
Wiesbaden, 4. Dezember 2019

Pressekonferenz

„Städte-Boom und Baustau: Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt 2008 - 2018“

am 4. Dezember 2019 in Berlin

Statement

– Es gilt das gesprochene Wort –

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wohnen ist eines der drängenden Themen in unserer heutigen Zeit. Neben der enormen Bedeutung für den Einzelnen ist Wohnen auch für die Gesamtwirtschaft relevant, da viele Akteure die Entwicklung des Wohnungsmarktes beeinflussen. Besonders die letzten zehn Jahre, beginnend mit der Wirtschafts- und Finanzkrise 2008/2009, sind von weitreichenden Einflüssen auf den Immobilienmarkt geprägt: Niedrige Sparzinsen, günstige Kredite in Kombination mit einer guten Wirtschaftslage und steigenden Einkommen haben dazu geführt, dass Wohnimmobilien als Anlageform wiederentdeckt wurden.

Die Bevölkerungsentwicklung und die Wanderungsbewegungen der letzten Jahre haben ebenfalls einen erheblichen Einfluss auf die Wohnungsmärkte. Aufgrund der großen Nachfrage nach Wohneigentum und des knappen Angebots an Wohnraum haben die Häuserpreise und Mieten insbesondere in den Metropolen und Städten stark angezogen.

In der heutigen Pressekonferenz möchten wir Ihnen die Entwicklungen rund um den Wohnungsmarkt aus verschiedenen Perspektiven vorstellen: Auf der einen Seite stehen Menschen, die Wohnraum brauchen. Wie hat sich die Bevölkerung in Deutschland insgesamt und regional betrachtet entwickelt und wie wohnen die Menschen? Auf der anderen Seite steht das Angebot an Wohnraum: Wie viel Wohnraum wird gebaut und wie haben sich die Preise rund ums Wohnen entwickelt? Dazu stellen wir Ihnen Daten aus der Bevölkerungsstatistik, der Bautätigkeit, der Preisstatistik sowie des Mikrozensus vor.

Statement Seite 2

Bevölkerung wächst trotz Geburtendefizit

Die Bevölkerung in Deutschland hat von 2012 bis 2018 um knapp 2,5 Millionen Menschen zugenommen (+3,1 %). Der Zuwachs ist bundesweit betrachtet hauptsächlich auf den positiven Außenwanderungssaldo zurückzuführen, also Wanderungen über die deutsche Landesgrenze hinweg. Denn mit Ausnahme von Berlin und Hamburg gab es im Betrachtungszeitraum in allen Ländern ein Geburtendefizit.

Zum Verständnis: Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich durch die Bevölkerungsbewegungen. Hierzu zählen Geburten, Sterbefälle und Wanderungen im Inland (Binnenwanderung) sowie Wanderungen über die deutsche Landesgrenze hinweg (Außenwanderung). Diese Bewegungen wirken sich je nach Region unterschiedlich stark auf den Bevölkerungsstand aus.

Die Bevölkerungszuwächse konzentrieren sich vor allem auf bestimmte Regionen. Während Bayern den höchsten absoluten Zuwachs erzielte (+557 150 Personen), hatten Berlin und Hamburg die höchsten relativen Gewinne (+8 % und +6 %).

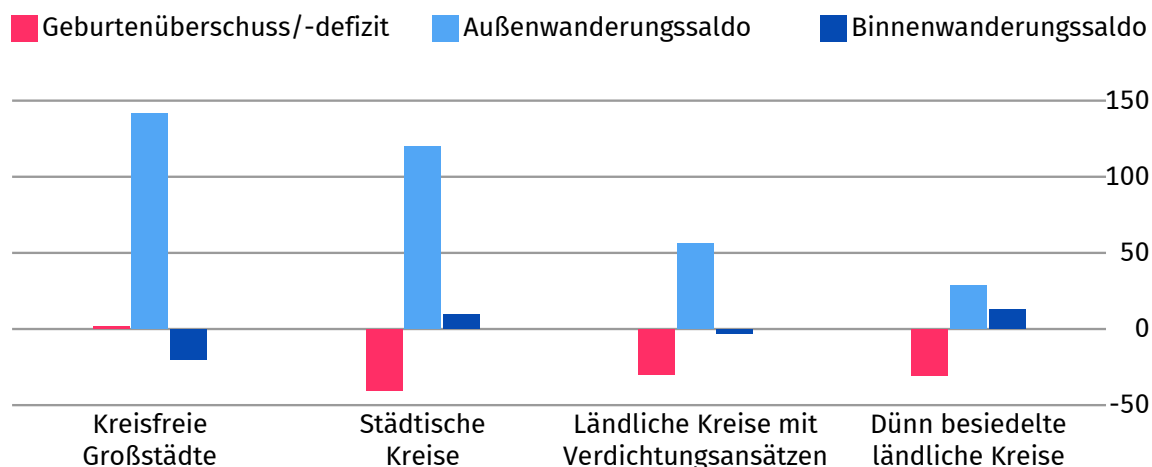
Zum Hintergrund: Die Abgrenzung der Kreistypen erfolgt entsprechend der Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR):

- Kreisfreie Städte sind Städte mit mindestens 100 000 Einwohner/-innen.
- Die städtischen Kreise verfügen über eine Bevölkerungsdichte von mindestens 150 Einwohner/-innen je km². Dabei handelt es sich in der Regel um Umlandkreise der Kernstädte oder verdichtete Räume zwischen größeren Städten.
- Bei den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen handelt es sich um dünn besiedeltes Ergänzungsgebiet zum verstädterten Umland.
- Zu den dünn besiedelten ländlichen Kreisen werden die Kreise mit den niedrigsten Bevölkerungsdichten zusammengefasst (unter 100 Einwohner/-innen je km²). Vielfach liegen diese Räume abseits der deutschen Großstädte.

Die genaue Definition der siedlungsstrukturellen Kreistypen findet sich im Anhang.

Statement Seite 3

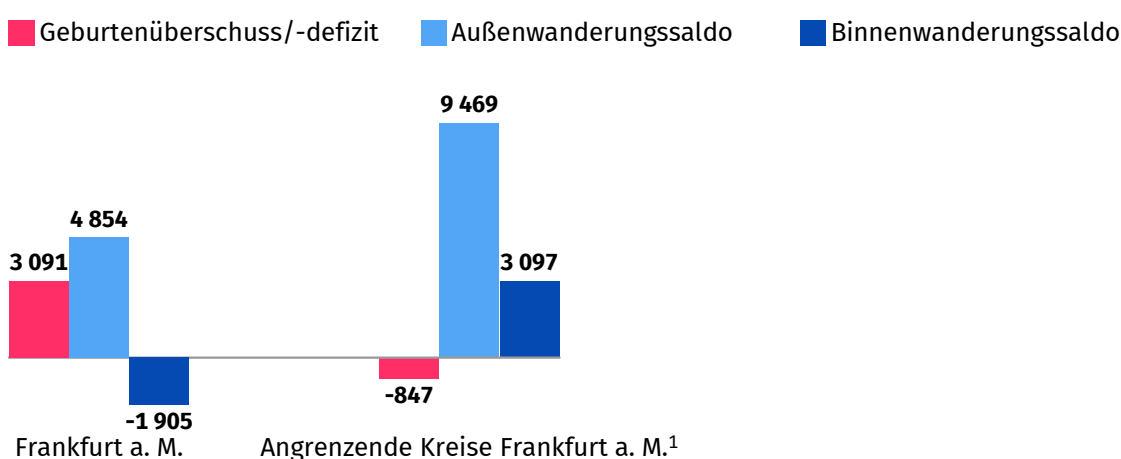
Schaubild 1
Salden der Bevölkerungsbewegungen 2013 bis 2018
in Zehntausend



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Am Beispiel Frankfurt am Main zeigt sich, dass 2018 die angrenzenden Kreise noch stärker von den Wanderungsbewegungen profitieren als die Großstadt selbst. Während der Binnenwanderungssaldo in der Stadt Frankfurt am Main negativ ist, ist er für die angrenzenden Kreise deutlich positiv. Aber auch der Außenwanderungssaldo liegt in diesen Kreisen höher.

Schaubild 2
Städtebeispiel Frankfurt am Main - Salden der Bevölkerungsbewegung 2018



¹ Main-Taunus-Kreis, Hochtaunuskreis, Wetteraukreis, Main-Kinzig-Kreis, SK Offenbach am Main, LK Offenbach, Kreis Groß-Gerau
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Statement Seite 4

Starkes Bevölkerungswachstum in den größten Städten Deutschlands

In den 15 größten Städten Deutschlands hat die Bevölkerung in den Jahren 2012 bis 2018 zugenommen. Den höchsten relativen Bevölkerungszuwachs hat dabei Leipzig (+12,9 %) zu verzeichnen, gefolgt von Frankfurt am Main (+9,5 %) und Berlin (+8 %). In fast allen betrachteten Großstädten hat die Außenwanderung den größten Anteil an der positiven Bevölkerungsentwicklung. Nur in Leipzig spielt die Binnenwanderung eine größere Rolle. Dies ist vor allem deshalb bemerkenswert, da in sieben der fünfzehn betrachteten Städte der Binnenwanderungssaldo sogar negativ ausfällt.

Junge Menschen ziehen in die großen Städte – die Älteren verlassen sie

Das Mobilitätsverhalten verschiedener Altersgruppen unterscheidet sich voneinander. Junge Menschen (bis unter 40 Jahren) sind allgemein mobiler als ältere Personen. Aber auch ihre Ziele sind nicht dieselben. Während es die jungen Menschen (vor allem die 20- bis unter 40-Jährigen) besonders in die großen Städte zieht, verlassen ältere Menschen diese öfter und ziehen dünner besiedelte Kreise. So gehören zum Beispiel absolut betrachtet Berlin, München, Hamburg, Köln, und Frankfurt am Main zu den beliebtesten Zielen der 20- bis unter 40-Jährigen. Gleichzeitig ziehen aber die über 40-Jährigen besonders häufig aus diesen Städten weg.


Statement Seite 5


Schaubild 3

Wanderungssalden nach Altersgruppen von 2013 bis 2018

in Tausend

 unter 20

 20 bis unter 40

 40 bis unter 65

 über 65
Kreisfreie Großstädte

Gesamtwanderungssaldo

Binnenwanderungssaldo

Außenwanderungssaldo

Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen

Gesamtwanderungssaldo

Binnenwanderungssaldo

Außenwanderungssaldo

-400 -200 0 200 400 600 800 1 000 1 200

© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Bei der Binnenwanderung zwischen den verschiedenen Kreistypen wird deutlich, dass die 20- bis unter 40-Jährigen eine Sonderstellung einnehmen: Während sich die Struktur aller anderen Altersgruppen ähnelt – negativer Binnenwanderungssaldo in den kreisfreien Großstädten und positiver Binnenwanderungssaldo in allen anderen Kreistypen – ist das Verhältnis bei dieser Altersgruppe genau umgekehrt: Die 20- bis unter 40-Jährigen ziehen als einzige Altersgruppe häufiger in die kreisfreien Großstädte als aus ihnen heraus.

Deutschland wird insgesamt älter – die Großstädte jünger

Dieses unterschiedliche Wanderungsverhalten wirkt sich auf die Altersstruktur in den verschiedenen Kreistypen aus. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland ist im Zeitraum von 2012 auf 2018 von 44,1 auf 44,4 Jahre gestiegen. In den kreisfreien Großstädten liegt es mit 42,8 Jahren im Jahr 2018 niedriger als in den anderen Kreistypen. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen ist das durchschnittliche Alter der Menschen dagegen mit 46,1 Jahren am höchsten. Diese Ungleichheit hat sich seit 2012 verstärkt. Während das Durchschnittsalter in den kreisfreien Großstädten gesunken ist – im Zeitraum von 2012 bis 2018 von 43,0 auf 42,8 Jahre – hat es in den restlichen Kreistypen zugenommen.

Statement Seite 6

Bautätigkeit: Jahr für Jahr werden mehr Wohnungen fertiggestellt und genehmigt

Ob in der Stadt oder auf dem Land: Eine wachsende Bevölkerung benötigt mehr Wohnraum. Der Bedarf an neuen Wohnungen bleibt in Deutschland hoch. Laut einer Studie¹ des Instituts der deutschen Wirtschaft werden in den Jahren 2019 und 2020 je 342 000 neue Wohnungen benötigt. Im Jahr 2018 wurden der amtlichen Statistik zufolge 287 000 Wohnungen fertiggestellt. Zwar hat sich die Zahl der fertiggestellten Wohnungen seit dem Tiefpunkt im Jahr 2009 mit 159 000 Wohnungen ständig erhöht, die Nachfrage wird offenbar aber nicht gedeckt. Seit 2009 hat sich die Zahl der jährlich durch die Kommunen erteilten Baugenehmigungen nahezu verdoppelt, von etwa 178 000 auf fast 347 000 im Jahr 2018. Dabei wurde der Höchstwert mit mehr als 375 000 Baugenehmigungen im Jahr 2015 erreicht. Seitdem ist diese Zahl leicht rückläufig.

Deutschland im Baustau: Die Zahl der offenen Wohnungsbauvorhaben wächst

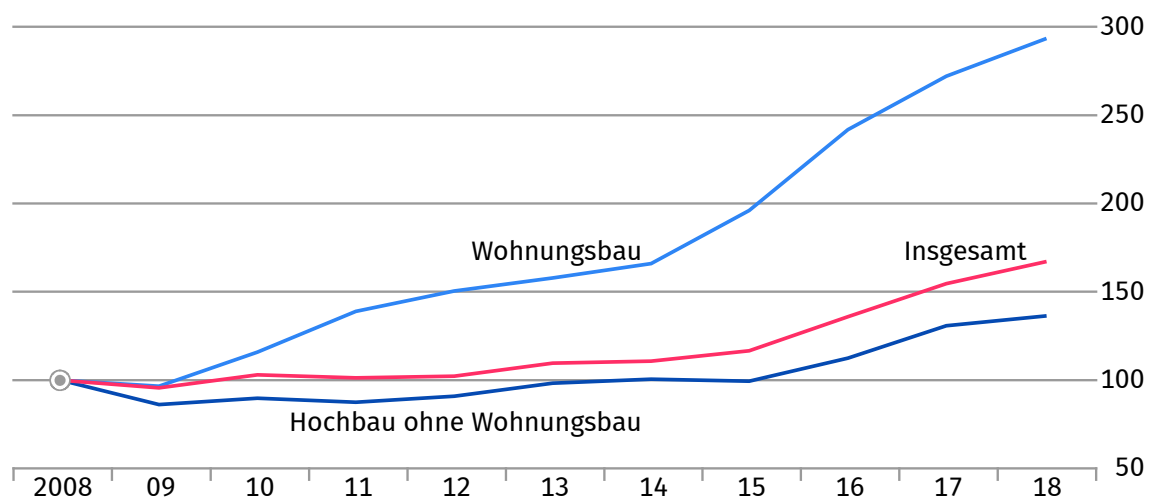
Im Jahr 2008 wurden letztmals geringfügig mehr Wohnungen fertiggestellt als genehmigt. In den folgenden Jahren von 2009 bis 2018 lag die Zahl der erteilten Baugenehmigungen über der der Baufertigstellungen, obwohl seit dem Tiefstand bei den Baufertigstellungen im Jahr 2009 von Jahr zu Jahr mehr Wohnungen fertiggestellt werden als im Vorjahr. Der daraus resultierende sogenannte Bauüberhang aus genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen hat sich zwischen 2008 und 2018 bundesweit mehr als verdoppelt; von circa 320 000 auf 693 000.

Die beschriebenen Tendenzen bei den Bauüberhängen spiegeln sich auch in der Entwicklung des Auftragsbestands der Betriebe im Bauhauptgewerbe wider. Der Auftragsbestand umfasst die eingegangenen, aber noch nicht vollständig ausgeführten Aufträge.

Schaubild 4

Entwicklung des Auftragsbestands im Bauhauptgewerbe, preisbereinigt

Volumenindex 2008 = 100



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

¹ Henger, R., Voigtländer, M.: Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? IW-Report 28 /2019

Statement Seite 7

Hier zeigt sich, dass sich die Auftragsbestände im Wohnungsbau seit der Finanzkrise deutlich dynamischer entwickeln als im Bauhauptgewerbe insgesamt. Seit 2015 hat sich das Niveau des Auftragsbestands im Wohnungsbau jährlich sogar meistens im zweistelligen Prozentbereich erhöht und 2018 den höchsten Stand seit 1997 erreicht. Ende 2018 harrten Aufträge im Wert von circa 9,1 Milliarden Euro noch auf die Umsetzung. Diese Entwicklung legt nahe, dass die Baubetriebe es offenbar nicht schaffen, die eingehenden Aufträge zeitnah abzuarbeiten.

Vermutlich fällt es den Betrieben schwer, das notwendige Personal zu rekrutieren. Ende 2018 waren im Bauhauptgewerbe 467 000 Menschen in Betrieben mit 20 und mehr tätigen Personen beschäftigt. Ein Blick auf Entwicklung seit Beginn der Finanzkrise zeigt: Die Anzahl der Beschäftigten ist von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % gestiegen, während sich die Auftragsbestände im Wohnungsbau seit 2008 nahezu verdreifacht und im Bauhauptgewerbe insgesamt um fast 67 % zugenommen haben. Die Rekordstände bei den Beschäftigten im Bauhauptgewerbe Ende der 1990er Jahre – mit mehr als 700 000 tätigen Menschen – wurden bislang nicht wieder erreicht.

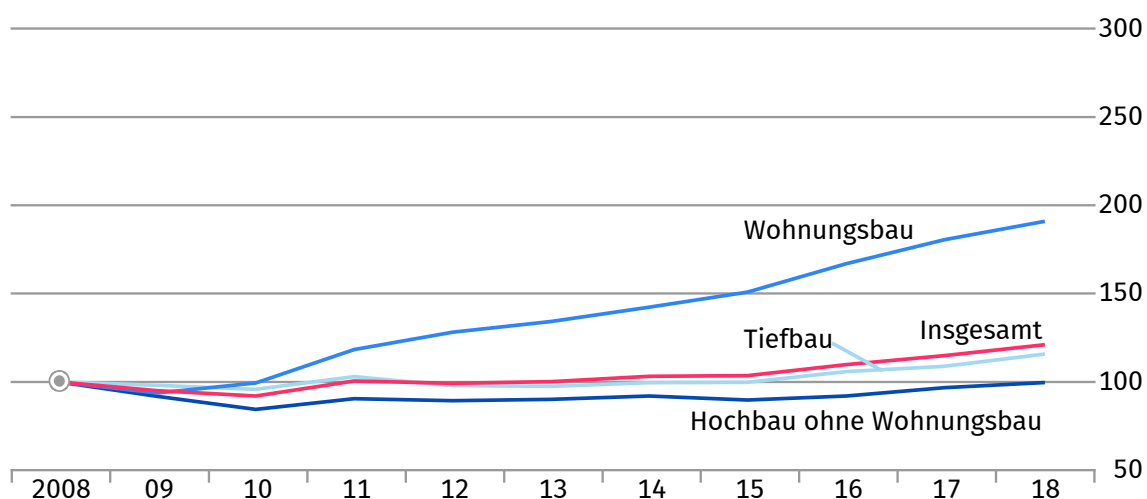
Wohnungsbau als Motor und Stütze der Baukonjunktur

Dennoch sind auch die Umsätze im Wohnungsbau seit 2008 überdurchschnittlich gestiegen: Von 8,6 Milliarden haben sie sich auf 20,3 Milliarden Euro im Jahr 2018 mehr als verdoppelt (nicht preisbereinigt, Betriebe mit 20 und mehr Beschäftigten). Die Umsätze im Bauhauptgewerbe insgesamt sind nominal um 49,5 % gestiegen. Der Wohnungsbau war in den vergangenen Jahren somit Motor und Stütze der Baukonjunktur insgesamt.

Schaubild 5

Umsatzentwicklung im Bauhauptgewerbe, preisbereinigt

Volumenindex 2008 = 100



Statement Seite 8

Seit 2015 überwiegen die fertiggestellten Wohnungen im Geschosswohnungsbau

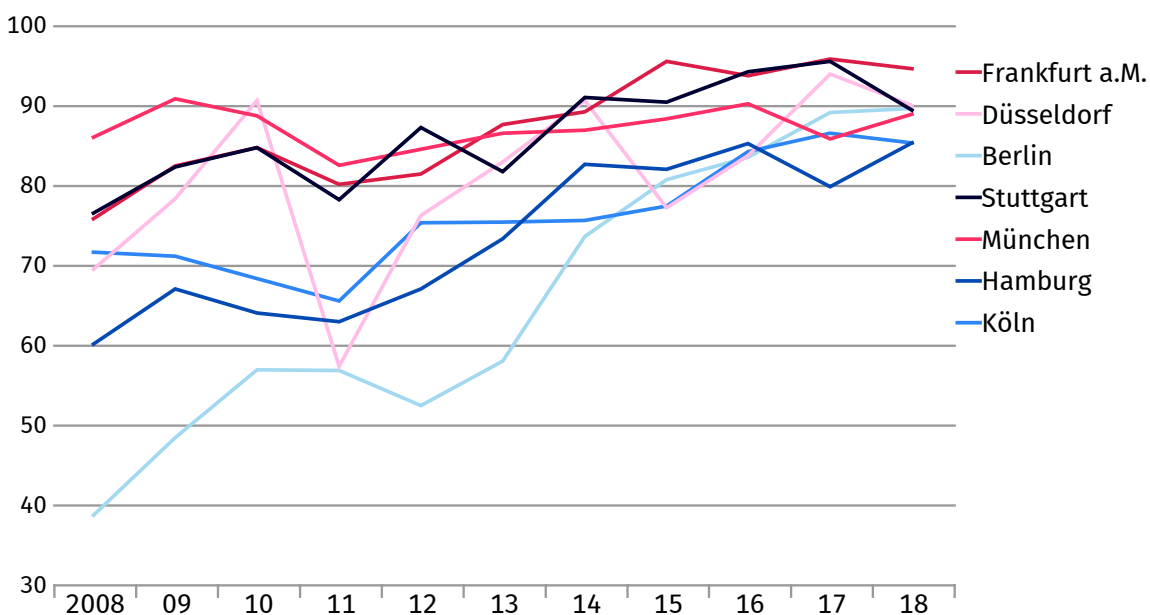
Es wird häufig unterstellt, dass die neuen Wohnungen – wie die in der oben genannten IW-Studie jährlich geforderten 342 000 Wohnungen – zu einem großen Teil in den Städten geschaffen werden müssen und nicht auf dem Land. Für ländliche Regionen und kleinere Städte ist vor allem der Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern typisch, während in größeren Städten und Metropolen überwiegend Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Und hier hat in Deutschland tatsächlich eine Verschiebung stattgefunden. Im Jahr 2015 wurden mit 105 000 Wohnungen in der Geschossbauweise erstmals seit 1997 mehr Wohnungen fertiggestellt als Ein- und Zweifamilienhäuser zusammen (103 000 Wohnungen). Diese Differenz zugunsten des Geschosswohnungsbaus ist im Jahr 2018 bis auf 31 500 Wohnungen angewachsen. Ein Blick auf die TOP-7-Städte zeigt, dass hier von 2008 bis 2018 mit Ausnahme von Berlin immer mehr neue Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wurden als in Ein- und Zweifamilienhäusern. In München lag der Anteil der neuen Wohnungen, die im Geschosswohnungsbau fertiggestellt wurden, sogar immer über 80 %. Die Entwicklung in Berlin ist insofern eine Besonderheit, da hier 2008 lediglich 39 % der knapp 3 000 fertiggestellten Neubauwohnungen auf den Geschosswohnungsbau entfielen. In den folgenden Jahren ist dieser Anteil bis 2018 auf fast 90 % der 14 300 fertiggestellten Neubauwohnungen angewachsen.

Schaubild 6

Anteil der neugebauten Mehrfamilienhäuser in den sieben Metropolen

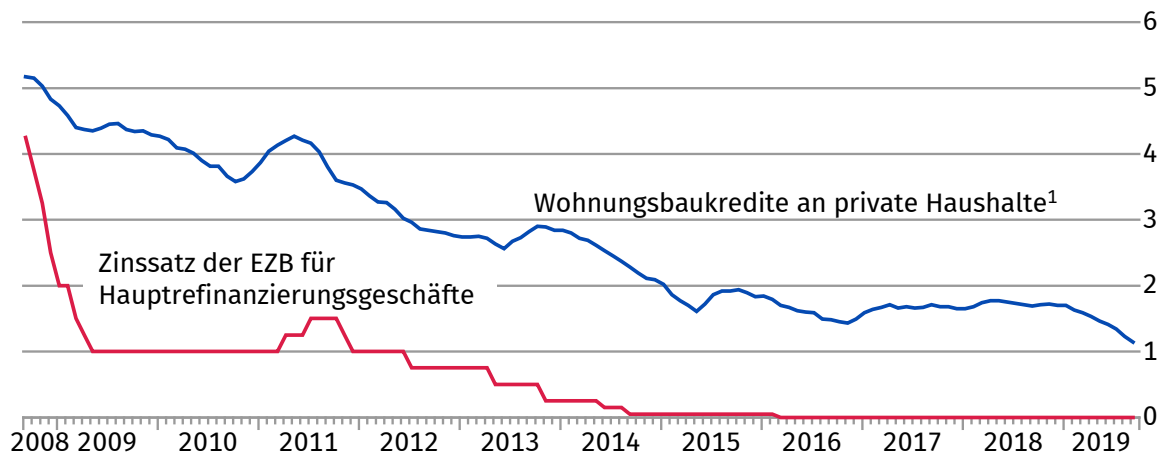
in %



Statement Seite 9

Niedrige Zinsen und günstige Kredite steigerten in den vergangenen Jahren die Attraktivität eines Immobilienerwerbs.

Schaubild 7
Zinsentwicklung September 2008 bis September 2019
in %

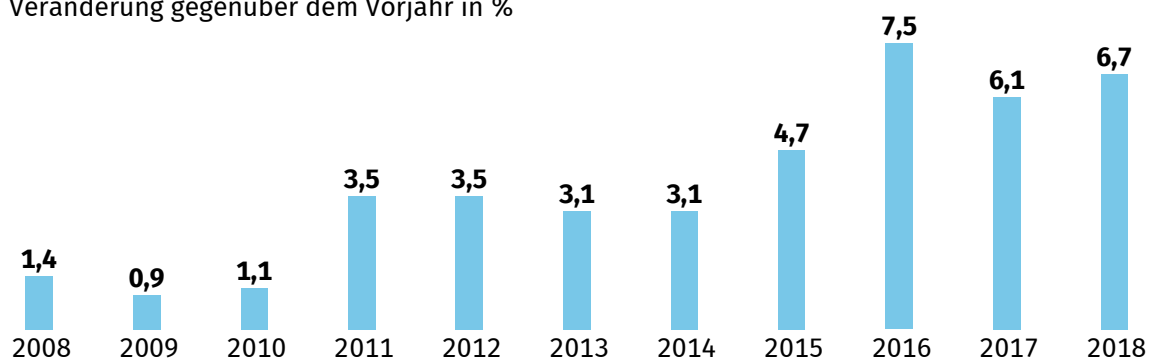


¹ Anfängliche Zinsbindung über 5 bis 10 Jahre
Quelle: Deutsche Bundesbank
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Anstieg der Häuserpreise hat sich seit 2015 bundesweit weiter verstärkt, besonders deutliche Preissteigerungen in den Metropolen

Die Preise für Wohnimmobilien, die Privatpersonen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Eigentumswohnungen tatsächlich bezahlt haben, sind in Deutschland seit Anfang des Jahrzehnts stark gestiegen. Bundesweit haben sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zwischen 2008 und 2018 um 47,9 % verteuert. Seit 2011 liegen die bundesweiten jährlichen Veränderungsraten konstant über 3 %, seit 2015 sogar zwischen 4,7 % und 7,5 %.

Schaubild 8
Häuserpreisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen
Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

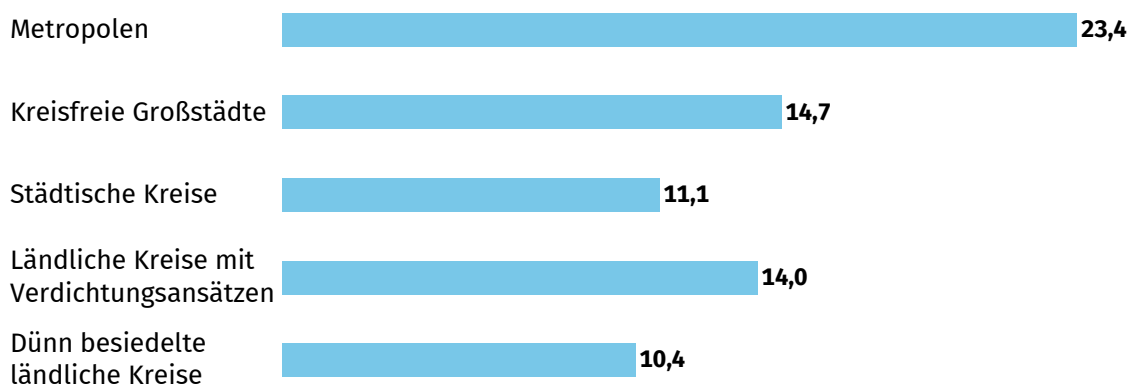
Statement Seite 10

Eine überdurchschnittlich starke Preisentwicklung hatten mit einem Anstieg von 23,4 % im Zeitraum von 2016 bis 2018 Eigentumswohnungen in den sieben größten Städten Deutschlands, den TOP-7-Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf. Auch Ein- und Zweifamilienhäuser verteuerten sich in diesen sieben Städten stark um 19,7 %. In anderen Großstädten und außerhalb der Ballungsräume nahmen die Preise ebenfalls deutlich zu: So verteuerten sich Häuser in dünn besiedelten ländlichen Kreisen um 13,3 % gegenüber 2016, Wohnungen um 10,4 %. In den kleineren kreisfreien Großstädten stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im gleichen Zeitraum um 10 %, die Preise für Eigentumswohnungen um 14,7 %.

Schaubild 9

Preissteigerungen Eigentumswohnungen pro Kreistyp von 2016 bis 2018

in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

In den Metropolen ließ sich seit der zweiten Jahreshälfte 2018 bei Eigentumswohnungen eine leichte Verlangsamung der Preisdynamik auf weiterhin hohem Niveau erkennen. So lagen die Veränderungsdaten zum jeweiligen Vorjahresquartal in 2017 zwischen 11 % und 12,8 %, in 2018 gingen sie dann ein wenig zurück auf 9,2 % bis 11 %.

Deutliche Preisanstiege beim Neubau und der Instandhaltung von Wohngebäuden von 2008 bis 2018

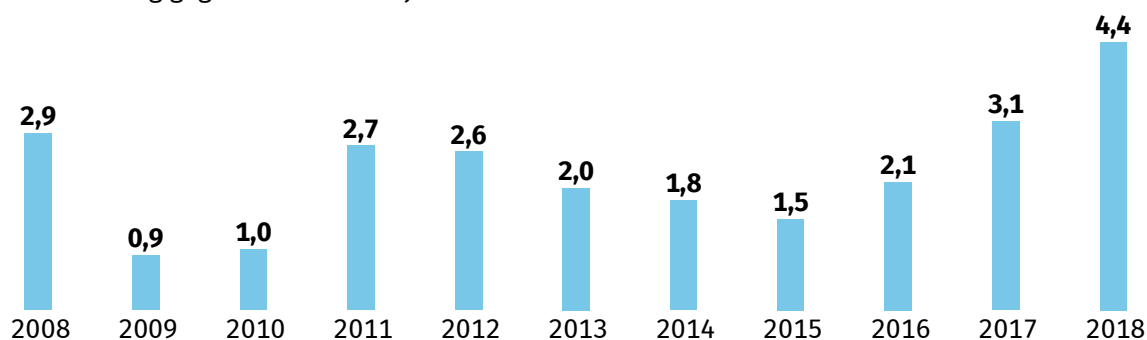
Ebenfalls verteuert haben sich die Leistungen von Bauunternehmen für den Neubau von Wohngebäuden. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen zwischen 2008 und 2018 um insgesamt 24,3 %. Die höchsten jahresdurchschnittlichen Anstiege wiesen dabei die Jahre 2017 (+3,1 %) und 2018 (+4,4 %) auf.

Von den unterschiedlichen Arbeiten, die Bauunternehmen beim Neubau von Wohngebäuden erbringen, erhöhten sich die Preise für den Rohbau von Wohngebäuden von 2008 bis 2018 mit 22,8 % etwas moderater als die Preise für die Ausbaurbeiten an Wohngebäuden (+25,7 %). Unter

Statement Seite 11

den Ausbaurbeiten stiegen die Preise im Sanitärbereich (+36,6 %), im Heizungsbau (+33,6 %) und für die Elektroinstallation in Wohngebäuden (+34,4 %) besonders kräftig.

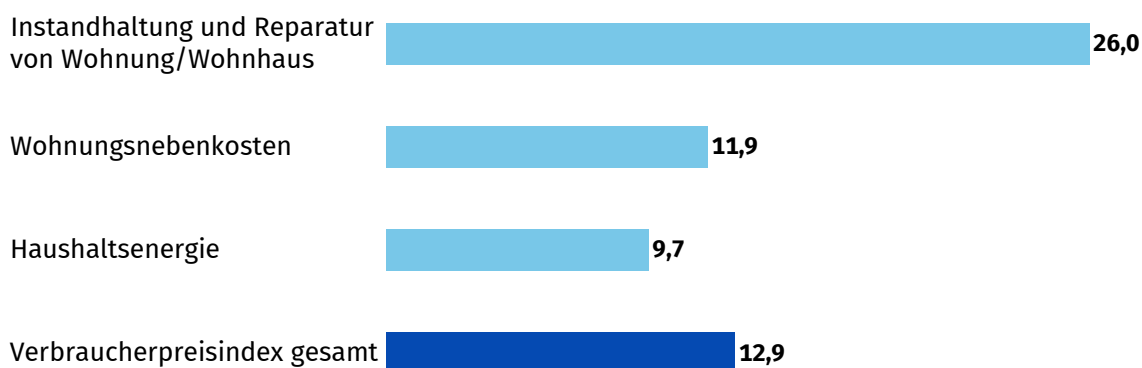
Schaubild 10

Preisindex für Wohngebäude, Neubau in konventioneller Bauart einschl. Umsatzsteuer
 Veränderung gegenüber dem Vorjahr in %


© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Aus Sicht der privaten Haushalte verteuerte sich von allen Ausgabebereichen rund um das Wohnen die Instandhaltung und Reparatur der Wohnung oder des Wohnhauses besonders stark. Für Erzeugnisse und Dienstleistungen zur Instandhaltung und Reparatur von Wohnungen und Wohngebäuden zahlten private Haushalte im Jahr 2018 rund 26 % mehr als im Jahr 2008. Diese Preisanstiege sind weit überdurchschnittlich: Im Vergleich erhöhte sich der Verbraucherpreisindex insgesamt von 2008 bis 2018 nur um knapp 13 %.

Schaubild 11

Entwicklung der Verbraucherpreise rund ums Wohnen von 2008 bis 2018
 in %


© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

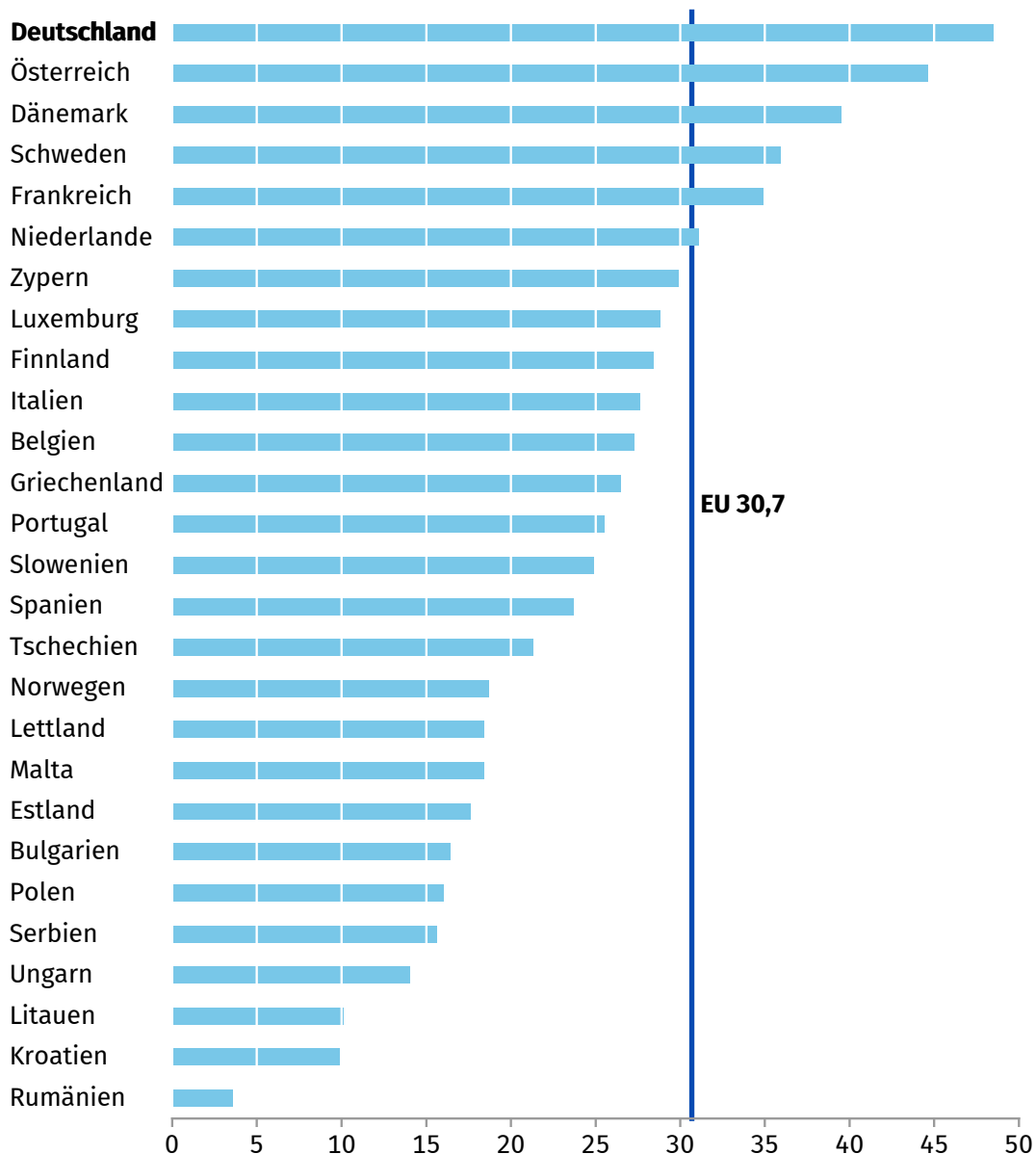
Statement Seite 12

Verbraucherfreundlicher entwickelten sich von 2008 bis 2018 die Wohnungsnebenkosten, wie Wasserversorgung oder Müllabfuhr (+11,9 %) und die Haushaltsenergie (+9,7 %). Lediglich der Energieträger Strom verteuerte sich in diesem Zeitraum stark (+41,3 %).

Insgesamt betrachtet haben sich die Kosten rund ums Wohnen für die Menschen in Deutschland deutlich erhöht. Besonders in den Städten ist ein Grund hierfür den Mangel an Wohnraum. Denn hier kommt eine Besonderheit des Wohnens in Deutschland besonders zum Tragen: In keinem Land der Europäischen Union wohnten 2018 der Erhebung „Leben in Europa“ (EU-SILC) zufolge so wenige Menschen in den eigenen vier Wänden wie hierzulande.

Schaubild 12

Anteil der Mieterinnen und Mieter in den EU-Ländern 2018 in %



Statement Seite 13

Eigentümerquote steigt bundesweit nur geringfügig: Deutschland bleibt ein Land der Mieterinnen und Mieter, vor allem in den Städten

Im Jahr 2018 wurden bundesweit gut 46,5 % der (bewohnten) Wohnungen – unabhängig vom Baujahr – durch die Eigentümerinnen und Eigentümer selbst bewohnt; der Anteil der Eigentümerwohnungen hat sich seit 2010 (45,7 %) damit nur geringfügig erhöht. Deutschland bleibt also weiterhin ein Land der Mieterinnen und Mieter (53,5 %). Für die Neubauwohnungen, die 2011 und später errichtet wurden, lässt sich feststellen, dass 58,5 % dieser Wohnungen von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt werden, während 41,5 % Mieterwohnungen sind.

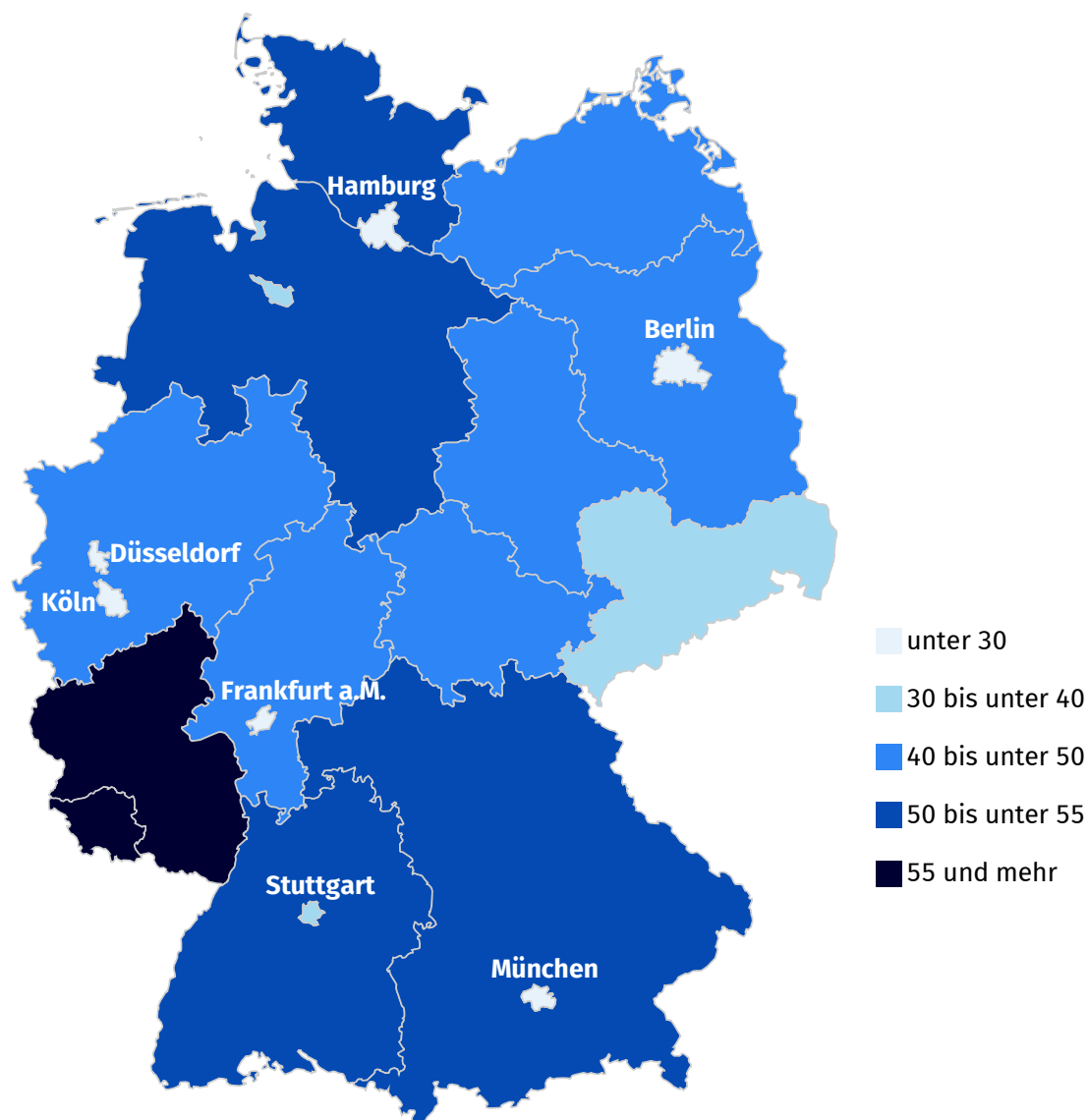
Regionale Unterschiede bleiben weiter bestehen: So sind die Eigentümerquoten in fast allen westdeutschen Flächenländern traditionell nach wie vor höher als in den meisten ostdeutschen Flächenländern. Seit 1998, also in den vergangenen 20 Jahren, gab es in den ostdeutschen Bundesländern einen Aufholprozess – die Eigentümerquoten sind insbesondere in Brandenburg (+12,3 Prozentpunkte) sowie in Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt (jeweils annähernd +9 Prozentpunkte) stark angestiegen. In Thüringen und Sachsen (jeweils etwa +6 Prozentpunkte) fiel der Zuwachs geringer aus. Bundesweiter Spitzenreiter mit einer Eigentümerquote von 64,7 % ist das Saarland.

Statement Seite 14

Schaubild 13

Eigentümerquote 2018 nach Bundesländern und sieben Metropolen

in %



Quelle: GeoBasis-DE / BKG (01.01.2019)
© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Wohnen in der Stadt bedeutet in den meisten Fällen das Wohnen zur Miete: So lag 2018 die Eigentümerquote in den kreisfreien Großstädten Deutschlands bei lediglich gut 27 %, in den sieben größten Städten Deutschlands war sie mit im Schnitt 22 % noch etwas niedriger. Unter diesen sieben Metropolen hat Stuttgart mit 31,5 % die höchste Eigentümerquote. Im Mittelfeld liegen Köln (28 %), München (25,1 %), Düsseldorf (24,1 %) und Hamburg (23,9 %). In Frankfurt am Main und Berlin dominieren die Mieterhaushalte noch stärker: Dort liegen die Eigentümerquoten nur bei 19,3 % beziehungsweise 17,4 %.

Statement Seite 15

Im sogenannten Speckgürtel der sieben Metropolen – das sind die an die Metropolen angrenzenden Gemeinden – beträgt die Eigentümerquote aber dann schon über 44 %. In den ländlichen Kreisen wird bereits mehr als jede zweite Wohnung vom Eigentümer oder der Eigentümerin selbst bewohnt.

Wohnen in den Metropolen: Größere Mehrfamilienhäuser werden wichtiger

Bei dem weit überwiegenden Teil der von Eigentümerinnen und Eigentümern in Deutschland selbst bewohnten Wohnungen handelt es sich um ein Einfamilienhaus. 2018 lag der Anteil bei 72 %. Umgekehrt befanden sich 88% der Mieterwohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Stadt-Land-Unterschiede werden auch hier deutlich: Lebten Eigentümerinnen und Eigentümer in den Metropolen, so lag mehr als die Hälfte (53 %) der Eigentümerwohnungen in einem Mehrfamilienhaus. Im Speckgürtel der Metropolen befanden sich dagegen schon zwei Drittel (67 %) der eigentümbewohnten Wohnungen in einem Einfamilienhaus, in den an die Metropolen angrenzenden Kreise lag der Anteil dann schon 72 %.

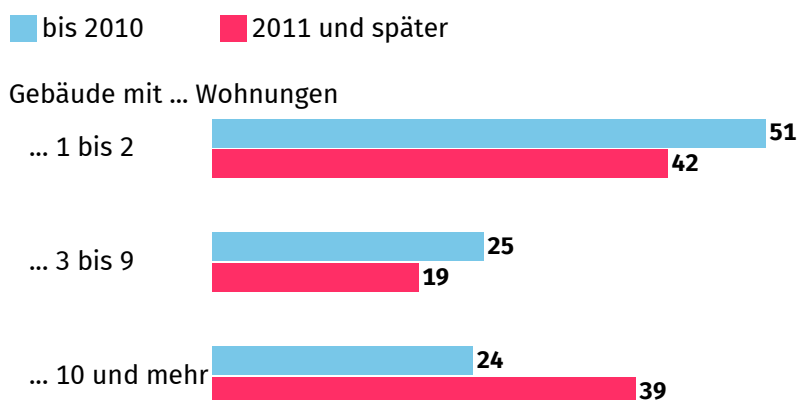
Ob eine Wohnung vom Eigentümer oder der Eigentümerin selbst bewohnt wird oder vermietet ist, steht in engem Zusammenhang mit der jeweiligen Gebäudegröße. So befinden sich bundesweit gut vier von fünf eigentümbewohnten Wohnungen (81 %) in einem Gebäude mit maximal zwei Wohnungen. Genau andersherum verhält es sich bei den Mieterwohnungen: Hier lag der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen im Jahr 2018 ebenfalls bei 81 %.

Statement Seite 16

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass deutschlandweit der Anteil der Mieterwohnungen in Gebäuden mit zehn und mehr Wohnungen deutlich angestiegen ist; und zwar von gut 31 % bei den vor 2011 errichteten Wohngebäuden auf 42 % im „Neubau“ ab 2011 (+11 Prozentpunkte). Bei den eigentümergebundenen Wohnungen ist dieser Anteil leicht von 5 % auf 8 % gestiegen (+3 Prozentpunkte). In den sieben Metropolen gewinnen die Mehrfamilienhäuser mit zehn und mehr Wohnungen noch stärker an Bedeutung: So stieg der Anteil der Wohnungen in Gebäuden dieser Größe im „Neubau“ ab 2011 um 15 Prozentpunkte auf 39 % bei den Eigentümerwohnungen und auf 72 % bei den Mieterwohnungen (+14 Prozentpunkte).

Schaubild 14

Eigentümerwohnungen in den Metropolen nach Baujahr des Gebäudes und Gebäudegröße in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Wohnflächenentwicklung: Wohnungen werden größer, in den Metropolen wird es enger

Die durchschnittliche Wohnfläche je bewohnter Wohnung lag 2018 bundesweit bei 94,7 Quadratmetern. Sie nahm damit gegenüber 2010 um etwa 2,5 Quadratmeter zu. Von Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnte Wohnungen sind mit gut 120 Quadratmetern im Schnitt um zwei Drittel größer als vermietete Wohnungen (72 Quadratmeter).

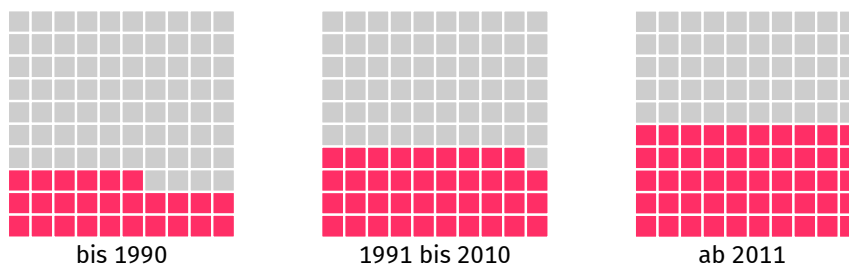
Die Entwicklung zeigt für beide Wohnsegmente, dass die Wohnfläche immer mehr zunimmt und es hier einen direkten Zusammenhang zum Baujahr des Gebäudes gibt: 2018 hatten die Wohnungen, die bis 1990 gebaut wurden, in gut 37 % der Fälle eine Wohnungsgröße von mehr als 100 Quadratmetern. Bei den zwischen 1991 und 2010 gebauten Wohnungen ist der Anteil dieser „großen“ Wohnungen bereits auf 56 % angestiegen und erhöhte sich beim „Neubau“ ab 2011 schon auf über 59 %.

Statement Seite 17

Im Jahr 2018 hatte fast jede zweite, von Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnte Wohnung, die 2011 und später gebaut wurde, eine Wohnfläche von mindestens 140 Quadratmetern; bei den bis 1990 errichteten Wohnungen war es lediglich rund jede vierte (26 %).

Schaubild 15

Eigentümerwohnungen 2018 mit mindestens 140 m² Wohnfläche nach Baujahr des Gebäudes



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

Obwohl immer größere Wohnungen gebaut werden, blieb die durchschnittliche Wohnfläche pro Person zwischen 2010 und 2018 bundesweit unverändert bei über 45 Quadratmetern. In den sieben größten Städten Deutschlands müssen die Menschen jedoch zusammenrücken: Trotz steigender Wohnungsfläche – sowohl bei den Eigentümerwohnungen als auch bei den Mieterwohnungen – ging hier die durchschnittliche Wohnfläche je Person im Betrachtungszeitraum um 1,7 Quadratmeter auf 39,2 Quadratmeter zurück. Eigentümerbewohnte Wohnungen in den sieben Metropolen haben eine durchschnittliche Wohnungsfläche je Person von 48,6 Quadratmetern (-1,4 Quadratmeter), Mieterwohnungen liegen bei 36,1 Quadratmetern (-1,8 Quadratmeter).

Ursächlich für den Rückgang der durchschnittlichen Wohnfläche je Person in den Großstädten ist, dass der Anteil der Wohnungen steigt, in denen zwei und mehr Personen leben. So lebte im Jahr 2010 noch in mehr als jeder zweiten Wohnung (51 %) nur eine Person, im Jahr 2018 hingegen nur noch in 45 % der Wohnungen. Entsprechend stieg der Anteil der von zwei Personen bewohnten Wohnungen in den Metropolen von 30 % auf 32 %. Auch der Anteil der Wohnungen, in denen drei und mehr Personen lebten, nahm von 19 % auf 22 % zu.

Deutlich geräumiger lebt es sich dagegen in den ländlichen Kreisen Deutschlands. Die durchschnittliche Wohnungsfläche lag hier 2018 bei über 100 Quadratmetern, auf die dort in der Wohnung lebenden Personen bezogen bei gut 47 Quadratmetern.

Statement Seite 18

Zusammenfassung der Ergebnisse (Dr. Georg Thiel)

Die vorgestellten Ergebnisse aus der amtlichen Statistik zeigen: Seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 hat sich der Immobilien- und Wohnungsmarkt in Deutschland sehr unterschiedlich entwickelt.

- Wachsende Bevölkerungszahlen haben vor allem den Druck auf die großen Städte in Deutschland erhöht, bezahlbaren Wohnraum für immer mehr Einwohner bereitzustellen. In den Großstädten leben heute mehr Personen in einer Wohnung zusammen als noch im Jahr 2010. Deshalb ist die durchschnittliche Wohnfläche je Person in den Metropolen um 1,7 Quadratmeter auf 39,2 Quadratmeter im Jahr 2018 gesunken; bundesweit bleibt sie unverändert bei gut 45 Quadratmetern.
- Der Wohnungsbau war in den vergangenen Jahren Motor und Stütze der Baukonjunktur insgesamt. Die Umsätze im Wohnungsbau sind seit 2008 überdurchschnittlich gestiegen. Seit 2009 hat sich die Zahl der jährlich durch die Kommunen erteilten Baugenehmigungen nahezu verdoppelt, von etwa 178 000 auf fast 347 000 im Jahr 2018. Gleichzeitig hat sich die Anzahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen bundesweit mehr als verdoppelt: Im Jahr 2018 wurden der amtlichen Statistik zufolge 287 000 Wohnungen fertiggestellt, gleichzeitig warteten 693 000 genehmigte Wohnungen auf die Fertigstellung.
- Eine der Ursachen für den „Baustau“: Die Baubetriebe schaffen es offenbar seit 2015 immer seltener, eingegangene Aufträge auch zeitnah abzuarbeiten. Der Auftragsbestand der Baubetriebe, der die eingegangenen, aber noch nicht ausgeführten Aufträge umfasst, hat 2018 den höchsten Stand seit 1997 erreicht. Vermutlich fällt es den Betrieben schwer, das notwendige Personal zu rekrutieren. Ende 2018 waren im Bauhauptgewerbe 467 000 Menschen in Betrieben (mit 20 und mehr tätigen Personen) beschäftigt. Ein Blick auf Entwicklung seit Beginn der Finanzkrise zeigt: Die Anzahl der Beschäftigten ist von 2008 bis 2018 um lediglich 25 % gestiegen, während sich die Auftragsbestände im Wohnungsbau seit 2008 nahezu verdreifacht haben.
- Niedrige Zinsen und günstige Kredite steigerten in den vergangenen Jahren die Attraktivität eines Immobilienerwerbs. Seit Anfang 2010 stieg laut Bundesbank der Anteil der neu vergebenen Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit einer Zinsbindungsfrist von über 10 Jahren von 26 % auf 45 %. Im Finanzstabilitätsbericht 2018 geht die Bundesbank davon aus, dass der seit 2010 anhaltende Anstieg der Wohnimmobilienpreise zu Überbewertungen in städtischen Gebieten zwischen 15 % und 30 % im Jahr 2017 geführt hat. Aus den Zahlen der amtlichen Statistik geht hervor, dass sich zwischen 2008 und 2018 die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen um 47,9 % verteuert haben.

Statement Seite 19

- Auch die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen zwischen den Jahren 2008 und 2018 an (+24,3 %). Von den unterschiedlichen Arbeiten, die Bauunternehmen beim Neubau von Wohngebäuden erbringen, erhöhten sich insbesondere die Preise für die Ausbauarbeiten an Wohngebäuden (+25,7 %), darunter überdurchschnittlich die Preise im Sanitärbereich (+36,6 %), im Heizungsbau (+33,6 %) und für die Elektroinstallation (+34,4 %). Aus Sicht der privaten Haushalte verteuerte sich von allen Ausgabebereichen rund um das Wohnen die Instandhaltung und Reparatur der Wohnung oder des Wohnhauses besonders stark (+26 % gegenüber 2008).
- Deutschland bleibt ein Land der Mieterinnen und Mieter: Nur 46,5 % der Wohnungen – unabhängig vom Baujahr – wurden 2018 von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst bewohnt. Für 2011 oder später errichtete Neubauwohnungen lässt sich feststellen, dass die Eigentümerquote im Jahr 2018 bei 58,5 % liegt.
- In den Großstädten gewinnen „Neubauwohnungen“ in größeren Mehrfamilienhäusern an Bedeutung – sowohl als Mieterwohnungen wie auch als Eigentümerwohnungen.

Methodische Hinweise:

Die Abgrenzung der Kreistypen erfolgt entsprechend der Definition des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR):

- **Kreisfreie Großstädte:** Kreisfreie Städte mit mindestens 100 000 Einwohner/-innen
- **Städtische Kreise:** Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mindestens 50 % und einer Einwohnerdichte von mindestens 150 Einwohner/-innen je km², sowie Kreise mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mindestens 150 Einwohner/-innen je km²
- **Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen:** Sie bilden die ländlichen Kreise mit Verdichtungsansatz als dünnes besiedeltes Ergänzungsgebiet zum verstädterten Umland. Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mindestens 50 %, aber einer Einwohnerdichte unter 150 Einwohner/-innen je km², sowie Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50 % mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mindestens 100 Einwohner/-innen je km²
- **Dünn besiedelte ländliche Kreise:** Zu den dünn besiedelten ländlichen Kreisen werden die Kreise mit den niedrigsten Bevölkerungsdichten zusammengefasst (Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50 % mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte unter 100 Einwohner/-innen je km²). Vielfach liegen diese Räume abseits der deutschen Großstädte