000 reine Wohngeldhaushalte hätten 2022 ohne die Fortschreibung des Wohngeldes keinen Wohngeldanspruch gehabt, da ihr Einkommen die Grenzen für einen Wohngeldanspruch überschritten hätte. Diese Haushalte („Hereinwachser“) wurden aufgrund der Dynamisierung 2022 erstmals oder wieder mit Wohngeld bei den Wohnkosten entlastet.

Die Kosten der Wohngeldfortschreibung für Bund und Länder im Jahr 2022 betrugen knapp 110 Millionen Euro.⁵⁸ Damit entsprechen sowohl die Kosten der Dynamisierung als auch die Zahl der Hereinwachserhaushalte in etwa den ex ante erstellten Prognosen (vgl. BR-Drucksache 270/21).

Auch mit Bezug auf die Anzahl der wohngeldbeziehenden Haushalte zeigt sich der Effekt der Dynamisierung: Mit rund 650.000 Haushalten bezogen zum Jahresende mehr Haushalte Wohngeld als im Vorjahr 2021 (rund 595.000 Haushalte). Der Logik der Dynamisierung folgend wäre zudem zu erwarten gewesen, dass bei ansonsten gleichbleibenden Umständen die Anzahl der Wohngeldhaushalte ausgehend von 2020 in 2021 zunächst abfällt und dann nach der Dynamisierung in 2022 wieder in etwa das gleiche Niveau wie in 2020 erreicht. Da sich die weiteren Umstände jedoch änderten, konnte die Anzahl der Wohngeldhaushalte aus 2020, als rund 620.000 Haushalte Wohngeld bezogen, deutlich übertroffen werden. Zu den sich ändernden Umständen ist neben den sich ändernden volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen Abschnitt C.2.1) insbesondere die zwischenzeitliche Leistungsverbesserung durch die Einführung der CO₂-Komponente in 2021 zu zählen aber auch der Umstand, dass die Auszahlung der Heizkostenzuschüsse I und II an einen bewilligten Wohngeldantrag in diesem Jahr geknüpft war. Somit stieg die finanzielle Attraktivität, einen Wohngeldantrag zu stellen, in 2022 weiter.

Mit der Wohngeld-Plus-Reform trat zum 1. Januar 2023 eine strukturelle Wohngeldreform in Kraft. Da der Zweijahresrhythmus der Dynamisierungen mit jeder strukturellen Wohngeldreform neu startet (vgl. § 43 WoGG), fand die nächste planmäßige Fortschreibung des Wohngeldes zum 1. Januar 2025 statt, und nicht zum 1. Januar 2024, wie es der alte Rhythmus vorgesehen hätte.

Die Dynamisierung 2025 folgt auf Jahre mit erhöhter Inflation. Dementsprechend fallen die Anpassungen bei den Höchstbeträgen und den Paramenten der Wohngeldformel stärker aus, als noch bei der ersten Dynamisierung im Jahr 2022. Die laut § 43 WoGG maßgeblichen amtlichen Indizes stiegen in der Referenzperiode um rund 13 Prozent (VPI) bzw. rund 4 Prozent (Teilindex Nettokaltmiete und Wohnungsnebenkosten des VPI), was im Vergleich zu 2022 mehr als eine Vervierfachung bzw. eine Verdopplung bedeutet. Dementsprechend ist auch von deutlich höheren durchschnittlichen Wohngelderhöhungen auszugehen. Laut Simulationsrechnungen des IW Köln zu bisherigen Wohngeldhaushalten kommt es beispielsweise bei Einpersonenhaushalten durchschnittlich zu einer Steigerung um 26 Euro, bei Vierpersonenhaushalten zu einer durchschnittlichen Steigerung um 41 Euro und bei Haushalten mit sechs oder mehr zu berücksichtigenden Haushaltsmitgliedern zu einer durchschnittlichen

⁵⁸ Die Implikationen von sogenannten „Wechslerhaushalten“, die ohne Dynamisierung anstelle des Wohngeldes Grundsicherungsleistungen bezogen hätten, wurden nicht gesondert modelliert.

Steigerung um 70 Euro. Über alle bisherigen Wohngeldhaushalte betrachtet, wird eine Steigerung um durchschnittlich rund 30 Euro erwartet. Mit dem Vorliegen der Wohngeldstatistik 2025, die für den Herbst 2026 erwartet wird, wird es möglich sein, die Auswirkungen der zweiten Dynamisierung auf Wohngeldhöhe und die Anzahl der Empfängerhaushalte zu beurteilen.

C.4.3 Wohngeldreform 2023

C.4.3.1 Hintergrund und Elemente

Während die Wohngeldreform 2020 die seit der vorangegangenen Reform verloren gegangene Reichweite für das Wohngeldsystem wieder zurückgewonnen hatte und die erstmals in 2022 zur Anwendung gebrachte Dynamisierung des Wohngeldes die Entlastungswirkung des Wohngeldes in Bezug auf die Bruttokaltmiete gesichert hatte, kamen gleichzeitig erhebliche Zusatzbelastungen auf Haushalte mit geringeren Einkommen zu. Einerseits kam es mit dem starken Anstieg der Preise für Gas, Heizöl und Fernwärme im Verlauf der Jahre 2021 und 2022 zu erheblichen Mehrkosten insb. bei den warmen Wohnkosten, die bisher nicht im Wohngeld berücksichtigt wurden. Andererseits kam es zu einer sehr hohen allgemeinen Inflation und teilweise zu steigenden Wohnkosten aufgrund von Maßnahmen, die die Energiebilanz von Wohngebäuden verbessern. All dies führte zu einer Situation in der die Wohnkostenbelastung von Haushalten mit Einkommen im Bereich des Wohngeldes aber auch darüber erheblich stieg und oftmals die Gefahr einer finanziellen Überforderung entstand. Vor diesem Hintergrund bestand dringender Handlungsbedarf, um nicht tragfähige Belastungen für Haushalte mit geringen Einkommen zu verhindern und damit auch verstärkte Wechsel vom Leistungsbereich des Wohngeldes in die Mindestsicherung zu vermeiden. Diesem strukturellen Anpassungsbedarf wurde mit der Wohngeld-Plus-Reform begegnet, welche das Leistungsniveau des Wohngeldes zum 01.01.2023 zielgerichtet und angemessen anhub und auch die Reichweite des Wohngeldes auf zahlreiche zusätzliche Haushalte ausdehnte, die bislang nicht berechtigt waren, Wohngeld zu beziehen.

Die Wohngeld-Plus-Reform hatte drei wesentliche Elemente: die dauerhafte Heizkostenkomponente, die Klimakomponente und Anpassungen an der Wohngeldformel. Mit der dauerhaften Heizkostenkomponente wurde eine Berücksichtigung der Heizkosten bei der Wohngeldberechnung eingeführt. Die Ausgestaltung als von der Haushaltsgröße abhängige Pauschale ermöglichte eine besonders verwaltungseffiziente Umsetzung und gewährleistete gleichzeitig vorteilhafte Anreizstrukturen, da wirtschaftliches Heizverhalten dadurch immer einen finanziellen Vorteil für Wohngeldhaushalte generiert. Mit der Klimakomponente wurden die Höchstbeträge der maximal zu berücksichtigenden Bruttokaltmiete erhöht, um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass hohe Investitionen für energetische Sanierungen zu Mietsteigerungen führen können, die davor nicht ausreichend vom Wohngeldsystem abgemildert wurden. Mit den Anpassungen an der Wohngeldformel wurden durch Anpassungen am Mietparameter „b“ und der Einkommensparameter „c“ das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes nochmals gesteigert und die enthaltenen Arbeitsanreize verbessert. Zusammen führen die Elemente der Wohngeld-Plus-Reform dazu, dass auch deutlich über die bisherigen Einkommensgrenzen hinaus Wohngeld bezogen werden kann und die Entlastungswirkung bei allen Haushalten im Wohngeldbezug deutlich größer ausfällt.⁵⁹

C.4.3.2 Wohngeldhaushalte vor und nach der Wohngeld-Plus-Reform

Die Wohngeldstatistik 2023 erlaubt es, die Haushalte im Wohngeldbezug nach Inkrafttreten der Wohngeld-Plus-Reform hinsichtlich verschiedener Eigenschaften zu beschreiben. Ein Vergleich mit der Wohngeldstatistik 2022 erlaubt zudem Rückschlüsse dazu, ob sich seit dem Jahresbeginn 2023 tiefgreifende strukturelle Veränderungen bei den Charakteristika der Wohngeldhaushalte ergeben haben. Was sich auf Basis eines solchen Vergleiches noch nicht bestimmen lässt, ist die Frage, inwieweit die Wohngeld-Plus-Reform kausal für die beobachtbaren Veränderungen verantwortlich ist bzw. welche Auswirkungen die Reform konkret hatte. Denn neben der Wohngeld-Plus-Reform sind im Jahresverlauf 2023 viele Veränderungen eingetreten (Erhöhung der Regelbedarfe der Mindestsicherung, Veränderungen der konjunkturellen Lage, Veränderungen der Löhne und Renten), die auch erhebliche Auswirkungen auf das Wohngeldsystem haben. Deshalb sind einfache Vorher-Nachher-Vergleiche nicht dazu geeignet, den Reformeffekt zu beziffern. Dieser kann nur über eine Evaluierung ermittelt werden, bei der auf geeignete Weise simuliert wird, wie sich das Wohngeld ohne Wohngeld-Plus-Reform entwickelt hätte⁶⁰.

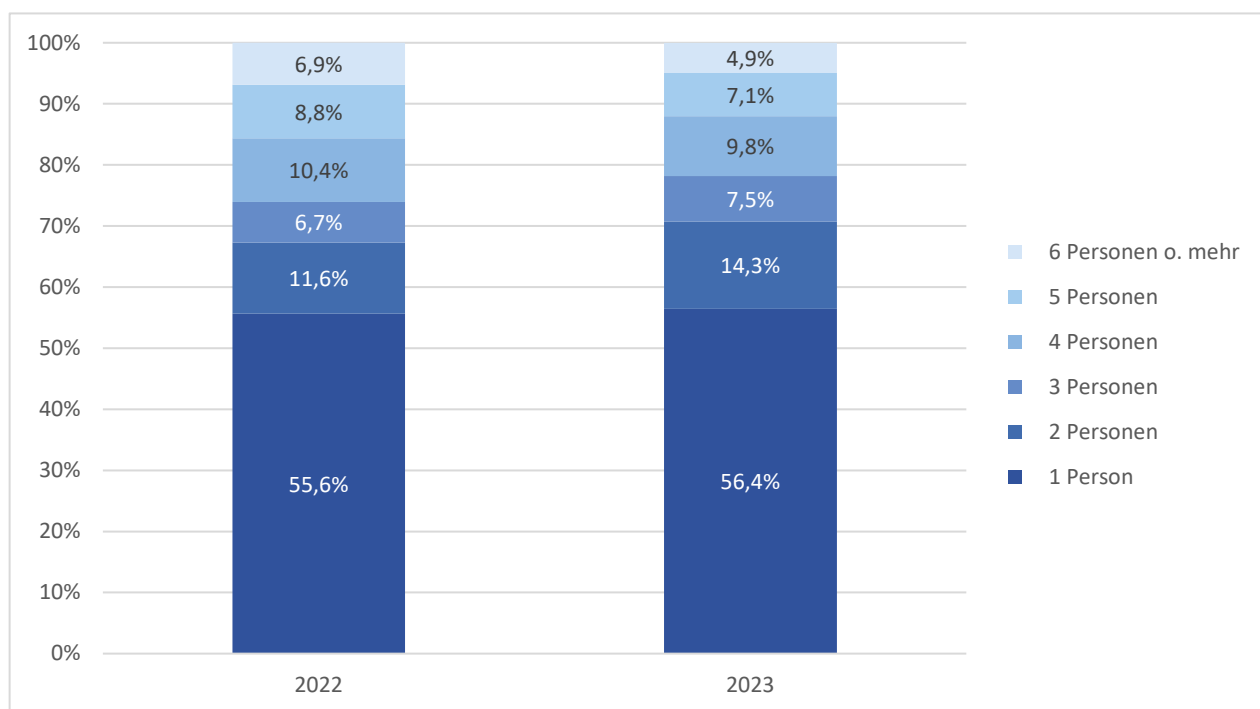
⁵⁹ Im Wohngeld- und Mietenbericht 2021/2022 findet sich eine detaillierte Beschreibung der Elemente der Wohngeld-Plus-Reform und deren Herleitung.

⁶⁰ Eine wissenschaftliche Evaluierung wurde bereits durch das BMWSB in Auftrag gegeben, vgl. Abschnitt C.4.4

Nichtsdestotrotz geben die nachfolgenden Vergleiche zwischen 2022 und 2023 bereits erste Hinweise darauf, welche Personengruppen seit der Reform verstärkt vom Wohngeld profitieren.

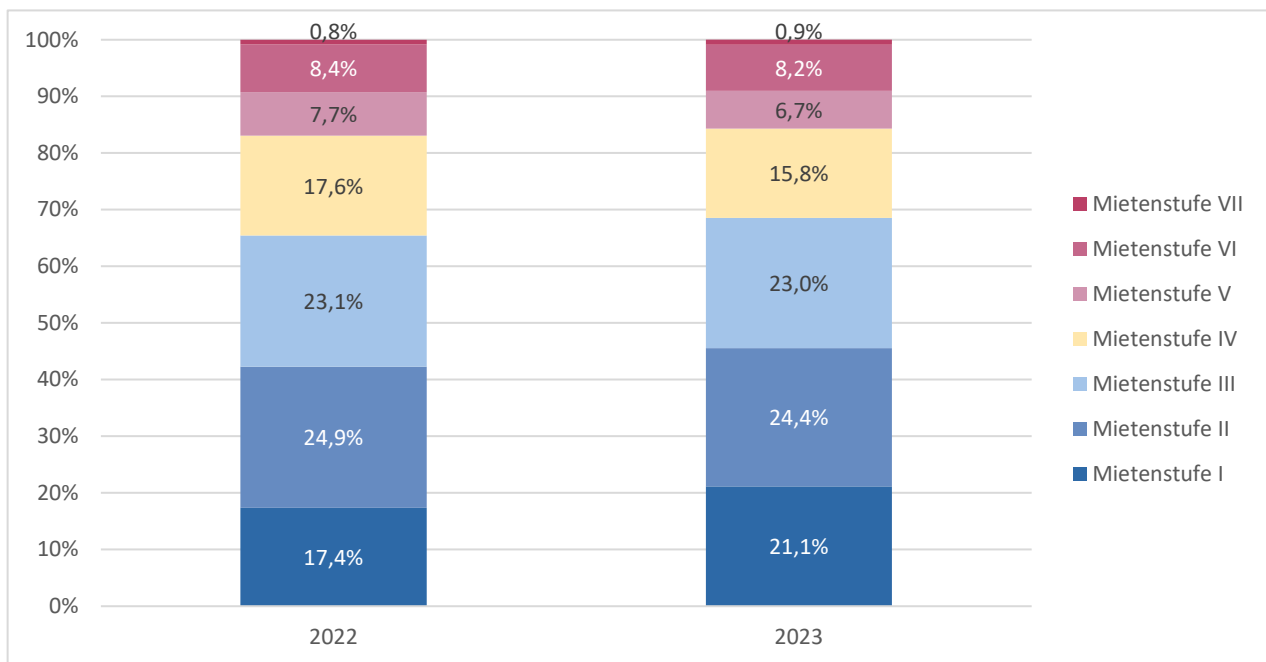
Abbildung 57 zeigt die prozentuale Verteilung der reinen Wohngeldhaushalte nach Haushaltsgröße in 2022 und 2023. Aus der Abbildung geht hervor, dass die grundlegende Struktur der Verteilung der Haushaltsgrößen im Wohngeld zwar verhältnismäßig stabil geblieben ist, leichte Verschiebungen zwischen den Haushaltsgrößen dennoch zu beobachten sind. So nahm der relative Anteil der Haushalte mit 1 bis 3 Mitgliedern zu, während der Anteil aller größeren Haushalte abnahm. Insbesondere der Anteil der Haushalte mit zwei Mitgliedern nahm mit 2,7 Prozentpunkten am stärksten zu und lag in 2023 bei 14,3 Prozent. Auf der anderen Seite nahm der Anteil der sehr großen Haushalte mit 6 oder mehr Personen mit 2 Prozentpunkten am stärksten ab und lag 2023 nur noch bei 4,9 Prozent.

Abbildung 57: Verteilung nach Haushaltsgrößen – Reine Wohngeldhaushalte in 2022 und 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik, reine Wohngeldhaushalte.

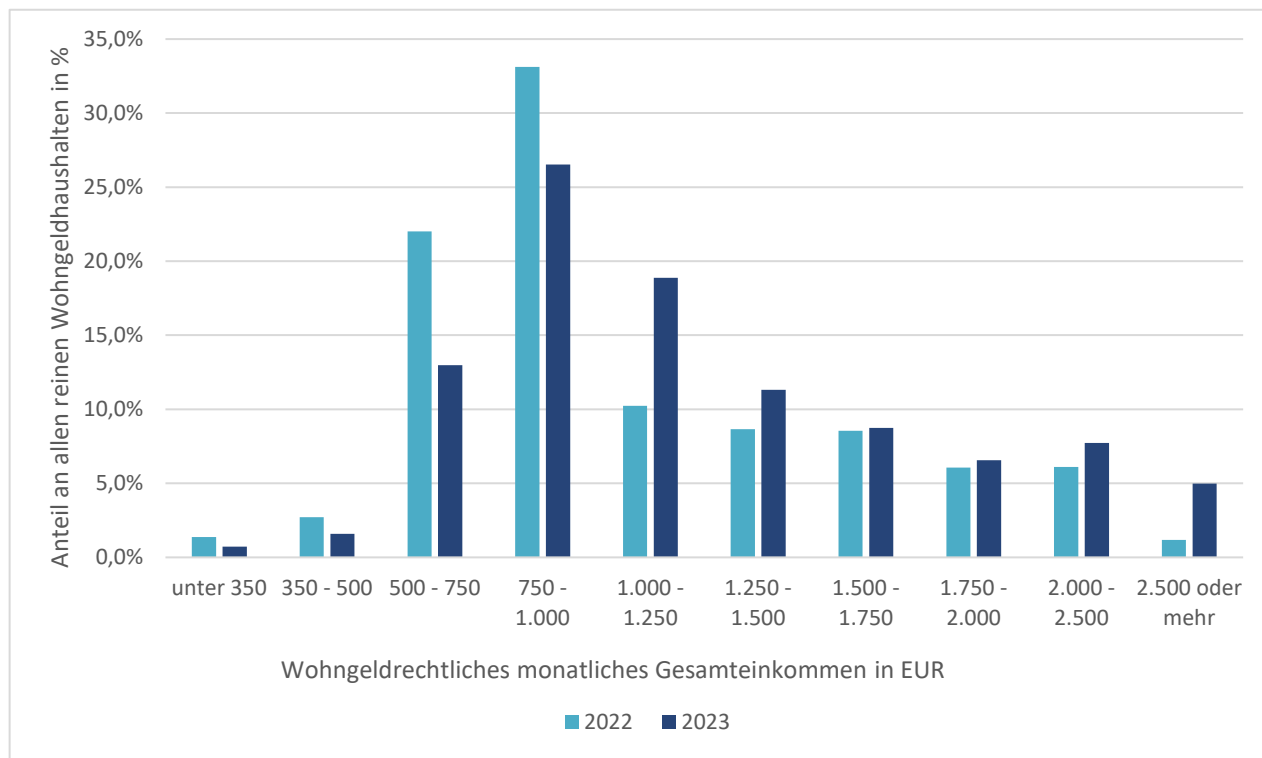
Auch bei Betrachtung der Verteilung der Wohngeldhaushalte auf Mietenstufen zeigen sich keine großen Veränderungen (vgl. Abbildung 58). Eine größere Verschiebung ergab sich vor allem bei Mietenstufe I: In dieser waren in 2023 rund 21,1 Prozent aller reinen Wohngeldhaushalte anzutreffen, was einer Steigerung um 3,7 Prozentpunkte entspricht. Bei Mietenstufen II–VI sank dagegen der relative Anteil, während er bei Mietenstufe VII leicht zunahm und 2023 rund 0,9 Prozent betrug.

Abbildung 58: Verteilung nach Mietenstufen – Reine Wohngeldhaushalte in 2022 und 2023

Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik, reine Wohngeldhaushalte.

Im Gegensatz zur Haushaltsgröße und den Mietenstufen kommt es erwartungsgemäß beim wohngeldrechtlichen monatlichen Gesamteinkommen zu größeren Verschiebungen in der Verteilung, wie in Abbildung 59 deutlich zu sehen ist. Das dargestellte wohngeldrechtliche Einkommen ist näherungsweise vergleichbar mit dem Haushaltsnettoeinkommen, ohne Berücksichtigung weiterer staatlicher Leistungen wie Kindergeld oder Kinderzuschlag. Bei den Einkommensgruppierungen zeigt sich eine deutliche Verschiebung hin zu höheren Einkommensgruppen. Während alle Gruppierungen im Bereich kleiner 1.000 Euro deutlich an Bedeutung verloren haben, konnten alle darüberliegenden Einkommensgruppen Zuwächse verzeichnen. Obschon ein Teil der Verschiebung hin zu höheren Einkommensgruppen auch aufgrund „normaler“ nominaler Lohnsteigerungen geschehen ist, hatten auch die Veränderungen im Kontext der Wohngeld-Plus-Reform einen Anteil an der Verschiebung. Denn eine Ausweitung des Wohngeldes über die bisherigen Einkommensgrenzen hinaus war eines der erklärten Ziele der Reform. Dies zeigt sich insbesondere auch an der erheblichen Steigerung des Anteils der Haushalte, die 2.500 Euro oder mehr wohngeldrechtliches Einkommen erzielen. Ihr Anteil steigerte sich um 3,8 Prozentpunkte auf 5 Prozent aller reinen Wohngeldhaushalte. Dies entspricht der Steigerung um 325 Prozent.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

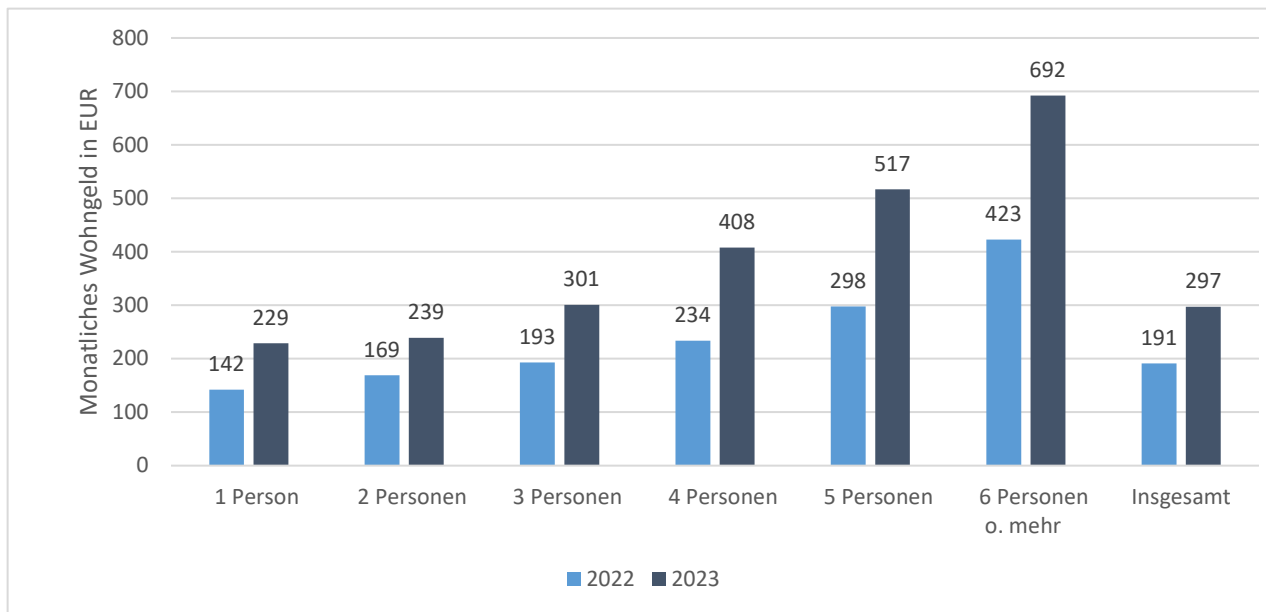
Abbildung 59: Verteilung nach wohngeldrechtlichem Einkommen

Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik, reine Wohngeldhaushalte.

Die Zielsetzung der Wohngeld-Plus-Reform, die Entlastungswirkung des Wohngeldes deutlich zu erhöhen, findet auch in dem durchschnittlichen Wohngeldbetrag Ausdruck. Wie in Abbildung 60 zu beobachten ist, stieg der durchschnittliche Wohngeldbetrag für alle Haushaltsgrößen deutlich an. Durchschnittlich betrug der Zuwachs rund 55 Prozent, variierte aber stark mit der Anzahl der Personen. Der Anstieg des durchschnittlichen Wohngeldbetrages lässt dabei jedoch keine Schlüsse auf die individuelle Wohngelderhöhungen einzelner Haushalte zu. Denn in den Durchschnitt fließen auch die Wohngeldbeträge jener Haushalte ein, die vor der Wohngeld-Plus-Reform aufgrund zu hoher Einkommen kein Wohngeldanspruch gehabt hätten. Mit der Reform erhalten diese zwar einen Wohngeldanspruch, dieser ist jedoch meist verhältnismäßig niedrig und senkt dadurch den Durchschnitt.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Abbildung 60: Durchschnittliches Wohngeld nach Haushaltegröße – Reine Wohngeldhaushalte in 2022 und 2023



Quelle: Statistisches Bundesamt – Wohngeldstatistik, reine Wohngeldhaushalte.

C.4.3.3 Langfristige Auswirkungen

Die obigen Abbildungen zeigen, dass die Wohngeld-Plus-Reform bereits im ersten Jahr ihres Inkrafttretens zu Verschiebungen und Leistungsverbesserungen innerhalb des Wohngeldsystems geführt hat. Wie groß die Effekte in 2023 genau sind und wie sie sich auf die verschiedenen Empfängergruppen verteilen, wird sich aus oben genannten Gründen erst im Rahmen einer wissenschaftlichen Evaluierung beziffern lassen (vgl. Abschnitt C.4.4). Dabei gilt es insbesondere zwischen drei Gruppen zu unterscheiden: bisherige Wohngeldhaushalte, durch die Reform aus der Grundsicherung ins Wohngeld gewechselte Haushalte und Haushalte, die durch die Reform erstmals oder wieder Wohngeld beziehen konnten, weil das Einkommen zuvor zu hoch war.

Was sich aber bereits abzeichnet ist, dass die Wohngeld-Plus-Reform im Jahr 2023 noch nicht ihre volle Wirkung entfalten konnte. Dies zeigt sich vor allem in der Anzahl der Empfängerhaushalte: Während bei den im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens durchgeführten Simulationsrechnungen von einer Verdreifachung der Empfängerzahl rund 600.000 auf 2 Millionen Haushalte ausgegangen wurde, gab es tatsächlich Ende 2023 knapp 1,2 Millionen Haushalte im Wohngeldsystem. Gleichzeitig ist der durchschnittliche Wohngeldanspruch mit 297 Euro in 2023 deutlich höher ausgefallen, als auf Basis der Simulationsrechnungen erwartet wurde. Vorbehaltlich der detaillierten Analyse im Rahmen der wissenschaftlichen Evaluierung deutet dies darauf hin, dass die Wohngeld-Plus-Reform im Jahr 2023 vor allem dazu geführt hat, dass Haushalte im unteren Bereich der für das Wohngeld in Frage kommenden Einkommensspanne erstmals Wohngeld beantragt haben. Viele dieser Haushalte hätten bereits vor der Wohngeld-Plus-Reform Anspruch auf Wohngeld gehabt, nahmen diesen aber nicht in Anspruch. Dieses selektive Inanspruchnahmeverhalten führt dazu, dass vor allem jene Haushalte neu Wohngeld erhalten, die dieses am dringendsten benötigen, während Haushalte oberhalb der bisherigen Einkommensgrenzen ihren Anspruch bisher seltener einlösen.

Mittelfristig ist davon auszugehen, dass die Wohngeld-Plus-Reform ihre volle Wirkung entfaltet. Einerseits erhöht der bereits 2023 deutlich angewachsene Empfängerbestand die Bekanntheit des Wohngeldes in der Breite und erhöht damit sukzessive das Wissen um die Anspruchsberechtigung, insbesondere auch bei Haushalten mit Einkommen oberhalb der bisher adressierten Bereiche. Gleichzeitig ergreift auch die Öffentlichkeitsarbeit des BMWBS verschiedene Maßnahmen, um die Bekanntheit des Wohngeldes weiter zu steigern. Dies betrifft z. B. die Versorgung zentraler Multiplikatoren (wie Sozialverbände, Bürgerämter und weitere relevante Stellen) mit zielgerichteten Informationen und die Verbesserung des auf der Website des BMWBS zur Verfügung gestellten Informationsangebotes.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

C.4.4 Forschung zum Wohngeld: Evaluierung der Wohngeldreform 2023

Um die Auswirkungen der Wohngeld-Plus-Reform im Detail zu analysieren, hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) aus Darmstadt mit der Durchführung des Ressortforschungsprojekts „Evaluierung der Wohngeld-Plus-Reform 2023“ beauftragt. Im Wesentlichen besteht die Projektbearbeitung aus zwei Teilen. Zunächst sollen durch Auswertungen der Wohngeldstatistiken 2022 und 2023 wesentliche Kennzahlen des Wohngeldbezugs wie insbesondere Empfängerzahlen, Leistungshöhe und Wohnkostenbelastung vor und nach der Wohngeld-Plus-Reform miteinander verglichen werden. Die Gegenüberstellung soll dabei nicht nur in aggregierter Form vorgenommen werden, sondern auch differenziert nach soziodemographischen und -ökonomischen Merkmalen der Empfängerhaushalte, nach Mietenstufen und Bundesländern.

Auch wenn der beschriebene Vergleich der Wohngeldstatistiken 2022 und 2023 valide Eckdaten zur Situation vor und nach der Wohngeld-Plus-Reform bereitstellt, kann er nur Anhaltspunkte für die Reformwirkungen geben, nicht aber die (isolierte) Gesamtwirkung der Wohngeld-Plus-Reform quantifizieren. Grund hierfür ist, dass die zu beobachtenden Veränderungen zwischen 2022 und 2023 nicht nur durch die Wohngeld-Plus-Reform bewirkt wurden, sondern auch durch Veränderungen außerhalb des Wohngeldsystems. Neben der allgemeinen Mieten- und Einkommensentwicklung und demografischen Prozessen sind insbesondere rechtliche Änderungen in anderen, mit dem Wohngeldsystem interagierenden bzw. dieses beeinflussenden Transfer-, Steuer- und Abgabensystemen wie beispielsweise die ebenfalls 2023 in Kraft getretene Bürgergeldreform von Bedeutung.

Um im Sinne einer kontrafaktischen Analyse die ursächlich auf die Wohngeld-Plus-Reform 2023 zurückzuführenden Reformwirkungen näherungsweise zu beziffern, besteht der zweite und zentrale Teil der Projektbearbeitung daher in einer mikrosimulationsgestützten Analyse. Gemeint ist damit eine Simulation der Leistungsgewährung mit und ohne Wohngeld-Plus-Reform auf der Grundlage von Mikrodaten der Wohngeldstichprobe. Indem die reale Situation im Jahr 2023 einschließlich der Wohngeld-Plus-Reform mit dem modellierten, vor der Reform geltenden Wohngeldrecht verglichen wird, lässt sich abschätzen, in welchem Umfang sich die in der Wohngeldstatistik zeigenden Veränderungen zwischen 2022 und 2023 auf die Wohngeld-Plus-Reform zurückführen lassen. Darüber hinaus kann dadurch auch der Beitrag der einzelnen Reformelemente quantifiziert werden, etwa wie sich die Einführung der dauerhaften Heizkostenkomponente auf die mittlere Wohngeldhöhe ausgewirkt hat. Ebenfalls wird im Rahmen der Projektbearbeitung analysiert, woher die reformbedingt zusätzlichen Wohngeldhaushalte stammen, d. h. zu welchem Anteil sie aus der zum Wohngeldsystem nachrangigen Mindestsicherung kommen, wie viele neue Wohngeldhaushalte aufgrund der größeren Einkommensreichweite des reformierten Wohngeldes quasi von oben ins Wohngeld hereingewachsen sind oder wie viele bereits zuvor Wohngeldansprüche hatten, sie allerdings erst durch die reformbedingten Leistungsverbesserungen realisiert haben.

Der Projektabschluss dieses Forschungsvorhabens wird für das Jahr 2026 erwartet.

C.5 Wohngeldrecht: Entwicklung im Wohngeldrecht und im Verwaltungsvollzug des Wohngeldes im Berichtszeitraum 2023 bis 2024

C.5.1 Geänderte Vorschriften des Wohngeldrechts

C.5.1.1 Vor dem Berichtszeitraum geänderte Vorschriften

Hinsichtlich der vor dem Berichtszeitraum 2023 bis 2024 geänderten Vorschriften wird auf den Wohngeld- und Mietenbericht 2022 der Bundesregierung vom 28. Juni 2023 (Bundestagsdrucksache 20/7165, Teil C, VI. Seite 77–80) verwiesen.

C.5.1.2 Innerhalb des Berichtszeitraums geänderte Vorschriften

Gesetz zur Erhöhung des Wohngeldes und zur Änderung anderer Vorschriften (Wohngeld-Plus-Gesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2160)

Mit dem Inkrafttreten des Wohngeld-Plus-Gesetzes am 1. Januar 2023 hat der Bund die bisher umfangreichste Novellierung des Wohngeldgesetzes (WoGG) umgesetzt. Ziel des Wohngeldes ist die wirtschaftliche Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens. Dieses Ziel konnte vor dem Hintergrund der Erfordernisse zur umfassenden energetischen Sanierung des Gebäudebestandes und angesichts der stark steigenden Energiepreise auch mit dem durch die Fortschreibung (Dynamisierung) des Wohngeldes zum 1. Januar 2020 festgelegten Leistungsniveau und der Reichweite des Wohngeldes nicht erreicht werden. Steigende Wohnkosten auf Grund von Maßnahmen, die die Energiebilanz von Wohngebäuden verbessern, belasten einkommensschwächere Haushalte

bereits jetzt. Die zusätzliche Wohnkostenbelastung in Folge der Transformation des Gebäudebestandes hin zu einem energieeffizienten Bestand wird in der Zukunft weiter zunehmen.

Im Zentrum der Reform standen die Erhöhung des Wohngeldanspruchs und die Erweiterung des Empfängerkreises des Wohngeldes durch folgende Komponenten:

- Um die erheblichen Mehrbelastungen durch die seit 2021/22 stark steigenden Heizkosten zu berücksichtigen, wurde eine dauerhafte Heizkostenkomponente eingeführt, die als Zuschlag auf die zu berücksichtigende Miete oder Belastung in die Wohngeldberechnung eingeht.
- Durch die Einführung einer Klimakomponente im Wohngeld erfolgt ein Zuschlag auf die Höchstbeträge der zu berücksichtigenden Miete oder Belastung in der Wohngeldberechnung. Damit können strukturelle Mieterhöhungen im Wohngeld aufgrund energetischer Maßnahmen im Gebäudebereich im gesamten Wohnungsbestand oberhalb der bisherigen Höchstbeträge berücksichtigt werden.
- Durch eine ergänzende Anpassung der Wohngeldformel wurde auch an den Einkommensrändern des Wohngeldes eine durchschnittliche Wohnkostenbelastung von rund 40 Prozent gewährleistet und zusätzlichen Haushalten ein Anspruch auf Wohngeld ermöglicht.

Daneben hat der Bund Änderungen des Verfahrens der Antragsbearbeitung im Wohngeld-Plus-Gesetz aufgenommen. Diese sollten die Verwaltung entlasten und den Auszahlungsprozess verkürzen, insbesondere durch eine

- beschleunigte vorläufige Zahlung des Wohngeldes gemäß § 26a WoGG (als „Kann“-Regelung),
- Verlängerung des Bewilligungszeitraums auf bis zu 24 Monate (als „Kann“-Regelung) und
- Bagatellklausel bei Rückforderungsansprüchen zu viel oder zu Unrecht gezahlten Wohngeldes bis zu einer Höhe von 50 Euro (als Experimentierklausel befristet bis Ende 2024).

Dreizehnte Verordnung zur Änderung der Wohngeldverordnung vom 17. April 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 102)

Durch das Gesetz zur Erhöhung des Wohngeldes (Wohngeld-Plus-Gesetz) wurden zum 1. Januar 2023 auch die Mietenstufen für Kreise und Gemeinden angepasst.

Die Zugehörigkeit einer Gemeinde zu einer Mietenstufe richtet sich nach dem Mietenniveau, welches nach § 12 Absatz 4 Satz 1 des Wohngeldgesetzes (WoGG) durch das Statistische Bundesamt auf Grundlage der amtlichen Wohngeldstatistik festgestellt wird.

Für die Wohngeldreform zum 1. Januar 2023 wurden die dafür notwendigen Berechnungen auf Basis der Datengrundlage zu den Stichtagen 31. Dezember 2019 und 31. Dezember 2020 durchgeführt. Aufgrund eines Übertragungsfehlers wurden bei der Anpassung der Mietenstufen 18 Gemeinden irrtümlich ihren jeweiligen Kreisen zugeordnet anstatt ihnen eigene Mietenstufen zuzuweisen.

Die Zuordnung der Mietenstufen wurde für diese Gemeinden durch eine Änderung der Anlage zur Wohngeldverordnung rückwirkend zum 1. Januar 2023 korrigiert.

Gesetz zur Anpassung des Zwölften und des Vierzehnten Buches Sozialgesetzbuch sowie weiterer Gesetze vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 408)

Mit Artikel 17 des Gesetzes zur Anpassung des Zwölften und des Vierzehnten Buches Sozialgesetzbuch sowie weiterer Gesetze wurde eine redaktionelle Folgeänderung aufgrund der im Gesetz zur Erhöhung des Wohngeldes und zur Änderung anderer Vorschriften (Wohngeld-Plus-Gesetz) vom 5. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2160) vollzogenen Änderung zur Fortschreibung des Wohngeldes (Dynamisierung) nach § 43 WoGG aufgenommen. Erforderlich war eine Anpassung der Ermächtigungsnorm des § 38 Nummer 4 WoGG um bei der Fortschreibung (Dynamisierung) zu berücksichtigende Berechnungsgrößen.

Mit der Wohngeldreform wurde § 43 WoGG als Grundlage der Fortschreibung (Dynamisierung) um die Berechnungsgrößen „Werte für M“, „Werte für Y“ und „das zusätzliche Wohngeld für das 13. und jedes weitere zu berücksichtigende Haushaltsmitglied nach § 19 Absatz 3“ ergänzt. Diese Ergänzung wurde nunmehr auch in der Ermächtigungsgrundlage (§ 38 Nummer 4 WoGG) für die zur Fortschreibung (Dynamisierung) zu erlassende Verordnung der Bundesregierung nachvollzogen.

Jahressteuergesetz 2024 (JStG 2024) vom 2. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I. Nr. 387)

§ 3 Absatz 5 WoGG regelt, unter welchen Bedingungen „Ausländer“ im Sinne des Aufenthaltsgesetzes wohngeldberechtigt sind und in welchen Ausnahmefällen keine Wohngeldberechtigung vorliegt. § 3 Absatz 5 Satz 3 WoGG verweist auf das Aufenthaltsgesetz bezüglich derjenigen Fälle, in denen keine Wohngeldberechtigung vorliegt. Hier findet sich eine Aufzählung unterschiedlicher Aufenthaltstitel nach dem Aufenthaltsgesetz. In der aktuell geltenden Fassung des § 3 Absatz 5 Satz 3 WoGG wird unter anderem § 20 Aufenthaltsgesetz genannt.

Das Aufenthaltsgesetz wurde durch das Gesetz zur Weiterentwicklung der Fachkräfteeinwanderung vom 16. August 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 217) geändert. Dadurch wurden Teile des § 20 in § 20a Aufenthaltsgesetz überführt. Außerdem wurde die sogenannte Chancenkarte eingeführt, die Ausländern einen Aufenthaltstitel gewährt, der insbesondere dazu dient, eine Erwerbstätigkeit zu finden. Ebenso wie bei der Regelung zu § 20 AufenthG, wonach Ausländer, die sich nur temporär im Bundesgebiet aufhalten dürfen, grundsätzlich kein Recht auf den Bezug von Wohngeld haben sollen, gilt dies auch für Inhaber einer Chancenkarte. Auch hier ist aufgrund des nur temporären Zweckes des Aufenthaltstitels keine Wohngeldberechtigung angezeigt.

Demzufolge wurde auch § 3 Absatz 5 Satz 3 WoGG durch Artikel 50 des JStG 2024 entsprechend angepasst.

C.5.1.3 Änderungen anderer Gesetze mit Auswirkung auf das Wohngeldrecht**Neunundzwanzigstes Gesetz zur Änderung des Bundesausbildungsförderungsgesetzes (29. BAföGÄndG) vom 19. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 249)**

Mit dem 29. BAföGÄndG wurden zentrale Vorhaben aus dem Koalitionsvertrag adressiert. Dazu gehörten neben einer Anpassung der BAföG-Freibeträge insbesondere auch die Einführung einer Studienstarthilfe zur Unterstützung von Studierenden aus finanziell schlechter gestellten Familien.

Hierbei wurden auch Studienanfängerinnen und -empfänger aus Wohngeldfamilien in den Kreis der Leistungsberechtigten für die neu eingeführte Studienstarthilfe aufgenommen. Nach § 56 BAföG sollen junge Menschen, die vor Aufnahme ihres Studiums Sozialleistungen bezogen haben, einen Anspruch auf eine einmalige Studienstarthilfe in Höhe von 1.000 Euro bekommen können, die als Vollzuschuss ohne Darlehensanteil gewährt wird.

Die Studienstarthilfe soll der Finanzierung von Aufwendungen dienen, die typischerweise mit dem Studienstart in Verbindung stehen.

C.5.2 Begleitende Arbeitsgruppen und Erfahrungen mit der Ausführung des Wohngeldgesetzes

Bund und Länder tauschen sich in den regelmäßig stattfindenden Sitzungen des Arbeitskreises Wohngeld aus. Dabei werden sowohl das Thema „Aufsicht“ thematisiert als auch einzelne Fragestellungen, die wichtig für den Vollzug des Wohngeldes sind. Damit wird ein einheitlicher Vollzug in den Ländern sichergestellt.

Um weitere Vereinfachungen des Wohngeldrechts zu erreichen, stehen Bund und Länder in einem engen Austausch. Es wurden inzwischen verschiedene Punkte identifiziert, die derzeit Schritt für Schritt vertieft bearbeitet werden. So gibt es z. B. regelmäßige Sitzungen der Bund-Länder-Arbeitsgruppen unter Beteiligung von Wohngeldbehörden zum Einkommensbegriff sowie zum Missbrauchstatbestand. Die Ergebnisse sollen bei der nächsten Anpassung des Wohngeldgesetzes berücksichtigt werden.

C.5.3 Digitalisierung des Wohngeldes

Wohngeld zu beantragen war früher nur vor Ort in der Behörde möglich. Seit Dezember 2022 ist der von Schleswig-Holstein nach dem Einer-für-Alle-Prinzip (EfA) entwickelte und bereitgestellte Wohngeld-Online-Dienst mit allen Anträgen verfügbar. Somit kann diese Leistung bei vielen Wohngeldbehörden bequem online beantragt werden. Der Dienst stellt eine vollumfassende Digitalisierung des Wohngeld-Antrags dar, der die Daten direkt an die Fachverfahren in den Behörden liefern kann, wenn diese angebunden sind. Er enthält jedoch keine Automatisierung des Bescheidungsprozesses. Insgesamt setzen zwölf Länder den EfA-Online-Dienst in ihrem Land ein und sind damit Teil der Nachnutzungsallianz. Die restlichen vier Bundesländer haben jeweils einen eigenen Online-Dienst entwickelt.

Des Weiteren wird aktuell an einer vollständig digitalen Verfahrensabwicklung gearbeitet. Schwerpunkte hierbei sind die Datenoptimierung durch Registeranbindungen, die weitere Digitalisierung der Prozesswelt sowie die Automatisierung im Antragsstellungs- und Bearbeitungsprozess. Einsatzmöglichkeiten von künstlicher Intelligenz (KI) werden dabei ebenso betrachtet. Die ersten Behörden setzen bereits KI bei der Sachbearbeitung ein. Diese

unterstützt die Sachbearbeitung insbesondere beim Dokumentenmanagement, der Erkennung unvollständiger Anträge und der Erstellung von Schreiben zur Anforderung fehlender Nachweise.

C.5.4 Erfahrungen der Länder, Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden und Berichte der Verbände

C.5.4.1 Erfahrungen der Länder

Auf Bitten des BMWSB haben alle Länder ausführliche Berichte zu den Erfahrungen zu Wohngeld in den Jahren 2023 und 2024 übersandt.

Die größte Herausforderung im Berichtszeitraum und das wichtigste Thema für den Vollzug des Wohngeldgesetzes in den Ländern war die Umsetzung der Wohngeld-Plus-Reform zum 1. Januar 2023. Schon die gesteigerte mediale Präsenz des Wohngeldes im Gesetzgebungsverfahren führte dazu, dass die Wohngeldbehörden einen Anstieg der Anfragen und Anträge verzeichnen konnten. Es wurde zudem berichtet, dass – im Hinblick auf die Dimensionen der Reform – die Vorbereitungszeit für die Länder vergleichsweise kurz ausgefallen ist und somit keine umfangreichere Vorbereitung oder gar eine Ausrichtung der Strukturen in den Ländern (Aufwachen des Personals usw.) möglich war. Mit der Ausweitung der Anspruchsberechtigung ging ebenfalls ein erheblicher Anstieg der Wohngeldanträge einher. Mit Inkrafttreten der Reform ergaben sich entsprechend in einigen Ländern erhebliche personelle, organisatorische und technische Herausforderungen. Die Personalakquise stellte hierbei einen herauszuhebenden Faktor dar, der vielen Wohngeldbehörden Schwierigkeiten bereitete. Dies umfasst die Einarbeitung von neuem Personal – sofern es überhaupt akquiriert werden konnte –, welche sich sehr zeit- und arbeitsintensiv gestaltete. So wurde von einer Doppelbelastung erfahrener Sachbearbeiterinnen und Sachbearbeiter mit der Bearbeitung zahlreicher Anträge und gleichzeitiger Einarbeitung neuen Personals berichtet. Aufgrund dieser Faktoren wurden letztlich auch verlängerte Bearbeitungszeiten der Wohngeldbehörden beobachtet. Diese führten wiederum beispielsweise dazu, dass vermehrt Fragen zum Bearbeitungsstand beantwortet werden mussten, wodurch die Kapazitäten zusätzlich eingeschränkt wurden. Auch mittel- bis langfristig wird die Personalbindung als große Herausforderung angesehen.

Im Hinblick auf die Ausweitung der Anspruchsberechtigten wurde berichtet, dass die Komplexität der Fallgestaltungen durch die Erfassung höherer Einkommensbereiche zugenommen hat. Die Lebensrealitäten werden als zunehmend komplex beschrieben. Sie sind häufigen Änderungen unterworfen, insbesondere bei Haushalten mit mehreren Mitgliedern. Auch die Zahl der Selbständigen, deren Fälle durch die Einkommensermittlung ohnehin aufwändiger und komplexer sind, wird als zunehmend beschrieben. Seit der Wohngeldreform 2023 werden auch häufiger Fallkonstellationen beobachtet, die eine unterlassene Einkommenserhöhung mangels Arbeitsaufnahme oder -ausweitung oder eine Verringerung von Erwerbstätigkeiten darstellen könnten bzw. bei denen die unterlassene Geltendmachung von (höheren) Unterhaltsansprüchen vermutet wird.

Die Erprobung einer Bagatellgrenze in § 30a WoGG wurde als zusätzlicher Verwaltungsaufwand wahrgenommen. Die Regelung sieht einen Verzicht bei Rückforderungsansprüchen wegen zu viel oder zu Unrecht gezahlten Wohngeldes in Höhe von bis zu 50 Euro vor und wurde zur Erprobung bis Ende 2024 befristet. Die Einschätzung der Länder wurde damit begründet, dass die individuelle Prüfung und Berechnung sowie Bescheidung über den Verzicht im Ergebnis keine Entlastung darstellt. Die Rückforderungsansprüche konnten bisher hingegen beliebig aufsummiert oder ggf. mit laufenden Wohngeldzahlungen verrechnet werden, was letztlich einen geringeren Aufwand darstellte, als der Verzicht. Wenn weiterhin über die Einführung einer Bagatellgrenze nachgedacht werden soll, dann müsste diese nach den Rückmeldungen der Länder – technisch gesehen – zumindest an einen höheren Betrag anknüpfen, um den zusätzlichen Aufwand zu rechtfertigen.

Die Möglichkeit der vorläufigen Bescheidung in § 26a WoGG wurde von den Ländern unterschiedlich bewertet. Eine vorläufige Bescheidung kann demnach in Fällen der Überlastung von Wohngeldbehörden erfolgen, wenn eine überwiegende Wahrscheinlichkeit für das Vorliegen eines Wohngeldanspruchs vorliegt. Teilweise wurde von der Möglichkeit im Vollzug aber kein Gebrauch gemacht oder sie wurden in Einzelfällen sogar als bürokratische Belastung für die zuständige Wohngeldbehörde empfunden. Hier berichten die Länder davon, dass es einfacher ist, gleich den endgültigen Bescheid zu erlassen, weil die Fälle in der Regel dann noch ein zweites Mal bearbeitet werden müssen. Die Möglichkeit der vorläufigen Zahlung ist auch in der medialen Berichterstattung aufgegriffen worden, was bei vielen Bürgerinnen und Bürgern zu Missverständnissen – und damit zu Mehrarbeit bei den Wohngeldbehörden – geführt hat. Verstärkt von der Möglichkeit des § 26a WoGG Gebrauch gemacht haben teilweise größere Wohngeldbehörden, um einen zeitweiligen Antragsstau zu überwinden. Um das Instrument der vorläufigen Bewilligung noch intensiver zu implementieren und um die damit einhergehenden Vorteile

zu kommunizieren, wurde vorgeschlagen, dass eine noch weitgehendere gesetzliche oder untergesetzliche Präzisierung der Anwendungsfälle sinnvoll ist.

Die Möglichkeit, den Bewilligungszeitraums zu verlängern, wurde als Entlastung der Behörden beschrieben. Hierbei kann die Wohngeldbehörde gemäß § 25 Absatz 1 WoGG bei voraussichtlich gleichbleibenden Verhältnissen den Bewilligungszeitraum auf bis zu 24 Monate verlängern. Entsprechend muss der Verlängerungsantrag erst später gestellt und bearbeitet werden. Im Überblick kann so die Zahl der regelmäßig zu bearbeitenden Fällen effektiv gesenkt werden. Dies führt auch zu einer Entzerrung und besseren Streuung von auslaufenden Bewilligungszeiträumen. Als ebenso positiv wird die Änderung der Regelung zum einmaligen Einkommen (§ 15 Absatz 2 WoGG) beurteilt.

Zur Optimierung der Prozesse in Wohngeldbehörden wurden zahlreiche Maßnahmen als Best-Practice-Beispiele genannt. Dazu gehörte die Einschränkung der Sprechzeiten, die Vereinbarung von Terminen sowie die Einführung von Hotlines für etwaige Beratungsgespräche. Einige Wohngeldbehörde organisierten sich zentral und haben eine landeseigene Erstanlaufstelle eingerichtet, durch die alle Beratungen stattfanden.

Insgesamt wird die Abgrenzung des Wohngeldes zu anderen Leistungen (insbesondere SGB II bzw. SGB XII) noch häufig als arbeits- und zeitintensiv dargestellt. Konkret wird von aufwendigen Erstattungsverfahren durch Vorleistungspflichten anderer Leistungen sowie Schnittstellenproblemen berichtet. Hinzu kommt, dass die Antragstellenden häufig an der Aufklärung mitwirken müssen, was teils zu Unverständnis im Hinblick auf eine vermeintliche Doppelpflicht führt.

Deshalb wurde das im Zuge der Wohngeldreform geschaffene Moratorium für Grundsicherungsempfänger (SGB II und SGB XII) von den Behörden als Entlastung begrüßt. Durch diese Regelung konnten Grundsicherungsempfänger vorerst für 6 Monate in ihrer bisherigen Leistung verbleiben, obwohl mit einem höheren Wohngeld die Bedürftigkeit geendet hätte (Vorrang des Wohngeldes). Mit Ablauf des Moratoriums zum 30. Juni 2023 wurde erwartungsgemäß ein zweiter Anstieg der Antragzahlen beim Wohngeld beobachtet. Die Erhöhung der Regelbedarfe zum 1. Januar 2024 führte wiederum in einer Vielzahl von Fällen zu einem Wechsel freiwillig zurück in das Leistungssystem der Mindestsicherung (SGB II bzw. SGB XII). Diese Fälle führen zu aufwendigen Erstattungsverfahren bei den betroffenen Behörden und bedeuten einen erheblichen zusätzlichen Aufwand für die Antragstellenden.

Bewertung der Entlastungswirkung der Heizkosten- und Klimakomponente

Zusätzlich wurden die Länder auch um eine Einschätzung im Hinblick auf die intendierte Entlastungswirkung der im Rahmen der Wohngeld-Plus-Reform eingeführten Heizkosten- und Klimakomponente gebeten (vgl. § 39 Absatz 1 Satz 5 WoGG). In diese Einschätzung flossen auch die Erfahrungen der Wohngeldbehörden ein.

Seitens der Länder wurde die Einführung der Heizkostenkomponente deutlich begrüßt und hervorgehoben, dass die zuvor fehlende Berücksichtigung der Heizkosten im Wohngeld in Kontakt mit den Bürgern häufig auf Unverständnis getroffen sei. Die Ergänzung des Wohngeldes um eine Heizkostenkomponente hätte diese Lücke geschlossen. Die Einführung der Heizkostenkomponente hätte für eine deutliche Entlastung der Wohngeldhaushalte geführt, da diese direkt von gestiegenen Wohngeldansprüchen profitieren würden. Auch die Höhe der angesetzten Pauschale wurde in großen Teilen als angemessen beurteilt. Dem Wesen einer Pauschale entsprechend lagen die gezahlten Beträge jedoch in Einzelfällen oberhalb der im Mietvertrag angesetzten Kosten für Heizung und Warmwasser, insb. bei sehr großen Haushalten. Nach Einschätzungen der Länder hänge dies auch mit veränderten Preisen seit Einführung der Heizkosten-Komponenten in 2023 zusammen, weshalb von einzelnen Ländern und Verbänden eine Überprüfung der Höhe der Heizkostenkomponente gefordert wird. Gleichzeitig wurde aber auch darauf hingewiesen, dass in Einzelfällen die angesetzten Beträge nicht ausreichend hoch bemessen seien und weiterhin finanzielle Unterstützung im Falle von hohen Nachzahlungen notwendig sei. Insgesamt führte die Heizkostenkomponente und das damit einhergehende höhere Wohngeld zu einer Übernahme eines wachsenden Anteils der Wohnkosten, sodass das Wohngeld zunehmend einen wichtigen Baustein in der Wohnkostenfinanzierung darstelle und in Randfällen eine (geringfügig mehr als) vollständige Wohnkostenübernahme gewährleiste. Letztere Einschätzung/Beobachtung der Länder wird auch von den Verbänden teilweise geteilt.

Die Klimakomponente wurde positiv beurteilt, da sie zu einer Erhöhung der Höchstbeträge führe. Kritisch angemerkt wurde, dass keine zusätzlichen Anforderungen an die Energieeffizienz der Wohnung bzw. des Hauses gestellt würden und der Name daher erklärungsbedürftig sei. Für den intendierten Zweck, Wohngeldhaushalten den Bezug bzw. den Verbleib in energieeffizienten Wohnungen zu ermöglichen, sei die Höhe der Komponente zudem nicht ausreichend hoch bemessen.

Trotz der überwiegend positiven Bewertung der Entlastungsleistung wiesen die Behörden darauf hin, dass die Komponenten die Komplexität der Wohngeldberechnung und damit den durchschnittlichen Arbeitsaufwand erhöht hätten.

C.5.4.2 Geschäftslage bei den Wohngeldbehörden

Zur Beurteilung der Geschäftslage in den Wohngeldbehörden wurde jede Behörde gebeten, Daten zur Anzahl der betreuten Wohngeldhaushalte, der durchschnittlichen Bearbeitungsdauer von Wohngeldanträgen, zur vollzeit-äquivalenten Mitarbeiterzahl und zur Anzahl der unbesetzten Stellen zum Stichtag 31. Dezember 2024 zu übermitteln. Der nachfolgende Abschnitt basiert auf der Auswertung der erhaltenen Rückmeldungen.⁶¹

Die Antworten der Wohngeldbehörden offenbaren ein hohes Maß an Heterogenität, sowohl bzgl. der Größe der Wohngeldbehörden als auch mit Hinsicht auf die Personalausstattung und die Bearbeitungszeiten. Dabei sind sowohl innerhalb der Länder als auch zwischen den Ländern große Unterschiede zu beobachten.

Mit Blick auf die Größe der Wohngeldbehörden zeigt sich, dass diese entsprechend der vielfältigen regionalen Verhältnisse ausdifferenziert sind. So betreuen einzelne städtische Wohngeldbehörden über 10.000 Wohngeldhaushalte, während am anderen Ende des Spektrums weniger als 100 Haushalte im Zuständigkeitsgebiet einer Behörde Wohngeld beziehen. Entsprechend groß ist auch die Spannweite bei der Mitarbeitendenzahl der Wohngeldbehörden: von weniger als 0,5 vollzeitäquivalenten Mitarbeitenden bis hin zu 100 oder mehr Mitarbeitenden. Der Median der erfassten Wohngeldbehörden lag bei 3 vollzeitäquivalenten Mitarbeitenden und rund 600 betreuten wohngeldbeziehenden Haushalten. Zwischen ländlich geprägten Ländern und den Stadtstaaten zeigten sich erwartungsgemäß deutliche Unterschiede, was die durchschnittliche Größe der örtlichen Wohngeldbehörden betrifft.

Die Bearbeitungszeit von Antragseingang bis Bescheidung lag im gewichteten Durchschnitt der berichtenden Wohngeldbehörden bei 11,3 Wochen⁶². Auch hier zeigt sich ein großes Maß an Variabilität zwischen einzelnen Behörden. Bei den schnellsten 10 Prozent der Wohngeldbehörden lag die durchschnittliche Bearbeitungszeit bei 3 Wochen oder weniger, während die Bearbeitungszeit den langsamsten 10 Prozent bei 17 Wochen oder länger lag. Auch zwischen den Ländern zeigten sich teilweise deutlich Unterschiede: Teilweise konnten durchschnittliche Bearbeitungszeiten von weniger als 6 Wochen realisiert werden, mitunter lag der entsprechende Durchschnittswert aber auch bei über 16 Wochen. Bei der Interpretation dieser Durchschnittswerte gilt es zu beachten, dass Wohngeldanträge beim Antragseingang in der Regel unvollständig sind. Die genannten Zeitangaben umfassen daher im erheblichen Umfang auch Zeit, die von den Antragsstellern zur Nachlieferung erforderlicher Unterlagen benötigt wird. Auch mit Bezug auf die großen Unterschiede zwischen den Wohngeldbehörden gibt es Erklärungsansätze. Unter anderem unterscheidet sich die durchschnittliche Komplexität von Wohngeldfällen mitunter deutlich zwischen den Regionen. Beispielsweise sind Anträge von Rentnern in stabilen Einkommens- und Mietverhältnissen tendenziell deutlich schneller zu bearbeiten als Anträge von Haushalten mit mehreren Minijobs oder stark schwankendem Einkommen aus selbstständiger Arbeit und ggfs. vorhandenen Unterhaltsansprüchen. Je nach relativem Anteil der einfachen bzw. schwierigen Fallkonstellationen kann dies deutlichen Einfluss auf die durchschnittliche Bearbeitungszeit haben.

Auch die Verfügbarkeit einer ausreichenden Anzahl an Fachkräften kann die durchschnittliche Bearbeitungsdauer beeinflussen. Viele Wohngeldbehörden berichten von unbesetzten Stellen, die eine zeitnahe Fallbearbeitung erschweren. Zum Stichtag waren bundesweit rund 8 Prozent der vorgesehenen Stellen in Wohngeldbehörden unbesetzt. Auch dieser Anteil variiert stark zwischen den Ländern, mit einer Spanne von unter 3 Prozent bis über 12 Prozent. Dabei zeigen die Daten, dass ein höherer Anteil unbesetzter Stellen in einem Land tendenziell auch mit einer längeren durchschnittlichen Bearbeitungszeit von Wohngeldanträgen einhergeht.

Die Anzahl der zur Wohngeldfallbearbeitung benötigten Mitarbeitenden hängt stark von den lokalen Verhältnissen einer Wohngeldbehörde ab, wie ein Blick auf den Personalschlüssel – also das Verhältnis zwischen der Anzahl der aktiv wohngeldbeziehenden Haushalte im Einzugsgebiet einer Wohngeldbehörde und deren Mitarbeitendenzahl – zeigt. Im Bundesdurchschnitt liegt dieses Verhältnis bei rund 180 wohngeldbeziehenden Haushalten zu

⁶¹ Von den insgesamt rund 1.300 Wohngeldbehörden in Deutschland, haben die überwiegende Mehrheit behördenspezifische Daten zurückgemeldet, die in die Analyse einfließen konnten. Bei einigen Wohngeldbehörden erfolgte die Meldung jeweils gebündelt für mehrere Wohngeldstellen. Solche Fälle sind entsprechend der gebündelten Meldung auch zusammengefasst in die Analyse eingeflossen. Von den erhaltenen Einzelmeldungen konnten über 98 Prozent für die Auswertung genutzt werden. Die verbleibenden 2 Prozent konnten wegen unvollständiger oder unplausibler Angaben nicht berücksichtigt werden.

⁶² Zur Berechnung des gewichteten Durchschnitts wurden der Durchschnitt über alle Wohngeldbehörden gebildet und diese jeweils entsprechend der Anzahl der im Zuständigkeitsbereich wohngeldbeziehenden Haushalte gewichtet.

einem Mitarbeitenden in den Wohngeldbehörden, streut jedoch erheblich – so können je nach Behörde 106 (oder weniger) aktive Wohngeldfälle pro Mitarbeitenden genauso beobachtet werden wie 348 (oder mehr) Wohngeldfälle pro Mitarbeitenden⁶³. Auch auf Ebene der Länder sind die Unterschiede groß – von weniger als 140 aktiven Wohngeldhaushalten pro Mitarbeitenden bis zu über 220 Wohngeldhaushalten pro Mitarbeitenden.

Dabei zeigt sich, dass weder bei Betrachtung auf der Ebene der einzelnen Behörden noch auf Ebene der Länder ein klarer Zusammenhang zwischen Personalschlüssel und durchschnittlicher Bearbeitungszeit besteht, obwohl intuitiv ein solcher Zusammenhang zu vermuten wäre. Hierfür gibt es verschiedene Erklärungsansätze. Einerseits brauchen Wohngeldbehörden mit durchschnittlich komplexeren Wohngeldanträgen mehr Mitarbeitende, um das gleiche Serviceniveau zu gewährleisten. Ein nominal „besserer“ Personalschlüssel übersetzt sich dann nicht automatisch in kürzere Bearbeitungszeiten. Andererseits gibt es Berichte aus der Wohngeldpraxis, wonach die Geschwindigkeit der Antragsbearbeitung stark mit der Erfahrung des jeweiligen Mitarbeitenden steigt. Der Personalschlüssel einer Wohngeldbehörde mit vielen neuen Mitarbeitenden ist also nur eingeschränkt mit dem entsprechenden Wert einer Wohngeldbehörde vergleichbar, deren Mitarbeitenden durchschnittlich schon viele Jahre Erfahrung einbringen können. Gleichzeitig muss berücksichtigt werden, dass die oben genannten Personalschlüssel nur jene Wohngeldhaushalte erfassen, die tatsächlich bereits einen Wohngeldanspruch realisieren konnten. Neben diesen Haushalten müssen Wohngeldbehörden auch viele weitere Anträge bearbeiten, die letztlich nicht positiv beschieden werden können. Auch der Anteil dieser erfolglosen Anträge kann stark von Region zu Region variieren und zur Erklärung der Unterschiede bei Bearbeitungsdauer und Personalschlüssel beitragen. Letztlich zeigen Rückmeldungen aus der Praxis, dass auch ein hohes Maß an Heterogenität hinsichtlich der Prüffintensität, der organisationalen Effizienz und dem gezielten Einsatz von moderner Technologie dazu beitragen können, die beobachteten Unterschiede zu erklären. Die zuständigen Fachministerien der Länder treten mit Behörden mit längeren Bearbeitungszeiten in Kontakt, um Unterstützungsmöglichkeiten auszuloten, und geben Hilfestellungen.

Insgesamt zeigt die Auswertung, dass das Wohngeld in den meisten Fällen schon heute eine überaus verwaltungseffiziente Leistung ist. In rund 80 Prozent aller Wohngeldbehörden liegt die durchschnittliche Bearbeitungszeit bei 12 Wochen oder weniger – und von diesen Behörden haben rund die Hälfte Personalschlüssel von 200 Wohngeldempfängerhaushalten pro Mitarbeitenden oder mehr, schaffen also günstige Bearbeitungszeiten trotz verhältnismäßig niedrigem Personaleinsatz. Der Einsatz von optimierten Fachverfahren, die fortschreitende Tiefendigitalisierung und die Einbindung von künstlicher Intelligenz an verschiedenen Stellen der Antragsbearbeitung können zukünftig dafür sorgen, dass immer mehr Wohngeldbehörden ein sehr hohes Serviceniveau bei trotzdem niedrigem Personaleinsatz erreichen.

C.5.4.3 Erfahrungsberichte der Verbände

Auf die Abfrage zu den Erfahrungen mit der Durchführung des Wohngeldgesetzes in den Jahren 2023 und 2024 hin haben sich der Deutsche Städtetag und der Deutsche Städte- und Gemeindebund, der Deutsche Landkreistag, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., der Deutsche Caritasverband e. V., der Sozialverband Deutschland e. V. sowie ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. geäußert. Dabei haben die Verbände sowohl positive Aspekte des Wohngeldes im Berichtszeitraum hervorgehoben als auch Hürden aufgezeigt. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Wohngeldes. Die Stellungnahmen werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt.

Die durch die Wohngeld-Plus-Reform erreichten Leistungsverbesserungen und die Erweiterung des Empfängerkreises sowie die breite Kommunikation zum Wohngeld Plus werden grundsätzlich besonders positiv beurteilt. Die Dynamisierung des Wohngeldes wird von den Verbänden generell als vorteilhaft angesehen und teilweise wird auch eine jährliche Dynamisierung im Gleichlauf zum Bürgergeld gefordert, um die Anzahl der Wechselfälle zwischen den Leistungen zu reduzieren.

Mehrere durch die Wohngeld-Plus-Reform eingeführte Vereinfachungen samt der vom BMWSB in diesem Zusammenhang erstellten Hinweise werden als hilfreich empfunden. Zum Beispiel wird die Einführung der Möglichkeit, den Bewilligungszeitraum auf bis zu 24 Monate zu verlängern, sowohl behörden- als auch antragstellerseits grundsätzlich positiv angenommen bzw. umgesetzt. Die Verkürzung des Anrechnungszeitraums von einmaligem Einkommen ohne Zurechnungszeitraum auf zwölf Monate wird begrüßt. Die Absenkung der Schwelle für Mieterhöhungen oder Einkommensreduktionen von 15 auf 10 Prozent während des laufenden Bewilligungszeitraums, bei denen Wohngeld auf Antrag neu zu bewilligen ist, wird teilweise ebenfalls als positiv gesehen.

⁶³ Diese Spanne zeigt einerseits das 10 Prozent Quantil und andererseits das 90 Prozent Quantil unter den ausgewerteten Wohngeldbehörden.

Dagegen wurde im Hinblick auf die Möglichkeit formloser Anträge, die vorläufige Zahlung, die für zwei Jahre zur Erprobung eingeführte Bagatellgrenze oder die Ausweitung der vorübergehenden Einkommensänderungen von zwei auf vier Monate bei Entscheidungen von Amts wegen teilweise angemerkt, dass diese Instrumente mit Mehraufwand verbunden seien.

Darüber hinaus wird auf bestehende Hürden aufmerksam gemacht: Dies reicht von der schwierigen Erreichbarkeit der Wohngeldbehörden über die komplexe Antragsstellung bis zur langen Bearbeitungsdauer von Anträgen. Mit der Erweiterung des Empfängerkreises hat sich die Vielfalt der Lebenssachverhalte (z. B. unterschiedliche schwankende oder sich oft verändernde Einkunftsarten) erhöht und dadurch entsprechend die Sachbearbeitung (z. B. Prüfungen von Einkommens- und Vermögensverhältnissen) erschwert. Zudem ergeben sich in manchen Fällen Unsicherheiten im Hinblick darauf, auf welche Leistung (Wohngeld, Kinderzuschlag oder Bürgergeld bzw. Grundsicherung) Anspruch besteht, weshalb eine bessere Abstimmung bzw. Verzahnung der Leistungen untereinander, bessere digitale Vernetzung zwischen den Behörden angeregt bzw. gefordert wird. Angeregt wird zudem eine Erweiterung des Beratungsangebots, z. B. durch die Deutsche Rentenversicherung oder die Bundesagentur für Arbeit und die Familienkassen, Zurverfügungstellung gebündelter, verständlicher Informationen in einfacher Sprache und Unterstützung für Menschen mit Sprachbarrieren oder geringen digitalen Kompetenzen sowie eine zentrale Anlaufstelle mit automatischer Berechnung der Leistungen.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Anlage 1: Erläuterungen zu den Datengrundlagen des Teils B Mietenbericht

In Deutschland besteht keine umfassende amtliche Datenquelle, die Angaben zu Wohnungsmieten zeitreihenfähig, flächendeckend, regional und nach Segmenten differenziert bereitstellt. Daher ist es notwendig, für eine qualifizierte Mietenbeobachtung verschiedene Datenquellen mit ihren jeweiligen Aussagemöglichkeiten, aber auch Einschränkungen, zu verwenden. Innerhalb des Mietenteils dieses Berichtes werden folgende Datengrundlagen verwendet:

Zensus 2022

Mit der Veröffentlichung der Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung des Zensus 2022 im Sommer 2024 liegen erstmals für Deutschland flächendeckend, kleinräumig regionalisierbar und nach verschiedenen Gebäude-, Eigentümer- und Haushaltsmerkmalen differenzierbare Daten zu Bestandsmieten vor. Die Daten wurden durch die Befragung aller Eigentümerinnen und Eigentümer von Wohnungen erhoben. Die nächste vergleichbare Erhebung erfolgt voraussichtlich mit dem Zensus 2031.

Die ausgewiesenen durchschnittlichen Nettokaltmieten pro Quadratmeter wurden durch die Statistischen Ämter als Verhältnis zwischen der Summe der Quadratmetermiete der Wohnungen und der Summe der Wohnungen berechnet. Die Berechnungen erfolgten für vermietete Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Mietfrei überlassene Wohnungen wurden dabei ausgeschlossen.

Mieten und Mietbelastung nach der Zusatzerhebung zur Wohnsituation des Mikrozensus 2022

Der Stichprobenumfang des Mikrozensus beträgt knapp 1 Prozent der Bevölkerung (810.000 Personen) und erfasst dabei rund 370.000 Haushalte. Neben den jährlichen Befragungen der Haushalte zur Lebenssituation werden alle vier Jahre darüber hinaus mit der Zusatzerhebung zur Wohnsituation Fragen zum Wohnen gestellt. Die letzte Befragung wurde im Jahr 2022 durchgeführt.

Die Zusatzerhebung zur Wohnsituation des Mikrozensus der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder liefert Informationen über Gebäude und Wohnungen hinsichtlich Art und Größe, Nutzung, Baualter sowie weitere Wohnungsmerkmale wie Miete und Nebenkosten. Im Bericht werden mit Hilfe dieser Erhebung und der Verbraucherpreisstatistik Bruttokalt- und Bruttowarmmieten bis zum Jahr 2024 fortgeschrieben.

Die Mietbelastungsquote wurde ebenfalls auf Basis der Veröffentlichung des Mikrozensus – Zusatzerhebung zur Wohnsituation 2022 dargestellt. Die Mietbelastung eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten zusammen.

Die Mietbelastung basiert beim Mikrozensus auf der Berechnungsmethode, bei der die Sozialleistungen beim Wohnen zum Einkommen dazugezählt werden. Die Mietbelastungsquoten der anderen häufig genutzten Datenquelle EU-SILC basieren überwiegend auf der Berechnungsmethode, bei der die Sozialleistungen beim Wohnen von den Wohnkosten abgezogen werden (Wohnkostenbelastung bzw. -überlastung). Der von Eurostat als „Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Einkommen“ bezeichnete EU-SILC-Indikator berücksichtigt die Sozialleistungen beim Wohnen allerdings auf dieselbe Weise wie der Mikrozensus beim verfügbaren Einkommen. Im Ergebnis führt die Berücksichtigung der Sozialleistungen beim Wohnen als Bestandteil des verfügbaren Einkommens (Mikrozensus) zu einer höheren Wohnkostenbelastung. Die Wahl der geeigneten Datenquelle und -berechnung kann von Wohngeld- und Mietenbericht zu Wohngeld- und Mietenbericht je nach aktuellster verfügbarer Datengrundlage unterschiedlich ausfallen.

Mietenentwicklungen nach dem Verbraucherpreisindex

Das Statistische Bundesamt berechnet seit Jahrzehnten den Verbraucherpreisindex und weist in diesem Zusammenhang einen Gesamtmietenindex sowie Mietenindizes für sieben Objektarten aus. Die in diesem Bericht verwendeten Angaben zur Nettokaltmiete beziehen sich auf die tatsächlichen Nettokaltmieten. Seit der Berechnung des Basisjahrs 2020 weisen die Statistischen Ämter nach dem Mietäquivalenzansatz für selbst genutztes Wohnen unterstellte Nettokaltmieten separat aus.

Im Rahmen der Verbraucherpreisstatistik stellen die Nettokaltmieten mit einem Wägungsanteil von rund 20 Prozent eine bedeutende Einzelposition dar. Die Auswahl der Befragten erfolgt repräsentativ über eine Schichtung nach Kreis- und Vermietertypen sowie nach Wohneinheiten, Baujahr und Größe. Insgesamt werden für ungefähr

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

20.000 Wohnungen Mieten abgefragt. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes sind in der Stichprobe über 90 Prozent Bestandsmieten und knapp 10 Prozent Neuvermietungsmieten enthalten. Somit gibt der Mietenindex im Wesentlichen die Bestandsmietenentwicklung wieder.

Die Ergebnisse werden monatlich aufbereitet und ermöglichen Aussagen und Berechnungen zur Entwicklung von Nettokalt-, Bruttokalt- und Bruttowarmmieten. Zusätzlich erfolgen Berechnungen von Indizes für verschiedene Komponenten kalter Betriebskosten und warmer Nebenkosten. Mietenniveaus werden nicht berechnet. Neben Bundeswerten sind räumliche Differenzierungen nach den siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR möglich.

Angebotsmieten im Internet inserierter Wohnungen

Zeitungs- und Internetannoncen sind eine wichtige Quelle für aktuelle Informationen zu Angebotsmieten von Wohnungen. Sie stehen zeitnah zur Verfügung und können aufgrund der hohen Fallzahlen und der Ortsangaben besonders für die regionalisierte Marktbeobachtung verwendet werden. Die Daten umfassen nettokalte Angebotsmieten ohne kalte und warme Nebenkosten. Als Quelle werden die Datenbanken der IDN ImmoDaten GmbH mit Inseraten aus über 120 Immobilienportalen und Zeitungen verwendet, die das BBSR aufbereitet und daraus durchschnittliche Angebotsmieten bis auf die räumliche Ebene der Kreise berechnet. Mit dieser Quelle werden nicht alle Wohnungsangebote erfasst. Die Ergebnisse stellen das Wohnungsangebot dar, auf welches Wohnungssuchende stoßen, wenn sie im Internet nach einer Mietwohnung suchen. Mietwohnungsangebote von Internetseiten der Wohnungsunternehmen oder Kommunen, aus lokalen Zeitungen, Mieter- oder Unternehmenspublikationen oder von Aushängen können bei dieser Datengrundlage nicht mit einfließen. Wohnungsvermittlungen über Kunden- und Wartelisten von Wohnungsunternehmen oder Maklern lassen sich ebenfalls nicht berücksichtigen. Daher sind gerade Wohnungen im günstigen Mietsegment mit dieser Datenquelle unterrepräsentiert. Das zeigen auch Befragungen des BBSR bei Wohnungsunternehmen sowie Erhebungen des GdW-Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen bei seinen Mitgliedsunternehmen. Um das Segment nicht inserierter Wohnungen bei Erst- und Wiedervermietungen in diesem Bericht mit zu berücksichtigen, werden auch Vergleichsberechnungen zwischen den Internet-Angebotsmieten inserierter Wohnungen und den vom GdW erhobenen Vermietungsmieten (s. u.) dargestellt.

Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen gehen in dieser Datengrundlage nicht mit ein.

Vermietungsmieten des GdW Bundesverbands

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen erhebt halbjährlich bei seinen Mitgliedsunternehmen Mietdaten aus Erst- und Wiedervermietungen. Dabei weisen die Unternehmen für die räumliche Ebene der kreisfreien Städte und Landkreise durchschnittliche Neuvermietungsmieten aus. Außerdem melden die Unternehmen die Anzahl der Berechnung zu Grunde liegenden Wohnungen. Dabei lässt sich seit der Erhebung für das 1. Halbjahr 2022 auch differenzieren, wie viele Wohnungen davon über Online-Portale angeboten wurden und wie viele Wohnungen über andere Vertriebswege vermittelt wurden. Die ausgewiesenen Vermietungsmieten beinhalten die Wohnungen aller Vertriebsvarianten. Geförderte Wohnungen werden in dieser Datenerhebung ausgenommen.

Diese Mietdatenquelle bietet einen Einblick in die regionale Vermietungssituation der im GdW organisierten Unternehmen. Der GdW vertritt rund 3.000 Wohnungsunternehmen mit einem Bestand von rund 6 Millionen Wohnungen. Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften bilden beim GdW rund zwei Drittel des vertretenen Wohnungsbestands. Darüber hinaus sind Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft sowie kirchliche Wohnungsunternehmen, Vereine und Stiftungen Mitglieder. Viele dieser Unternehmen bieten kostengünstige Wohnungen an, die vielfach nicht über Immobilienportale oder Onlineangebote von Zeitungen inseriert werden. Daher sind die GdW-Daten eine gute Ergänzung zu den Inseratsdaten, um das breite Spektrum der Wohnungsangebote abzubilden.

Anlage 2:**Verteilung der Nettokaltmieten von Haushalten in bestehenden Mietverhältnissen in Deutschland 2022**

	Deutschland	Westdeutschland	Ostdeutschland
Mieterhaushalte mit einer Miete von ... bis unter ... Euro/m ²	Anteil in Prozent		
mietfrei überlassene Wohnungen	3,8	4,2	2,7
0,01 bis unter 4	4,6	4,2	5,7
4 bis unter 5	11,6	9,6	18,1
5 bis unter 6	20,5	18,0	28,5
6 bis unter 7	17,6	17,3	18,6
7 bis unter 8	12,4	13,0	10,4
8 bis unter 9	9,1	10,1	5,9
9 bis unter 10	5,9	6,7	3,4
10 bis unter 11	4,8	5,5	2,4
11 bis unter 12	2,8	3,2	1,4
12 bis unter 13	2,0	2,3	0,9
13 bis unter 14	1,3	1,5	0,6
14 bis unter 15	0,9	1,1	0,4
15 und mehr	2,8	3,2	1,1

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Anlage 3:
Wohnkostenbelastung von Hauptmieterhaushalten nach Haushalts- und Wohnungsmerkmalen 2022

	Mietbelastung Bruttokalt in Prozent
Hauptmieterhaushalte insgesamt	27,8
Haushaltsgröße mit	
1 Person	32,7
2 Personen	22,8
3 Personen	22,8
4 und mehr Personen	23,4
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen von ... bis unter ... Euro	
unter 1 500	44,6
1 500 - 2 000	28,9
2 000 - 3 000	23,8
3 000 - 4 000	19,8
4 000 und mehr	16,0
Einzugsjahr des Haushalts	
vor 1999	26,8
1999 - 2008	27,1
2009 - 2018	26,9
2019 und später	29,5
Gemeindegröße	
Großstädte	28,9
Mittelstädte	27,6
Kleinstädte und Landgemeinden	25,9
Gebäudegröße	
mit 1 oder 2 Wohnungen	25,7
mit 3 oder mehr Wohnungen	28,2

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

	Mietbelastung Bruttokalt in Prozent
Baujahr des Gebäudes	
bis 1918	26,4
1919 - 1948	26,6
1949 - 1978	28,2
1979 - 1990	27,6
1991 - 2000	27,3
2001 - 2010	28,2
2011 - 2019	29,8
2020 und später	31,6
Wohnfläche von ... bis unter ... m²	
unter 40	32,6
40 - 60	29,9
60 - 80	27,2
80 - 100	25,8
100 - 120	25,3
120 und mehr	25,7

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2022 - Zusatzprogramm Wohnen

Anlage 4:**Verteilung der Mietbelastungsklassen nach Haushaltsgröße und Einzugsjahr 2022**

	davon mit einer monatlichen Mietbelastung in Prozent von ... bis unter ... Prozent des Haushaltsnettoeinkommens					
	unter 10	10 bis unter 20	20 bis unter 30	30 bis unter 40	40 bis unter 50	50 und mehr
Insgesamt	4,2%	31,2%	32,0%	16,9%	8,2%	7,6%
Haushaltsgröße						
Einpersonenhaushalte	1,9%	20,2%	32,7%	21,4%	11,7%	12,0%
Haushalte mit 2 Personen	6,2%	43,0%	31,1%	12,0%	4,6%	3,1%
Haushalte mit 3 Personen	6,8%	42,8%	30,5%	12,2%	4,4%	3,4%
mit 4 Personen und mehr	6,8%	39,3%	32,4%	13,4%	4,7%	3,4%
Einzugsjahr des Haushalts						
vor 1999	4,9%	32,6%	30,8%	17,0%	8,2%	6,4%
1999 - 2008	4,7%	33,3%	30,0%	16,5%	8,5%	7,0%
2009 - 2018	4,8%	33,5%	31,3%	15,8%	7,6%	7,0%
2019 und später	2,9%	26,8%	34,1%	18,3%	8,7%	9,1%

Quelle: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statische Ämter des Bundes und der Länder: Mikrozensus 2022 - Zusatzprogramm Wohnen

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Anlage 5:
Bisherige Wohngeld- und/oder Mietenberichte

Jahr	Drucksache	Tag der abschließenden Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages
1966	V/796	11. Mai 1967
1967	V/2399	13. Mai 1969
1970	VI/378	4. November 1970
1971	VI/3237	(formell nicht abschließend behandelt)
1972	7/651	2. April 1974
1974	7/1563	2. April 1974
1975	7/4460	23. Juni 1976
1977	8/707	(im zuständigen Bundestagsausschuss zusammen mit der 4. Wohngeldnovelle behandelt)
1979	8/3528	22. Mai 1980
1981	9/1242	(formell nicht abschließend behandelt)
1983	10/854	6. April 1984
1985	10/3222	20. Juni 1985
1987	11/1583	9. Juni 1988
1989	11/6483	31. Mai 1990
1991	12/2356	6. November 1992
1992	12/4062	Bericht über die Auswirkungen des Wohngeldsondergesetzes (im Plenum nicht behandelt)
1993	12/7153	16. Juni 1994
1995	13/4254	18. Oktober 1996
1997	13/10384	24. Juni 1998
1999	14/3070	10. Mai 2001
2002	15/2200	9. Juli 2004
2006	16/5853	9. Mai 2008
2010	17/6280	28. Oktober 2011
2014	18/6540	18. Dezember 2015
2018	19/11750	13. März 2020
2022	20/7165	28. Juni 2023

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Anlage 6:

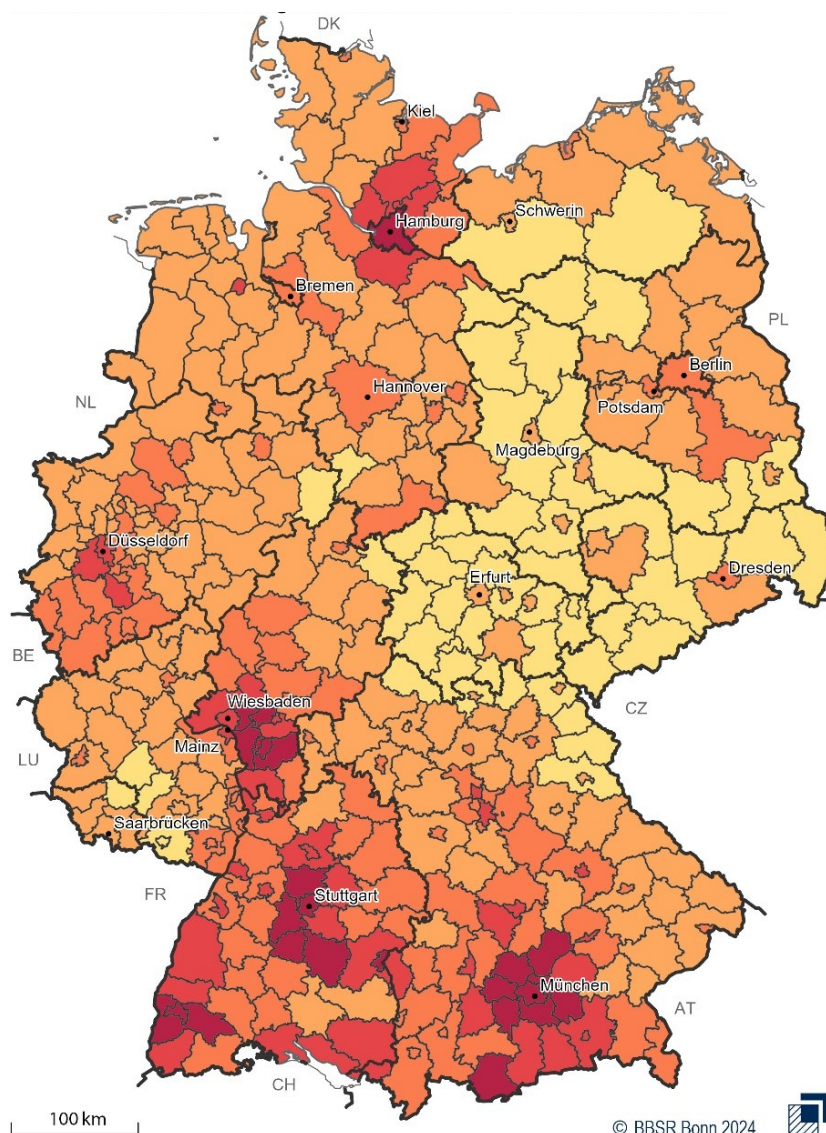
Bisherige Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und/oder Berichte über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenberichte⁶⁴

Jahr/Bericht	Bundestagsdrucksache	Tag der abschließenden Behandlung im Plenum des Deutschen Bundestages
1. Bericht	16/13325	14. April 2011
2. Bericht	17/11200	14. Juni 2013
3. Bericht	18/13120	7. Juli 2017 (im Plenum nicht behandelt)
4. Bericht	19/31570	2. Juli 2021 (Unterrichtung durch die Bundesregierung; im Plenum nicht behandelt)

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

⁶⁴ Im Jahr 2017 wurde erstmalig der Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland mit dem Wohngeld- und Mietenbericht als Dritter Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016 vorgelegt. Mit der Wohngeldnovelle, die zum 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, wurden die Berichtspflichten nach § 39 des Wohngeldgesetzes (WoGG) neu geregelt und der Berichtszeitraum für den Wohngeld- und Mietenbericht von vier auf zwei Jahre verkürzt

Anlage 7:
Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften mit KdU nach dem SGB II 2023



**Bruttokaltmiete der Bedarfsgemeinschaften mit laufenden tatsächlichen Kosten
der Unterkunft (KdU) nach dem SGB II in Euro je qm 2023**

- bis unter 7
- 7 bis unter 9
- 9 bis unter 11
- 11 bis unter 13
- 13 und mehr

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung;
Bundesagentur für Arbeit: Statistik der Grund-
sicherung für Arbeitsuchende (SGB II), Dez. 2023

Geometrische Grundlage: VG5000 (Kreise),
Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
Bearbeitung: M. Haake

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Anlage 8:
Größenstruktur der reinen Wohngeldempfängerhaushalte und aller Haushalte 2019 bis 2023

Reine Wohngeldempfängerhaushalte – Deutschland insgesamt

Haushalte mit ... Personen	Anzahl				
	2019	2020	2021	2022	2023
1	255.725	328.445	314.550	351.110	647.775
2	56.940	69.765	64.980	73.375	164.195
3	34.700	44.055	40.365	42.035	85.705
4	54.715	63.935	62.260	65.835	112.315
5 und mehr	77.170	87.285	90.380	98.610	138.105
insgesamt	479.245	593.485	572.535	630.965	1.148.095

Haushalte mit ... Personen	Anteil an insgesamt in %				
	2019	2020	2021	2022	2023
1	53,36	55,3	54,9	55,6	56,4
2	11,88	11,8	11,3	11,6	14,3
3	7,24	7,4	7,1	6,7	7,5
4	11,42	10,8	10,9	10,4	9,8
5 und mehr	16,10	14,7	15,8	15,6	12,0
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Haushalte Insgesamt – Deutschland insgesamt

Haushalte mit ... Personen	Anzahl Haushalte in 1.000				
	2019	2020	2021	2022	2023
1	17.557	16.472	16.619	17.446	17.007
2	13.781	13.776	13.862	12.283	13.845
3	4.952	4.920	4.876	5.004	4.937
4	3.783	3.964	3.906	3.669	3.943
5 und mehr	1.434	1.408	1.420	1.833	1.598
insgesamt	41.506	40.540	40.683	40.236	41.330

Haushalte mit ... Personen	Anteil an insgesamt in %				
	2019	2020	2021	2022	2023
1	42,3	40,6	40,8	43,4	41,1
2	33,2	34,0	34,1	30,5	33,5
3	11,9	12,1	12,0	12,4	11,9
4	9,1	9,8	9,6	9,1	9,5
5 und mehr	3,5	3,5	3,5	4,6	3,9
insgesamt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus, Mikrozensus und Wohngeldstatistik).

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.

Anlage 9:
Reine Wohngeldhaushalte nach sozialer Stellung und Haushaltsgröße 2021 bis 2023

Haushalte mit...Personen	Haushalte insgesamt	Haupteinkommensperson ist							
		Erwerbsperson			Nichterwerbsperson				arbeitslos
		Insgesamt	davon		Insgesamt	Davon			
			Selb- ständige	Arbeitneh- mer/Beamte		Rentner/Pensionäre	Studierende/ Auszubildende	Sonstige	
Anzahl									
2021									
1	314.550	25.885	1.850	24.035	279.100	259.750	12.410	6.940	9.565
2	64.980	32.995	990	32.005	28.690	21.310	2.980	4.400	3.290
3	40.365	29.940	765	29.175	8.365	2.935	1.875	3.550	2.060
4	62.260	53.350	960	52.390	6.240	1.760	1.170	3.310	2.675
5	50.825	45.755	730	45.025	3.200	780	450	1.965	1.875
6 oder mehr	39.555	36.090	725	35.365	2.335	470	290	1.575	1.130
Insgesamt	572.535	224.010	6.020	217.990	327.930	287.015	19.175	21.740	20.595
Anteil Gruppe	an insgesamt	39,1%	1,1%	38,1%	57,3%	50,1%	3,3%	3,8%	3,6%

Haushalte mit...Personen	Haushalte insgesamt	Haupteinkommensperson ist							
		Erwerbsperson			Nichterwerbsperson				arbeitslos
		Insgesamt	davon		Insgesamt	Davon			
			Selb- ständige	Arbeitneh- mer/Beamte		Rentner/Pensionäre	Studierende/ Auszubildende	Sonstige	
Anzahl									
2022									
1	351.110	28.800	2.315	26.485	310.645	291.365	11.980	7.300	11.665
2	73.375	34.205	1.090	33.120	35.665	28.410	2.775	4.480	3.500
3	42.035	31.395	795	30.605	8.500	3.215	1.825	3.455	2.140
4	65.835	56.870	1.020	55.855	6.355	1.805	1.180	3.370	2.610
5	55.310	50.175	800	49.375	3.285	805	480	1.995	1.850
6 oder mehr	43.300	39.885	795	39.090	2.265	440	300	1.530	1.145
Insgesamt	630.965	241.335	6.810	234.525	366.715	326.045	18.540	22.130	22.915
Anteil Gruppe	an insgesamt	38,2%	1,1%	37,2%	58,1%	51,7%	2,9%	3,5%	3,6%

Haushalte mit...Personen	Haushalte insgesamt	Haupteinkommensperson ist							
		Erwerbsperson			Nichterwerbsperson				arbeitslos
		Insgesamt	davon		Insgesamt	Davon			
			Selb- ständige	Arbeitneh- mer/Beamte		Rentner/Pensionäre	Studierende/ Auszubildende	Sonstige	
Anzahl									
2023									
1	647.775	73.810	4.215	69.595	548.565	518.255	17.705	12.605	25.405
2	164.195	69.185	1.840	67.345	88.235	77.990	3.970	6.280	6.770
3	85.705	68.770	1.280	67.490	12.900	5.400	2.510	4.990	4.030
4	112.315	99.295	1.600	97.695	8.665	2.385	1.670	4.615	4.355
5	81.445	74.670	1.135	73.535	4.070	925	645	2.495	2.710
6 oder mehr	56.655	52.470	995	51.475	2.640	495	410	1.730	1.545
Insgesamt	1.148.095	438.210	11.070	427.140	665.070	605.450	26.910	32.710	44.815
Anteil Gruppe	an insgesamt	38,2%	1,0%	37,2%	57,9%	52,7%	2,3%	2,8%	3,9%

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik).

Anlage 10:
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren von 2021 bis 2023 – alle Wohngeldempfängerhaushalte

Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren		Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren		Haushalte insgesamt		davon Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren	
2021				2022				2023			
Mietzuschussempfänger											
Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anzahl	Anteil in %			
558.855	224.205	40,1%	609.865	235.550	38,6%	1.088.645	371.850	34,2%			
Lastenzuschussempfänger											
Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anzahl	Anteil in %			
36.435	20.455	56,1%	41.960	20.990	50,0%	84.905	37.205	43,8%			
Wohngeld insgesamt											
Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anzahl	Anteil in %			
595.290	244.660	41,1%	651.825	256.545	39,4%	1.173.550	409.050	34,9%			

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik).

Anlage 11:
Wohngeld 2021 bis 2023 – reine Wohngeldhaushalte

	2021		2022		2023	
	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent		Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent		Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	
Anzahl Haushalte	572.535	-3,5%	630.965	+10,2%	1.148.095	+82,0%
durchschnittliche tatsächliche monatliche bruttokalte Miete/Belastung in Euro	503	+2,2%	515	+2,4%	528	+2,5%
durchschnittliche berücksichtigungsfähige Miete/Belastung (in 2021/22: inkl. CO ₂ -Komponente; in 2023: inkl. Gesamtbetrag zur Entlastung bei den Heizkosten und unter Berücksichtigung der Klimakomponente) in Euro	497	+6,1%	506	+1,8%	630	+24,5%
durchschnittliche tatsächliche monatliche bruttokalte Miete/Belastung in Euro je m ²	7,89	+1,7%	7,98	+1,1%	8,10	+1,5%
durchschnittliche Wohnfläche in m ²	64	+1,6%	64	-0,0%	65	+1,6%
durchschnittliches monatliches Gesamteinkommen in Euro	1.057	+1,6%	1.094	+3,5%	1.270	+16,1%
durchschnittliches monatliches Wohngeld in Euro	192	+8,5%	191	-0,5%	297	+55,5%
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der bruttokalten Miete/Belastung	38,2%	+6,1%	37,1%	-2,9%	56,3%	+51,7%
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der berücksichtigungsfähigen Miete/Belastung	38,6%	+2,2%	37,8%	-2,3%	47,1%	+24,8%
Anzahl Überschreiter	132.605	+7,1%	150.945	+13,3%	322.390	+114,2%
Überschreiterquote	23,2%	+11,0%	23,9%	+3,3%	28,1%	+17,4%

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik).

Anlage 12

Wohngeld 2021 bis 2023 – Mischhaushalte

	2021		2022		2023	
	Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent		Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent		Veränderung gegenüber Vorjahr in Prozent	
Anzahl Haushalte	22.755	-7,8%	20.860	-8,3%	25.455	+22,0%
durchschnittliche tatsächliche monatliche bruttokalte Miete/Belastung in Euro	298	+3,5%	311	+4,4%	334	+7,4%
durchschnittliche berücksichtigungsfähige Miete/Belastung (in 2021/22: inklusive CO ₂ -Komponente; in 2023: inklusive Gesamtbetrag zur Entlastung bei den Heizkosten und unter Berücksichtigung der Klimakomponente) in Euro	296	+7,2%	307	+3,7%	407	+32,6%
durchschnittliche tatsächliche monatliche bruttokalte Miete/Belastung in Euro je m ²	6,81	+1,9%	7,03	+3,2%	7,42	+5,5%
durchschnittliche Wohnfläche in m ²	44	-0,0%	44	+0,0%	45	+2,3%
durchschnittliches monatliches Gesamteinkommen in Euro	571	+3,3%	626	+9,6%	827	+32,1%
durchschnittliches monatliches Wohngeld in Euro	177	+6,0%	177	-0,0%	247	+39,5%
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der bruttokalten Miete/Belastung	59,4%	+2,4%	56,9%	-4,2%	74,0%	+29,9%
durchschnittlicher Abdeckungsgrad der berücksichtigungsfähigen Miete/Belastung	59,8%	-1,2%	57,7%	-3,5%	60,7%	+5,2%
Anzahl Überschreiter	5.825	+6,0%	5.430	-6,8%	*	*
Überschreiterquote	25,6%	+14,8%	26,0%	+1,7%	*	*

* Anmerkung: Werte aufgrund unzureichende Datenlage nicht verlässlich bezifferbar.

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik);

Anlage 13:
Wohngeldempfänger nach Mietenstufen 2021 bis 2023

Mietenstufen	Mietenniveau in Prozent (Abweichung vom Bundesdurchschnitt)*	2021			2022			2023		
		insgesamt	davon		insgesamt	davon		insgesamt	davon	
			reine Wohn- geldhaushalte	Mischhaus- halte		reine Wohn- geldhaushalte	Mischhaus- halte		reine Wohn- geldhaushalte	Mischhaus- halte
Anzahl										
I	unter -15	100.800	96.185	4.615	113.600	109.480	4.120	248.185	242.690	5.495
II	-15 bis unter -5	147.230	140.125	7.105	163.775	157.350	6.425	287.990	280.575	7.415
III	-5 bis unter 5	138.825	133.270	5.560	151.095	145.960	5.135	269.635	263.815	5.820
IV	5 bis unter 15	103.960	101.305	2.655	113.835	111.340	2.500	184.145	180.940	3.205
V	15 bis unter 25	47.485	46.000	1.485	49.850	48.460	1.390	77.950	76.410	1.540
VI	25 und mehr	51.490	50.245	1.245	54.315	53.070	1.250	95.720	93.850	1.870
VII	35 und mehr	5.495	5.415	85	5.350	5.305	45	9.920	9.810	110
Zusammen		595.290	572.535	22.755	651.825	630.965	20.860	1.173.550	1.148.095	25.455
Anteil an Gesamt										
I	unter -15	16,9%	16,8%	20,3%	17,4%	17,4%	19,8%	21,1%	21,1%	21,6%
II	-15 bis unter -5	24,7%	24,5%	31,2%	25,1%	24,9%	30,8%	24,5%	24,4%	29,1%
III	-5 bis unter 5	23,3%	23,3%	24,4%	23,2%	23,1%	24,6%	23,0%	23,0%	22,9%
IV	5 bis unter 15	17,5%	17,7%	11,7%	17,5%	17,6%	12,0%	15,7%	15,8%	12,6%
V	15 bis unter 25	8,0%	8,0%	6,5%	7,6%	7,7%	6,7%	6,6%	6,7%	6,0%
VI	25 und mehr	8,6%	8,8%	5,5%	8,3%	8,4%	6,0%	8,2%	8,2%	7,3%
VII	35 und mehr	0,9%	0,9%	0,4%	0,8%	0,8%	0,2%	0,8%	0,9%	0,4%
Zusammen		100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

* Die Mietenniveaus geben die durchschnittliche Abweichung der Quadratmetermieten von Wohnraum der Hauptmieter unter den Wohngeldempfängern in Gemeinden vom entsprechenden Bundesdurchschnitt an.
Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik).

Anlage 14:
Wohngeldempfängerhaushalte nach Ländern – reine und Mischhaushalte 2023

	Anzahl Privathaushalte (Hauptwohnsitzhaushalte 2023 laut Mikrozensus)	Anteil aller Wohngeldempfängerhaushalte an allen Haushalten	Anzahl der Wohngeld empfängerhaushalte insgesamt	Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte insgesamt		durchschnittliches monatliches Wohngeld	
				reine Wohngeldhaushalte	wohngeld-rechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten	reine Wohngeldhaushalte	wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten
Land	in 1000	in Prozent	Anzahl	Anzahl		in Euro	
Baden-Württemberg	5.407	2,0%	105.485	103.285	2.205	333	237
Bayern	6.516	1,6%	102.630	101.115	1.515	303	241
Berlin	2.011	2,6%	51.320	50.565	755	283	212
Brandenburg	1.271	3,6%	46.140	45.420	720	234	199
Bremen	351	3,3%	11.555	11.380	175	327	223
Hamburg	1.008	2,7%	27.670	27.205	465	318	224
Hessen	3.097	2,4%	73.010	71.470	1.535	343	254
Mecklenburg-Vorpommern	836	5,5%	46.360	45.025	1.340	225	230
Niedersachsen	3.947	3,1%	123.725	120.170	3.560	309	272
Nordrhein-Westfalen	8.717	3,4%	300.380	292.410	7.970	320	264
Rheinland-Pfalz	1.942	2,3%	44.170	43.235	935	311	219
Saarland	483	2,6%	12.320	12.140	180	306	215
Sachsen	2.116	4,5%	94.650	93.480	1.170	234	201
Sachsen-Anhalt	1.120	4,1%	46.355	45.395	960	239	221
Schleswig-Holstein	1.443	3,1%	45.215	44.055	1.160	302	264
Thüringen	1.066	4,0%	42.565	41.750	815	236	224
Deutschland insgesamt	41.330	2,8%	1.173.550	1.148.095	25.455	297	247

	Anzahl Privathaus- halte (Hauptwohn- sitzhaushalte 2023 laut Mikrozensus)	Anteil aller Wohngeldempfänger- haushalte an allen Haushalten	Anzahl der Wohngeld empfänger- haushalte insgesamt	Anzahl der Wohngeldempfängerhaushalte insgesamt		durchschnittliches monatliches Wohngeld	
				reine Wohngeld- haushalte	wohngeld-rechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten	reine Wohngeldhaus- halte	wohngeldrechtliche Teilhaushalte in Mischhaushalten
Land	in 1000	in Prozent	Anzahl	Anzahl		in Euro	
Davon							
alte Länder	32.910	2,6%	846.160	826.465	19.700	318	256
neue Länder (inkl. Berlin)	8.420	3,9%	327.390	321.635	5.760	241	215

Quelle: Statistisches Bundesamt (Wohngeldstatistik, Mikrozensus).

Anlage 15:
Wohngeldleistungen in den Ländern 2021 bis 2023

Land	Wohngeldausgaben in Mio. Euro			Anteil des Landes an den Wohngeldleistungen in Prozent		
	2021	2022*	2023*	2021	2022*	2023*
Baden-Württemberg	155,3	166,5	333,5	11,0%	10,6%	8,5%
Bayern	134,3	146,8	353,6	9,6%	9,4%	9,1%
Berlin	55,6	63,3	151,1	4,0%	4,0%	3,9%
Brandenburg	40,4	49,7	138,7	2,9%	3,2%	3,6%
Bremen	12,5	15,5	41	0,9%	1,0%	1,0%
Hamburg	35,2	36,7	95,2	2,5%	2,3%	2,4%
Hessen	113,1	116,9	290,2	8,0%	7,5%	7,4%
Mecklenburg-Vorpommern	36	44,7	121,4	2,6%	2,9%	3,1%
Niedersachsen	145,7	159,2	416	10,4%	10,2%	10,7%
Nordrhein-Westfalen	402,5	435,5	1085,8	28,6%	27,8%	27,8%
Rheinland-Pfalz	56,4	62	163,5	4,0%	4,0%	4,2%
Saarland	13,5	14,8	42,3	1,0%	0,9%	1,1%
Sachsen	74,6	92,8	248,3	5,3%	5,9%	6,4%
Sachsen-Anhalt	38	47,4	124,5	2,7%	3,0%	3,2%
Schleswig-Holstein	59,6	68,6	178,9	4,2%	4,4%	4,6%
Thüringen	33	43,8	122,2	2,3%	2,8%	3,1%
Deutschland	1405,8	1564,2	3906,2	100,0%	100,0%	100,0%

* Ohne Heizkostenzuschuss I / II: Diese stellen keine originäre Wohngeldleistung dar und wurden vollständig vom Bund getragen.

Quelle: BMWSB

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Version ersetzt.