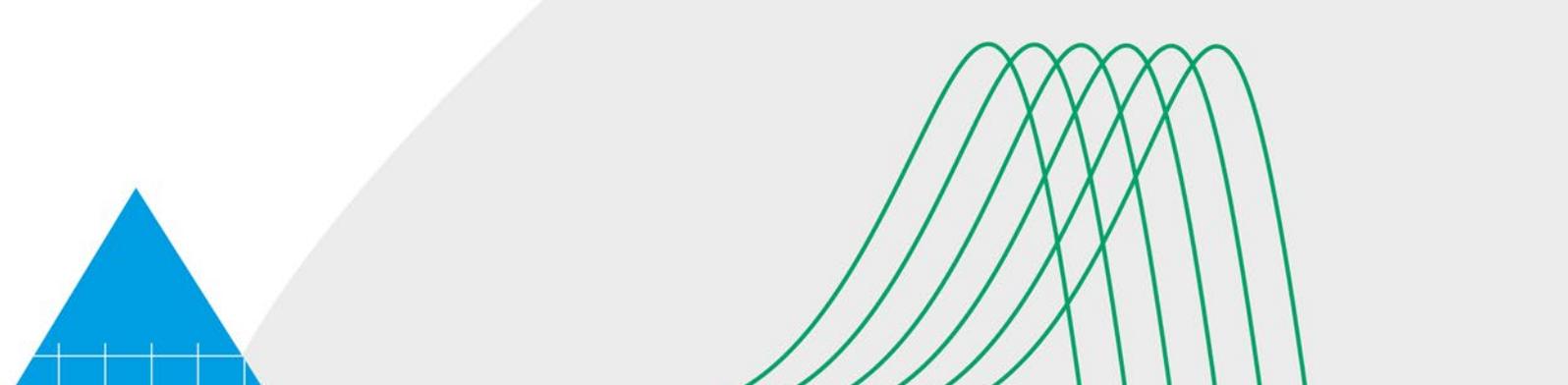


7 Wohnen

**Auszug aus dem
Datenreport 2021**



Wohnen

7.1 Wohnen

Sascha Krieger, Kerstin Kortmann,
Kristina Kott, Cordula Schöneich

Destatis

Wohnen ist seit Jahren eines der drängendsten Themen in Deutschland. In der gesellschaftlichen Diskussion geht es dabei unter anderem um mangelnden Wohnraum, die hohen Mieten in Großstädten, die Mietpreisbremse sowie den Anstieg der Immobilienpreise und die damit verbundene Sorge um eine drohende Immobilienblase. Das Thema Wohnen beschäftigt jeden und jede, da die Wohnsituation die Lebensqualität der Menschen ganz unmittelbar betrifft.

Wie hat sich die Zahl der Wohnungen in Deutschland in den vergangenen Jahren verändert? Wie steht es um die Wohnverhältnisse, abgebildet zum Beispiel durch Wohnungsgröße, verwendete Heizenergiearten und Barrierereduktion? Wie haben sich die Kosten für das Wohnen entwickelt? In welchen Bundesländern wohnen besonders viele Menschen zur Miete? Antworten hierauf bietet dieses Kapitel.

Teilweise ermöglicht eine regionale Differenzierung einen Blick auf die Lage vor Ort, da die Situation in vielen Großstädten deutlich anders zu bewerten ist als die Lage auf dem Land. Das Themenfeld Wohnen ist umfassend in der amtlichen Statistik abgebildet. Daher eignen sich für die Darstellung der Ergebnisse unterschiedliche Datenquellen. Informationen zum Wohngeld als Bestandteil der Sozialleistungen bietet Kapitel 10.1.3, Seite 354. [► Info 1](#)

7.1.1 Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestands

Zur Begutachtung der gegenwärtigen Wohnungsmarktsituation sind aktuelle Zahlen zum Wohnungsbestand essenziell. Da es zu aufwendig ist, jedes Jahr eine Vollerhebung des Wohnungsbestands vorzunehmen, werden die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 auf Basis der Bautätigkeitsstatistiken jährlich fortgeschrieben. Damit sind zentrale Aussagen zur Entwicklung des Wohngebäude- und Wohnungsbestands möglich. Die nächste Gebäude- und Wohnungszählung findet 2022 statt. [► Info 2](#)

Baufertigstellungen

Die Bevölkerung Deutschlands ist zwischen 2012 und 2018 um rund 2,5 Millionen Menschen angewachsen (+ 3,1 %). Mehr Menschen benötigen entsprechend mehr Wohnungen und Wohnraum. Der Bedarf an neuen Wohnungen ist also hoch. Auf ihrem Wohngipfel im September 2018 hat die Bundesregierung das Ziel formuliert, in den nächsten Jahren 1,5 Millionen Wohnungen zu bauen. Die Baufertigstellungen stiegen dauerhaft an seit ihrem Tiefpunkt infolge der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise 2008/2009 mit gerade einmal 159 000 fertiggestellten Wohnungen 2009. Im Jahr 2018 lag die Zahl der Baufertigstellungen mit gut 287 000 fast wieder auf dem Niveau von 2002 (290 000 Wohnungen). [► Abb 1](#)

► Info 1

Ausgewählte Datenquellen und Definitionen

Die bedeutendste Erhebung zum Thema Wohnen ist die **Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ)**. Diese Vollerhebung findet in der Regel im Zuge des Zensus statt und erlaubt Analysen zum Gebäude- und Wohnungsbestand in tiefster fachlicher wie regionaler Gliederung. Die nächste GWZ wird im Zuge des Zensus 2022 durchgeführt. Die Ergebnisse der letzten GWZ von 2011 wurden im Kapitel 9 des Datenreports 2016 ausführlich dargestellt.

Zwischen den Gebäude- und Wohnungszählungen wird die Struktur des Gebäude- und Wohnungsbestands mithilfe der **Bautätigkeitsstatistiken** ermittelt. Auf Basis der GWZ-Ergebnisse wird der Bestand an Gebäuden beziehungsweise Wohnungen des Vorjahres durch Fertigstellung neuer Gebäude und darin enthaltener Wohnungen, durch Fertigstellung von Wohnungen in bestehenden Gebäuden oder durch sonstige Zugänge von Wohnungen erhöht. Sonstige Zugänge liegen beispielsweise vor, wenn gewerblich genutzte Flächen eine Nutzungsänderung hin zur »wohnlichen« Nutzung erfahren. Der Bestand wird gemindert durch Abgänge von Gebäuden und Wohnungen, unter anderem infolge von Abbruch oder Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden. Der Saldo dieses Rechenwerks ergibt das fortgeschriebene Ergebnis zum Gebäude- und Wohnungsbestand.

Eine weitere wichtige Datenquelle ist der **Mikrozensus**, eine Haushaltserhebung, bei der jährlich etwa 1 % der Haushalte befragt wird. Im Jahr 1980 wurde dabei erstmals eine Zusatzerhebung zum Thema »Mietbelastung und Unterbringung der Haushalte« durchgeführt. Nach zunächst unregelmäßigen Abständen wird seit 1998 alle vier Jahre eine Zusatzerhebung zum Thema »Wohnen« durchgeführt. Dies ermöglicht, Angaben über die Wohnsituation mit soziodemografischen und ökonomischen Merkmalen der Haushalte zu verknüpfen und aufgrund der Größe der Stichprobe in tiefer fachlicher und regionaler Differenzierung auszuwerten. Haushaltserhebungen wie der Mikrozensus ermöglichen, Struktur und Bevölkerung zusammenzubringen, also festzustellen, welche Leute in welchen Wohnungen zu welchen Konditionen leben. In diesem Kapitel sind Eigentümerhaushalte solche Haushalte, die angeben, Eigentümerin oder Eigentümer der Wohnung zu sein, in der sie zum Befragungszeitpunkt gelebt haben. Bei **Eigentümerwohnungen** handelt es sich um Wohnungen, in denen mindestens eine Person lebt, die (Mit-)Eigentümerin oder (Mit-)Eigentümer dieser Wohnung ist. Folglich werden Wohnungen, die ausschließlich von Mieterinnen und Mietern bewohnt werden, als **Mieterwohnungen** bezeichnet. Ein Haus oder eine Eigentumswohnung kann also als Eigentümerwohnung selbst genutzt werden, vollständig weitervermietet oder (im Sinne des Mikrozensus) unbewohnt sein.

Zur Ermittlung von **Baupreisindizes** werden vierteljährlich die vertraglich vereinbarten Preise für 173 ausgewählte Bauleistungen, die für die Errichtung der Bauwerke notwendig sind, erhoben. Die Statistischen Ämter der Länder befragen rund 5 000 Unternehmen des Baugewerbes und leiten die aus rund 25 000 Preismeldungen ermittelten Landesmesszahlen für die 173 Bauleistungen an das Statistische Bundesamt weiter. Aus diesen Messzahlen wird über ein Gewichtungsschema der Baupreisindex für Deutschland berechnet.

Auf der Grundlage des Grunderwerbsteuergesetzes beziehungsweise des Baugesetzbuchs übernehmen die beurkundenden Notare Kaufverträge über Grundstücksverkäufe von Bauland und Immobilien an die Finanzämter beziehungsweise die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Als Berichtspflichtige für die Statistik der **Kaufwerte für Bauland** und den **Häuserpreisindex** übermitteln diese Preise und beschreibende Merkmale über die veräußerten Grundstücke sowie Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen an die amtliche Statistik. Aus diesen Daten werden der Preisindex für baureifes Land sowie der Häuserpreisindex ermittelt.

Zur Ermittlung des **Preisindex für das selbst genutzte Wohneigentum** werden Informationen aus bestehenden Statistiken (wie Baupreisindizes, Teilindex Neubau des Häuserpreisindex) kombiniert mit zusätzlichen Erhebungen, beispielsweise zur Maklercourtage.

Die seit 2005 europaweit einheitlich durchgeführte, freiwillige **Erhebung zu Einkommen und Lebensbedingungen (EU-SILC)** liefert ebenfalls Informationen rund um das Thema Wohnen. Insbesondere bieten Aussagen zum subjektiven Wohlbefinden wertvolle Erkenntnisse. Aufgrund des geringen Stichprobenumfangs liegen jedoch nur Ergebnisse auf Bundesebene vor.

Bestand an Wohngebäuden

Zum Jahresende 2018 gab es in Deutschland etwas mehr als 19 Millionen Wohngebäude; dies entspricht einem Anstieg von fast 730 000 verglichen mit der Gebäude- und Wohnungszählung vom

9. Mai 2011. Die prozentual größten Zuwächse sind bei den Wohngebäuden mit einer Wohnung zu beobachten, bei denen es sich im Regelfall um Einfamilienhäuser handelt. Deren Bestand stieg – unabhängig von der betrachteten Region –

► Info 2

Wohn- und Nichtwohngebäude sowie Wohnheime

Ein Gebäude wird als **Wohngebäude** bezeichnet, wenn mindestens 50 % der Fläche zu Wohnzwecken verwendet werden. Die Gesamtheit aller Wohnungen besteht aus Wohnungen in Wohngebäuden, Wohnungen in Nichtwohngebäuden und Wohnheimen. Im Jahr 2018 befanden sich fast 97 % der bewohnten Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Das Kapitel fokussiert daher die Entwicklung in Wohngebäuden, da dies die Regelform des Wohnens darstellt. Lediglich der Abschnitt 7.1.3 »Preise und Wohnkosten« bezieht auch Haushalte ein, die in Gebäuden leben, in denen weniger als 50 % der Gesamtnutzfläche fürs Wohnen verwendet werden.

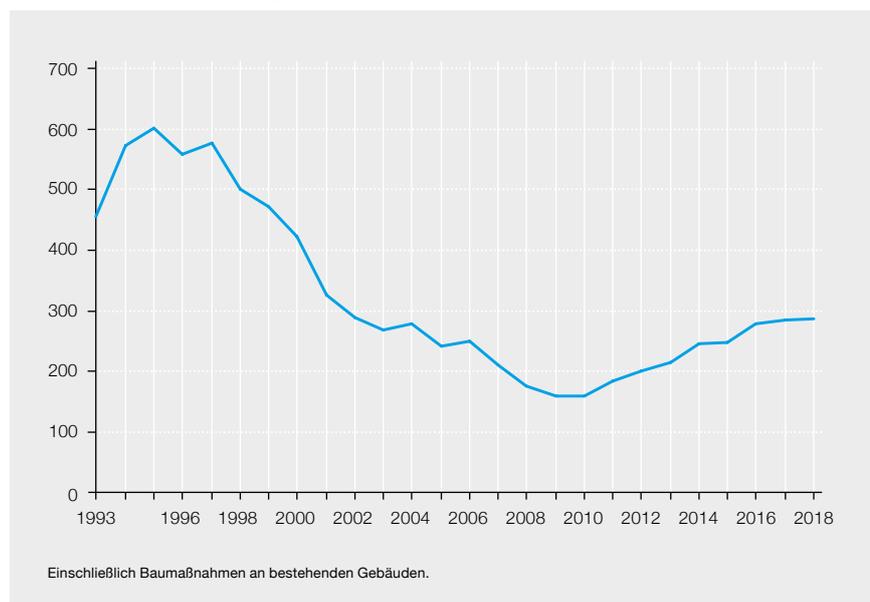
Wohnheime bezieht das Kapitel nicht ein, da diese sich in der Regel grundlegend von anderen Wohngebäuden unterscheiden. Die Zahl der Wohnungen in Wohnheimen ist in den vergangenen Jahren zwar gestiegen, sie machen zurzeit dennoch lediglich 1 % des gesamten Wohnungsbestands aus.

prozentual stärker an als der Bestand an Wohngebäuden mit mehreren Wohnungen. Deutliche regionale Unterschiede sind bei der Entwicklung von Wohngebäuden mit drei und mehr Wohnungen zu beobachten. In den westdeutschen Flächenländern gab es bei dieser Gebäudeform von 2011 bis 2018 einen deutlichen Zuwachs, wohingegen sich der Bestand in den ostdeutschen Flächenländern nur geringfügig veränderte. ► Tab 1

Deutschland ist damit weiterhin ein Land der Ein- und Zweifamilienhäuser. Ende 2018 hatten 83 % der Wohngebäude nur eine oder zwei Wohnungen, wobei es zwischen den ostdeutschen Flächenländern (82 %) und den westdeutschen Flächenländern (84 %) nur geringe Unterschiede gab. Selbst in den Stadtstaaten waren es mit 65 % etwa zwei Drittel aller Wohngebäude.

Bestand an Wohnungen

Entscheidend für die Wohnsituation von Haushalten ist die Gesamtzahl der Wohnungen. Verglichen mit 2011 stieg die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden um fast 1,5 Millionen auf insgesamt 40,3 Millionen zum Jahresende 2018. Den größten Zuwachs verbuchten die westdeutschen Flächenländer. Hier gab es nach

► **Abb 1** Baufertigstellungen von Wohnungen – in Tausend

Abzug des Wohnungsabgangs, beispielsweise Abbruch oder andere Nutzung, im Jahr 2018 über 1,2 Millionen Wohnungen mehr als 2011. In den Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen stieg der Bestand um 130 000 Wohnungen. In beiden Fällen entspricht dies einem Anstieg von 4,2 %. In den Flächenländern im Osten gab es im Jahr 2018 ebenfalls gut 130 000 Wohnungen mehr als 2011, was jedoch nur einem Anstieg von 2,0 % entspricht.

Obwohl 2018 bundesweit nur 17 % aller Wohngebäude drei und mehr Wohnungen haben, befinden sich 53 % des Wohnungsbestands (fast 21,4 Millionen Wohnungen) in diesen Gebäuden. Das liegt insbesondere an den hohen Anteilen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in den ostdeutschen Flächenländern (58 %) und den Stadtstaaten (84 %). ► [Tab 2](#)

► **Tab 1** Wohngebäude nach Gebäudegrößen

	Deutschland			Flächenländer West			Flächenländer Ost			Stadtstaaten		
	2018	2011	Veränderung 2018 – 2011	2018	2011	Veränderung 2018 – 2011	2018	2011	Veränderung 2018 – 2011	2018	2011	Veränderung 2018 – 2011
	in 1 000		in %	in 1 000		in %	in 1 000		in %	in 1 000		in %
Gebäude mit einer Wohnung	12 708	12 151	4,6	10 230	9 787	4,5	2 065	1 972	4,7	413	392	5,4
Gebäude mit zwei Wohnungen	3 129	3 051	2,6	2 677	2 606	2,7	401	395	1,5	51	50	2,0
Gebäude mit drei und mehr Wohnungen	3 194	3 102	3,0	2 407	2 327	3,4	532	528	0,8	254	247	2,8
Insgesamt	19 031	18 303	4,0	15 315	14 720	4,0	2 998	2 895	3,6	718	689	4,2

Ohne Wohnheime.

► **Tab 2** Wohnungen nach Gebäudegrößen

	Deutschland			Flächenländer West			Flächenländer Ost			Stadtstaaten		
	2018	2011	Veränderung 2018 – 2011	2018	2011	Veränderung 2018 – 2011	2018	2011	Veränderung 2018 – 2011	2018	2011	Veränderung 2018 – 2011
	in 1 000		in %	in 1 000		in %	in 1 000		in %	in 1 000		in %
Wohnungen in Gebäuden mit einer Wohnung	12 708	12 151	4,6	10 230	9 787	4,5	2 065	1 972	4,7	413	392	5,4
Wohnungen in Gebäuden mit zwei Wohnungen	6 258	6 102	2,6	5 353	5 212	2,7	803	790	1,6	102	99	3,0
Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen	21 370	20 596	3,8	14 778	14 133	4,6	3 945	3 918	0,7	2 646	2 544	4,0
Insgesamt	40 336	38 849	3,8	30 361	29 133	4,2	6 814	6 680	2,0	3 162	3 036	4,2

Ohne Wohnheime.

► Abb 2 Eigentümerquote nach Bundesländern 2018 – in Prozent



► Tab 3 Nutzungsart bewohnter Wohnungen 2018

	Selbst genutztes Wohneigentum		Vermietet	
	in 1 000	in %	in 1 000	in %
Deutschland	17 159	46,5	19 768	53,5
und zwar				
TOP-7-Metropolen zusammen	1 053	22,2	3 686	77,8
an TOP-7-Metropolen angrenzende Gemeinden zusammen	932	44,4	1 169	55,6
an TOP-7-Metropolen angrenzende Kreise zusammen	2 448	51,2	2 336	48,8
Kreisfreie Großstädte	3 057	26,8	8 369	73,2
Städtische Kreise	7 460	54,2	6 315	45,8
Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	3 504	56,4	2 712	43,6
Dünn besiedelte ländliche Kreise	3 138	57,0	2 372	43,0

Die TOP-7-Metropolen sind Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf. Mehrfachnennungen möglich.

7.1.2 Wohnverhältnisse

Wohnen im Eigentum und zur Miete

Zur Wohnsituation und den Wohnverhältnissen liefert der Mikrozensus vierjährlich wichtige Kennzahlen, zuletzt 2018. Für das Thema Wohnen ist die Entwicklung der Eigentumsverhältnisse von großer Bedeutung. In keinem anderen Land der Europäischen Union wohnen so wenig Menschen in den »eigenen vier Wänden« wie in Deutschland.

Im Jahr 2018 wurden bundesweit gut 46,5 % der (bewohnten) Wohnungen durch die Eigentümerin beziehungsweise den Eigentümer bewohnt. Damit hat sich der Anteil der sogenannten Eigentümerwohnungen – also von Wohnungen, die von den Eigentümerinnen und Eigentümern bewohnt werden – seit 2010 nur geringfügig erhöht (2010: 45,7 %). Hierunter fallen auch Einfamilienhäuser. Deutschland bleibt also ein Land der Mieterinnen und Mieter (53,5 %).

Es gibt allerdings beträchtliche regionale Unterschiede bei dieser Kennzahl. So sind die Eigentümerquoten in fast allen westdeutschen Flächenländern traditionell nach wie vor höher als in den meisten ostdeutschen Bundesländern, wo allerdings in den vergangenen 20 Jahren ein Aufholprozess stattgefunden hat. Dies betrifft vor allem Brandenburg: Hier stieg die Eigentümerquote um 12 Prozentpunkte. Die bundesweit höchste Eigentümerquote gibt es nach wie vor im Saarland, wo fast zwei von drei Wohnungen (65 %) durch die Eigentümerin oder den Eigentümer bewohnt sind. ► Abb 2

Unterschiede zeigen sich auch aus der Stadt-Land-Perspektive. Wohnen in der Stadt bedeutet überwiegend, zur Miete zu wohnen. So lag die Eigentümerquote in den kreisfreien Großstädten Deutschlands im Jahr 2018 bei lediglich 27 %. In den TOP-7-Metropolen (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart, Düsseldorf) waren es sogar nur 22 %. In den an die Metropolen angrenzenden Gemeinden, dem sogenannten Speckgürtel, liegt die Eigentümerquote bundesweit schon bei über

44 %. In den ländlichen Kreisen wird hingegen mehr als jede zweite Wohnung von der Eigentümerin oder dem Eigentümer selbst bewohnt. Je weiter eine Wohnung von einer Großstadt entfernt liegt, desto eher handelt es sich um eine von Eigentümerinnen oder Eigentümern bewohnte Wohnung. ▶ [Tab 3](#)

Gebäudegröße

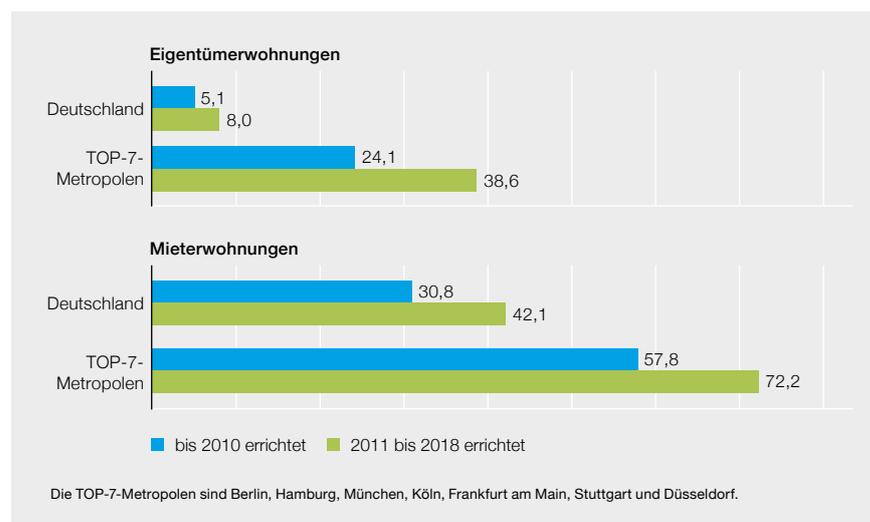
Ob eine Wohnung selbst bewohnt wird oder vermietet ist, steht in einem engen Zusammenhang zur jeweiligen Gebäudegröße. So lagen 2018 bundesweit vier von fünf eigentümergebauten Wohnungen in einem Gebäude mit maximal zwei Wohnungen. Genau andersherum war dies bei den sogenannten Mieterwohnungen, also den Wohnungen, in denen Mieterinnen und Mieter lebten. Hier lag der Anteil der Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen bei 81 %.

Bundesweit ist der Anteil der Mieterwohnungen in Gebäuden mit zehn und mehr Wohnungen deutlich gestiegen, von gut 31 % bei den vor 2011 errichteten Wohngebäuden auf 42 % bei den von 2011 bis 2018 gebauten. Der Anteil der eigentümergebauten Wohnungen ist in den von 2011 bis 2018 errichteten Gebäuden leicht auf 8 % gestiegen. Noch höher wurde der Anteil von Wohnungen in diesen Mehrfamilienhäusern in den sieben größten Städten Deutschlands: Im Neubau von 2011 bis 2018 stieg er auf 39 % bei Eigentümer- und auf 72 % bei Mieterwohnungen. ▶ [Abb 3](#)

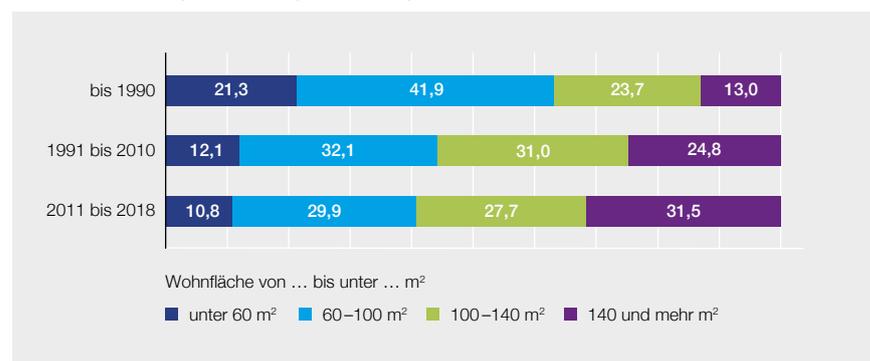
Wohnfläche und Zahl der Räume

Die durchschnittliche Wohnfläche je bewohnter Wohnung lag 2018 bundesweit bei 95 Quadratmetern. 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 je Wohnung immer mehr zunimmt und es hier einen direkten Zusammenhang zum Baujahr des Gebäudes gibt. So hatten im Jahr 2018 Wohnungen, die bis 1990 gebaut wurden, in gut 37 % der Fälle eine Woh-

▶ **Abb 3** Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens zehn Wohnungen 2018 – in Prozent



▶ **Abb 4** Fläche je Wohnung nach Baujahr des Gebäudes 2018 – in Prozent



nungsgröße von mehr als 100 Quadratmetern. Bei den zwischen 1991 und 2010 gebauten Wohnungen ist der Anteil bereits auf 56 % gestiegen und erhöhte sich im Neubau ab 2011 schon auf 59 %. ▶ [Abb 4](#)

Obwohl also immer größere Wohnungen gebaut werden und die Wohnfläche je Person bundesweit konstant bei gut 45 Quadratmetern liegt, müssen die Menschen in den sieben größten Städten Deutschlands zusammenrücken. Hier ging die durchschnittliche Wohnfläche je Person seit 2010 um 1,7 auf 39,2 Quadratmeter zurück, bei eigentümergebauten Wohnungen auf 48,6 (–1,4) und bei Mieterwohnungen auf 36,1 Quadratmeter (–1,8). Ursächlich hierfür ist der gestiegene An-

teil der Wohnungen, in denen zwei und mehr Personen leben. ▶ [Tab 4](#)

Die durchschnittliche Zahl der Wohnräume liegt in Deutschland bei 3,6 und ist erwartungsgemäß in Eigentümerwohnungen mit 4,6 Räumen noch einmal höher als in Mieterwohnungen (2,8 Räume). Anders als bei der Wohnfläche bleibt die Zahl der Wohnräume abhängig vom Baualter des Gebäudes nahezu konstant.

Überwiegende Energieart zur Beheizung

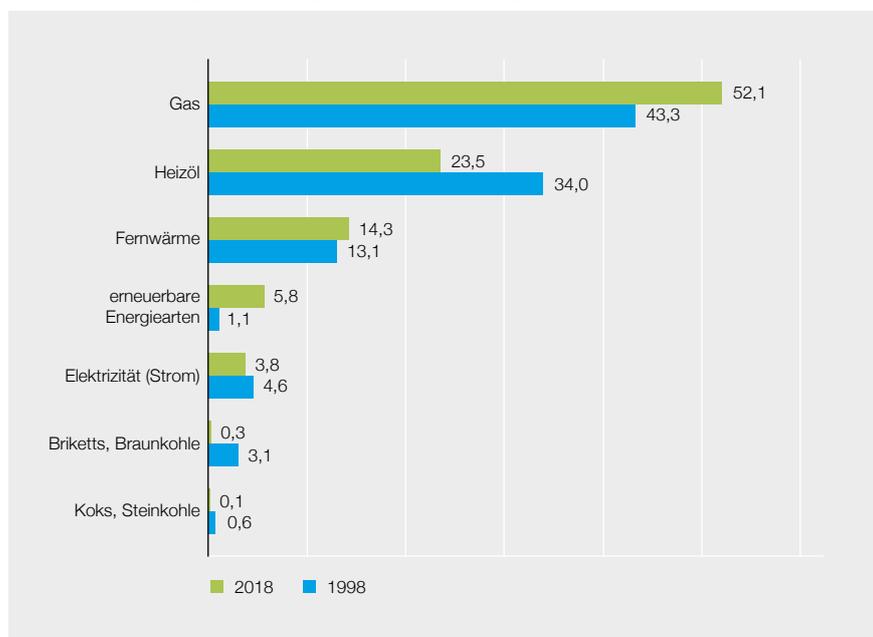
Im Jahr 2018 wurden wie in den vergangenen Jahren die Wohnräume überwiegend mit Gas beheizt (52 %). Knapp ein Viertel (23 %) der Privathaushalte in

► Tab 4 Durchschnittliche Wohnfläche – in Quadratmetern

	2018		2010	
	Deutschland insgesamt	TOP-7-Metropolen zusammen	Deutschland insgesamt	TOP-7-Metropolen zusammen
Insgesamt				
je Wohnung	94,7	76,3	92,1	74,0
je Person	45,1	39,2	45,1	40,9
Selbst genutztes Wohneigentum				
je Wohnung	120,5	108,1	118,6	106,6
je Person	51,2	48,6	51,1	50,0
Vermietete Wohnung				
je Wohnung	72,3	67,2	69,9	65,4
je Person	38,5	36,1	38,7	37,9

Die TOP-7-Metropolen sind Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf.

► Abb 5 Überwiegende Energieart zur Beheizung von Wohnungen – in Prozent



Deutschland nutzte Öl zum Heizen. Hierbei zeigen sich aber deutliche regionale Unterschiede. So war Öl als Energieträger für die Beheizung der Wohnräume in den ostdeutschen Bundesländern deutlich seltener als in vielen anderen Bundesländern. Insbesondere in Bayern und Baden-Württemberg heizten über 30 % mit Öl.

Ab 2026 soll in Deutschland der Einbau neuer Ölheizungen in Gebäuden verboten werden, in denen eine klimafreundlichere Wärmeerzeugung möglich ist. Der

Wechsel von alten Ölheizungen zu klimafreundlicheren Heizsystemen soll mit einer Austauschprämie von bis zu 40 % der Kosten gefördert werden. Darauf hatte sich das Klimakabinett der Bundesregierung im September 2019 geeinigt. Ölheizungen im Neubau sind aber schon heute selten geworden. So lag 2018 der Anteil der vorrangig mit Öl beheizten Wohnungen in den ab 2011 erbauten Gebäuden nur bei 2 %. Die meisten mit Öl beheizten Wohnungen gab es in Gebäuden aus den

Baujahren 1949 bis 1978 mit gut 30 %. Rund 2 % aller bewohnten Wohnungen wurden 2018 überwiegend mit erneuerbaren Energiearten beheizt, wie Biomasse, Sonnenenergie, Abluftwärme sowie Erd- und andere Umweltwärme. Bei den ab 2011 fertiggestellten und im Jahr 2018 bewohnten Wohnungen waren es schon gut 25 %. ► Abb 5

Barrierereduktion: Wohnungen für körperlich eingeschränkte Personen

Ein weiterer wichtiger Baustein für die Bewertung der Wohnqualität sind Informationen über Barrieren beim Zugang zur Wohnung beziehungsweise innerhalb der Wohnung. Sie zeigen gesellschafts-, sozial- und wohnungspolitische Handlungsfelder auf und geben Hinweise für Modernisierungsbedarfe. Daher erfasste der Mikrozensus im Jahr 2018 erstmals Barrieren, die Personen mit körperlichen Einschränkungen beeinträchtigen können. Die Angaben beruhen auf der Einschätzung der befragten Haushalte oder der Interviewenden. Dabei wurde erfasst, ob eine Wohnung beziehungsweise der Zugang barriere reduziert oder barrierearm ist.

Zu einem barriere reduzierten oder barrierearmen Zugang zur Wohnung gehören ausreichend breite Türen und ausreichend breite Flure sowie ein stufen- oder schwellenloser Zugang. Im Durchschnitt erfüllte 2018 nur jede zehnte Wohnung in Deutschland alle drei genannten Kriterien und bot daher einen barriere reduzierten Zugang. Je nach Baujahr des Gebäudes gibt es hier große Unterschiede. In neueren Gebäuden ab dem Baujahr 2011 besaßen 44 % der Wohnungen sowohl stufenlose Zugänge zur Wohnung als auch ausreichend breite Türen und Flure. In den bis 1948 errichteten Altbauten lag der Anteil der Wohnungen mit einem barrierearmen Zugang dagegen nur bei 5 %.

Hinsichtlich der Bewegungsfreiheit innerhalb der Wohnungen zeigt sich ein Bild mit vielen Hindernissen: Nur 2 % der Wohnungen erfüllten alle Merkmale eines barrierearmen Wohnens. Sie boten genü-

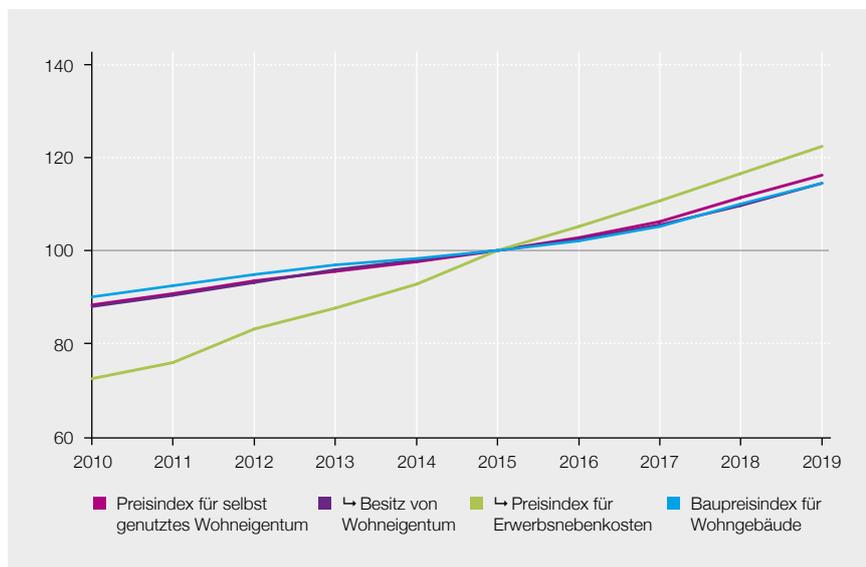
► Tab 5 Barrierearme Wohnungen 2018 – in Tausend

	Insgesamt ¹	Errichtet von ... bis ...			
		bis 1948	1949–1990	1991–2010	2011–2018
Wohnungen insgesamt	36 927	9 103	20 190	6 229	1 089
Gebäude mit Merkmal der Barrierearmut beim Zugang zur Wohnung					
und zwar:					
schwollenloser Zugang zur Wohnung	5 068	750	2 339	1 389	552
ausreichend breite Haustür	27 104	6 113	14 813	5 026	956
ausreichend breite Flure	24 043	5 308	13 106	4 563	896
keines der aufgeführten Merkmale	7 167	2 299	3 912	809	69
alle aufgeführten Merkmale	3 809	488	1 706	1 113	478
Wohnung mit Merkmal der Barrierearmut					
und zwar:					
keine Schwellen/ Bodenebenheiten	6 119	1 230	3 230	1 204	407
alle Räume stufenlos erreichbar	11 403	2 101	6 775	1 917	513
ausreichend breite Wohnungstür	25 685	5 859	13 931	4 775	929
ausreichend breite Raumtüren	21 507	4 913	11 522	4 072	831
ausreichend breite Flure	23 430	5 175	12 707	4 485	894
genügend Raum entlang der Küchenzeile	23 131	5 504	12 151	4 413	894
genügend Raum im Bad/ Sanitärbereich	18 086	4 103	9 214	3 818	826
ebenerdiger Einstieg zur Dusche	5 337	1 092	2 349	1 161	707
keines der aufgeführten Merkmale	6 571	2 012	3 696	742	54
alle aufgeführten Merkmale	884	112	337	234	197

Mehrfachnennungen möglich.

1 Einschließlich Wohnungen ohne Angabe zum Baujahr.

► Abb 6 Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum und Baupreisindex – 2015 = 100



gend Raum in Küche und Bad, besaßen ausreichend breite Wohnungs- und Raumtüren sowie Flure, einen ebenerdigen Einstieg zur Dusche und hatten keine Stufen und Schwellen, die die Bewegungsfreiheit einschränkten. Auch hier sind die Unterschiede zwischen Alt- und Neubauten groß. In den bis 1948 errichteten Gebäuden war 1 % der Wohnungen nach den genannten Kriterien komplett barrierearm, bei einem Baujahr zwischen 2011 und 2018 lag der Anteil der Wohnungen bei 18 %.

7.1.3 Preise und Wohnkosten

In Deutschland sind die Kaufpreise für Wohnimmobilien seit Anfang des Jahrzehnts stark gestiegen. Die Entwicklung von Mieten und Kaufpreisen von Immobilien hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Zum Beispiel führt eine wachsende Bevölkerung zu mehr Nachfrage nach Wohnraum. Auch ein, gemessen an der Nachfrage, knappes Angebot an Immobilien – insbesondere in beliebten Lagen – führt im Allgemeinen zu steigenden Mieten und Preisen. Doch auch niedrige Zinsen und wenig attraktive alternative Geldanlagemöglichkeiten können die Nachfrage nach Wohneigentum erhöhen. Ebenso kann die Erwartung steigender Mieten die Kaufpreise steigen lassen und umgekehrt führen steigende Preise von vermieteten Objekten im Allgemeinen zu steigenden Mieten, da Investoren ihre Ausgaben über die Mieteinnahmen abdecken.

Bezahlbarer und adäquater Wohnraum ist ein grundsätzliches Bedürfnis aller Menschen. Wirtschaftlich betrachtet machen Immobilien einen großen Teil des Vermögens privater Haushalte aus. Daher sind Informationen über die Entwicklung von Mieten und Preisen von Immobilien für Politik und Gesellschaft wichtig.

Bau- und Immobilienpreise

Bundesweit haben sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen zwischen 2009 und 2019 um rund 55 % verteuert (hier und

► Info 3

Indizes zu Bau- und Immobilienpreisen

Mit einem Index lässt sich die Entwicklung von Preisen für festgelegte Güter oder Dienstleistungen beobachten. **Baupreisindizes** zeigen die Entwicklung der Preise für individuell geplante Wohngebäude. Hierbei wird nur das Bauwerk einbezogen, nicht aber das Baugrundstück und die Planungskosten. Aus Sicht der Auftraggebenden zeigen Baupreisindizes die Entwicklung der Einkaufspreise für das Bauwerk. Umgekehrt, aus Sicht der Bauunternehmen, können sie als Verkaufspreisindizes für das Baugewerbe bezeichnet werden.

Der **Häuserpreisindex** misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller typischen Markttransaktionen für Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen sowie Ein-/Zweifamilienhäuser), die als »Gesamtpaket« aus Grundstück und Gebäude verkauft beziehungsweise erworben werden. Dazu zählt sowohl der Erwerb von neu erstellten als auch der Erwerb von bestehenden Wohnimmobilien, unabhängig davon, ob diese von einer Privatperson, einem Unternehmen oder der öffentlichen Hand veräußert werden. Seit 2019 wird der Häuserpreisindex rückwirkend bis zum vierten Quartal 2015 auch für die fünf siedlungsstrukturellen Kreistypen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung berechnet. Damit kann die Immobilienpreisentwicklung im städtischen Raum getrennt nach Metropolen, sonstigen kreisfreien Großstädten und städtischen Kreisen ausgewiesen werden. Für ländliche Gebiete wird der Index getrennt veröffentlicht nach Kreisen mit einer sehr geringen Bevölkerungsdichte (dünn besiedelte ländliche Kreise) und solchen, die eine etwas dichtere Besiedelung oder mehr Einwohnerinnen beziehungsweise Einwohner in Städten aufweisen (ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen). Dieser regionalisierte Häuserpreisindex wird getrennt nach Wohnungen und Häusern veröffentlicht.

Die **Preisindizes für selbst genutztes Wohneigentum** messen die durchschnittliche Preisentwicklung für neue, selbst genutzte Wohngebäude und Wohnungen sowie die Ausgaben, die mit dem Erwerb oder Besitz von Wohneigentum entstehen. Der Erwerb von Wohneigentum umfasst den Kauf und die Erwerbsnebenkosten (wie Makler, Grunderwerbsteuer). Der Besitz von Wohneigentum beinhaltet Kosten für Instandhaltungen, Versicherungen und Hausverwaltung.

Gegenstand der **Statistik der Kaufwerte für Bauland** sind alle Käufe von Bauland von 100 Quadratmetern und mehr. Diese Daten werden von den Finanzämtern und Gutachterausschüssen direkt eingeholt. Baulandpreise schwanken je nach Art des Baulands, Baureife und Ort sehr stark. Außerdem kann es große Unterschiede darin geben, welche Qualität (beispielsweise Lage oder Anbindung an Infrastruktur) das in einem bestimmten Zeitraum gekaufte Bauland hat. Es ist also möglich, dass sich nicht tatsächlich die Baulandpreise geändert haben, sondern lediglich mehr oder weniger Bauland bestimmter Art verkauft wurde. Die tatsächliche Entwicklung der Kaufwerte lässt sich daher erst in längeren Zeitreihen gut einschätzen. Der **Preisindex für Bauland** stützt sich hingegen auf aggregierte Daten der Statistik der Kaufwerte für Bauland. Er ist robuster gegenüber den genannten Strukturveränderungen.

im folgenden Text Jahresveränderungsrate). Im Vergleich dazu stiegen die Verbraucherpreise im gleichen Zeitraum lediglich um 14 %. Seit Anfang 2016 können auch Preisentwicklungen getrennt nach fünf Regionstypen von sehr ländlichen Gebieten bis zu Metropolen ausgewiesen werden. Im Zeitraum von 2016 bis 2019 stiegen die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland insgesamt um 20 %. ► Info 3

Einen überdurchschnittlich starken Preisanstieg hatten mit 33 % in diesem Zeitraum Eigentumswohnungen in den sieben größten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf). Auch Ein- und Zweifamilienhäuser ver-

teuerten sich in diesen Städten stark um 29 %. In anderen Großstädten und außerhalb der Ballungsräume nahmen die Preise ebenfalls deutlich zu: So verteuerten sich beispielsweise Häuser in dünn besiedelten ländlichen Kreisen um 21 % gegenüber 2016, Wohnungen um 16 %. In den kleineren kreisfreien Großstädten stiegen die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im gleichen Zeitraum um 17 %, die Preise für Eigentumswohnungen um 22 %. ► Abb 7

Neben der Möglichkeit eine Immobilie als »Gesamtpaket« aus Grundstück und Gebäude zu erwerben, können Immobilienkäufer zunächst ein Grundstück erwerben und im Anschluss ein Haus darauf errichten (lassen). Sowohl die Bau-

landpreise, also die Preise für ein unbebautes Grundstück, als auch die Baupreise sind in den vergangenen Jahren kontinuierlich gestiegen, die Baulandpreise jedoch mit einer stärkeren Dynamik als die Baupreise. So erhöhten sich die Preise für baureifes Land zwischen 2009 und 2019 deutlich um 87 %. Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden stiegen in diesem Zeitraum um 29 % an. Die Preise für Rohbauarbeiten stiegen um 28 %, Ausbauarbeiten verteuerten sich um 29 %. ► Abb 8

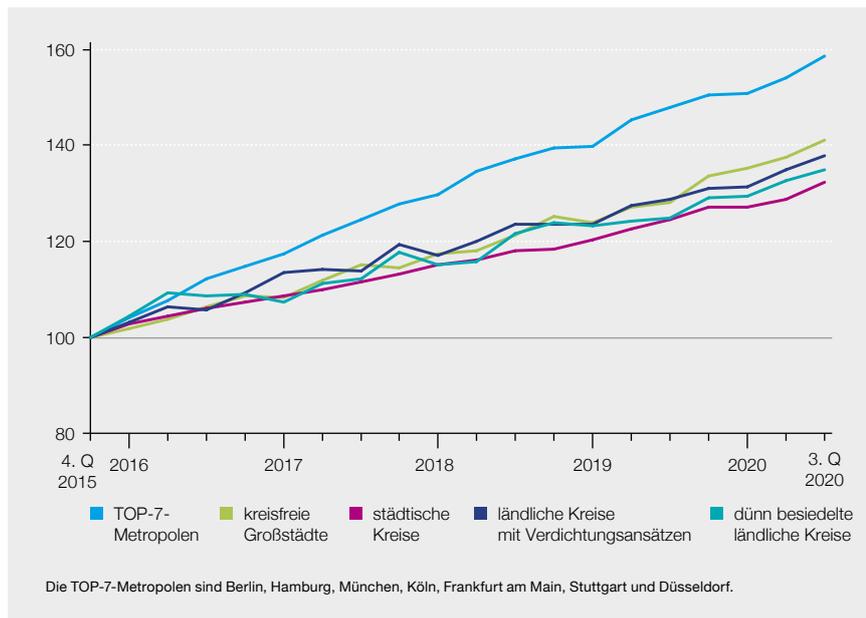
Weitere Kosten entstehen Eigentümerinnen und Eigentümern beim Kauf von Wohneigentum durch Erwerbsnebenkosten (siehe Abbildung 8). Diese sind seit 2010 deutlich (+ 69 %) gestiegen, was insbesondere auf die erhöhte Grunderwerbsteuer in 13 von 16 Bundesländern von 3,5 % beziehungsweise 4,5 % auf bis zu 6,5 % zurückzuführen ist. Zudem stiegen die Aufwendungen für Maklergebühren sowie Grundbuch- und Notarkosten.

Auch der Besitz von Wohneigentum ist mit Kosten verbunden. Diese setzen sich im Preisindex für das selbst genutzte Wohneigentum aus Ausgaben für Instandhaltung, Versicherung und Hausverwaltung zusammen. Die Kosten für den Besitz von Wohneigentum erhöhten sich vor allem aufgrund der erhöhten Preise für die Instandhaltung (+ 30 %) und für Versicherungen (+ 33 %) seit 2010 um 30 %. Zusammengenommen wird die Entwicklung der Kosten, die Eigentümerinnen und Eigentümern von selbst genutztem Wohnraum entstehen, im Preisindex für selbst genutztes Wohneigentum dargestellt (siehe Abbildung 6). Er vereint die Preisentwicklung für den Bau oder Kauf einer Immobilie sowie Erwerbsnebenkosten und die mit dem Besitz in Verbindung stehenden Kosten und ist in seinem Verlauf stark geprägt durch die Baupreise (siehe auch Info 3).

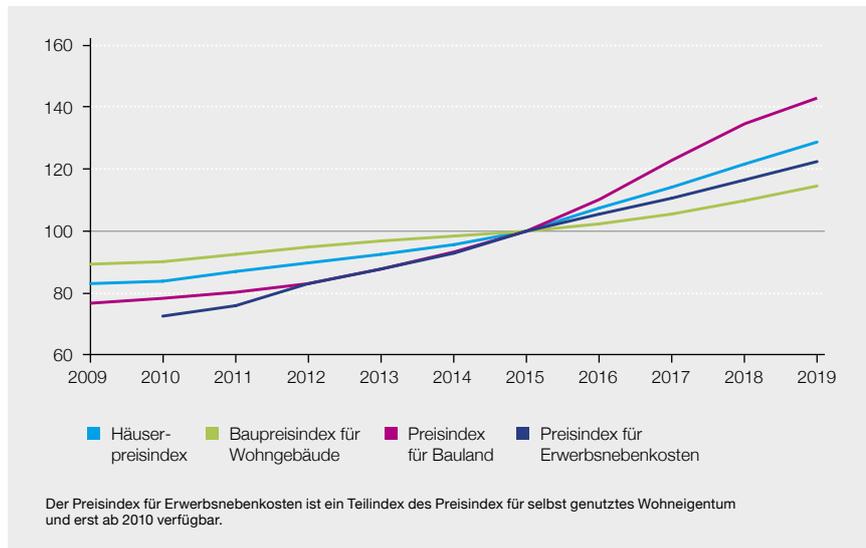
Mietkosten und Mietbelastung

Der Abschnitt »Wohnen im Eigentum und zur Miete« zeigt, dass die Gruppe der Mieterinnen und Mieter nach wie vor die anteilmäßig größere Gruppe auf dem

► **Abb 7 Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen – viertes Quartal 2015 = 100**



► **Abb 8 Preisindizes zu Bau oder Erwerb von Wohneigentum – 2015 = 100**



deutschen Wohnungsmarkt darstellt. Vor allem in Städten ist das Wohnen zur Miete sehr verbreitet. Mieten haben außerdem einen relativ hohen Anteil an den Ausgaben der privaten Haushalte. Daraus folgt ein großes Interesse der Öffentlichkeit, der Medien und der Politik an der Höhe der Mietkosten.

Die Ergebnisse der Mikrozensus-Zusatzerhebung 2018 zeigen, dass Haushalte, die ab 2015 eine Wohnung neu angemietet haben und dort eingezogen sind, überdurchschnittlich hohe Mieten zahlen. Sie bezahlen nach eigenen Angaben im Schnitt gut 7,70 Euro Nettokaltmiete für den Quadratmeter. Damit liegen ihre

► Info 4

Kaltmiete und Mietbelastungsquote

Die Mietbelastungsquote eines Haushalts ist der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen. Die Bruttokaltmiete setzt sich aus der Nettokaltmiete (Grundmiete) und den kalten Nebenkosten zusammen. Das sind die monatlichen Betriebskosten einer Wohnung, die beispielsweise für Haus- und Straßenreinigung, Müllabfuhr, Allgemeinstrom, Hausmeisterleistungen, Schornsteinreinigung oder Kabelanschluss anfallen können; die Grundsteuer und Gebäudeversicherungen gehören ebenfalls dazu. Die auf die einzelne Wohnung bezogenen Kosten für Heizen, Warmwasser und Strom sind kein Bestandteil der Bruttokaltmiete.

Mietkosten um 12 % über der durchschnittlichen Nettokaltmiete in Deutschland (6,90 Euro). Weit über dem Durchschnitt liegen die Nettokaltmieten für Neuanmietungen ab dem Einzugsjahr 2015 und später in den wirtschaftsstarken Bundesländern Bayern und Baden-Württemberg sowie in Hamburg. ► Info 4

Hohe Mieten sind insbesondere ein Problem der Großstädte in Deutschland. So lag 2018 die durchschnittliche Nettokaltmiete je Quadratmeter mit Einzugsjahr ab 2015 in den sieben Großstädten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Stuttgart, Köln und Düsseldorf bei 10,80 Euro und damit um gut 21 % über dem allgemeinen Durchschnitt in diesen Städten (8,90 Euro). Die hohen Durchschnittsmieten in den Metropolen und größeren Städten tragen dazu bei, dass die betroffenen Mieterhaushalte auch mit einer überdurchschnittlichen Mietbelastungsquote zu kämpfen haben. Diese lag 2018 bundesweit bei 27,2 % und in den Metropolen bei 29,5 %. Für Haushalte, die in den vergangenen vier Jahren neu angemietet haben, betrug die Mietbelastungsquote bundesweit bereits 28,6 %. Leben diese Haushalte in einer der kreisfreien Großstädte, so nähert sich die Mietbelastung dem Wert von 30 % an oder liegt sogar darüber. Tendenziell sind hohe Mietbelastungsquoten eher im Wes-

ten zu finden. Haushalte in Sachsen und Thüringen haben mit jeweils rund 23 % die geringste durchschnittliche Mietbelastung. ▶ Tab 6

Belastung durch die Wohnkosten

Nach der Definition des Statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) liegt eine Überbelastung durch Wohnkosten für diejenigen Personen vor, die in Haushalten leben, in denen mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens für Wohnkosten aufgewendet werden. Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Mieterinnen und Mieter sind dabei unterschiedlichen Kostenpunkten ausgesetzt. Mieterinnen und Mieter leisten neben ihrer eigentlichen Mietzahlung an die Vermieterinnen oder Vermieter meist noch zusätzliche Ausgaben für Strom oder Gas an Energieversorger. Eigentümerinnen und Eigentümer zahlen zwar keine Miete, doch es fallen in der Regel Kosten für Versicherungen und Instandhaltung, Grundsteuer, Wasser, Kanalisation, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung oder Ähnliches an. Hinzu kommen bei ihnen meist abzuhaltende Hypotheken oder Darlehen für die Wohnimmobilie. Sowohl Mieterinnen und Mieter als auch Eigentümerinnen und Eigentümer können also von einer Überbelastung durch Wohnkosten betroffen sein.

Die Ergebnisse der europaweit einheitlich durchgeführten EU-SILC-Befragung (siehe Info 1) zeigen, dass im Jahr 2018 jeder siebte (14,2 %) zur Miete oder im Eigentum Wohnende von Wohnkostenüberbelastung betroffen war. Im Lauf der vergangenen Jahre ist dieser Anteil insgesamt leicht rückläufig. Nach wie vor sind aber Personen in Miethaushalten deutlich öfter von Wohnkostenüberbelastung betroffen als im Eigentum wohnende Personen. Der Anteil von überbelasteten Eigentümerinnen und Eigentümern lag im Jahr 2018 bei 8,6 %; und zwar unabhängig davon, ob noch Hypotheken oder Darlehen abzuzahlen waren oder nicht. Deutlich höher lag die Überbelastungsquote durch Wohnkosten bei Mieterin-

▶ Tab 6 Mietbelastungsquote der Haushalte 2018

	Durchschnittliche Nettokaltmiete			Durchschnittliche Mietbelastung	
	insgesamt	mit Einzugsjahr ab 2015	Unterschied	insgesamt	mit Einzugsjahr ab 2015
	Euro je m ²			in %	
Deutschland	6,9	7,7	+11,6	27,2	28,6
Baden-Württemberg	7,5	8,5	+13,3	27,1	28,2
Bayern	8,2	9,3	+13,4	27,2	28,0
Berlin	7,4	9,1	+23,0	28,2	29,9
Brandenburg	5,8	6,4	+10,3	24,5	26,7
Bremen	6,9	7,7	+11,6	29,8	30,9
Hamburg	9,1	10,3	+13,2	30,4	31,4
Hessen	7,6	8,4	+10,5	28,2	29,1
Mecklenburg-Vorpommern	5,8	6,5	+12,1	26,1	28,0
Niedersachsen	6,0	6,6	+10,0	26,9	28,2
Nordrhein-Westfalen	6,6	7,1	+7,6	28,2	29,6
Rheinland-Pfalz	6,2	6,8	+9,7	27,3	28,8
Saarland	5,8	6,5	+12,1	27,7	28,6
Sachsen	5,4	6,0	+11,1	22,7	24,7
Sachsen-Anhalt	5,3	5,7	+7,5	25,0	27,3
Schleswig-Holstein	7,0	7,5	+7,1	29,3	30,5
Thüringen	5,4	5,9	+9,3	23,1	25,2

Mietbelastungsquote = Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen.

▶ Tab 7 Überbelastung durch Wohnkosten nach Wohnstatus – in Prozent der jeweiligen Gruppe

	Insgesamt	Eigentümer/-innen		Mieter/-innen	
		mit Hypothek oder Darlehen	ohne Hypothek oder Darlehen	mit Marktpremismiete	mit ermäßigter Miete oder unentgeltlich
2013	16,4	12,2	12,1	22,3	15,8
2014	15,9	11,3	9,6	23,1	16,6
2015	15,6	10,7	9,2	22,8	16,1
2016	15,8	10,3	9,2	23,0	19,1
2017	14,5	8,8	9,3	20,5	19,3
2018	14,2	8,6	8,6	20,9	16,1

nen und Mietern. Wenn die Wohnung zu Marktpreisen vermietet wurde, war jede fünfte Person (20,9 %) durch diese Kosten überbelastet. Auch wenn die Wohnung vergünstigt oder sogar kostenfrei vermietet wurde, betrug dieser Anteil immer noch 16,1 %. ▶ Tab 7

Die Belastung aufgrund der Wohnkosten kann jedoch unterschiedlich empfunden werden. Während eine scheinbar überschaubare Wohnkostenbelastung eine große Bürde sein kann, ist es möglich, dass Mieterinnen und Mieter beziehungsweise Eigentümerinnen und

► **Tab 8** Subjektiv wahrgenommene finanzielle Belastung durch die Wohnkosten 2018 – in Prozent

	Anteil der Personen, die die Wohnkosten als ... empfinden		
	keine Belastung	gewisse Belastung	große Belastung
Personen insgesamt	29,4	57,5	13,1
Haushalte ohne Kind	35,1	53,8	11,1
↳ Alleinlebende	35,1	51,5	13,4
↳ zwei Erwachsene	36,3	54,6	9,2
↳ drei oder mehr Erwachsene	29,4	57,4	13,2
Haushalte mit Kind(ern)	21,7	62,5	15,8
↳ Alleinerziehende	18,7	60,9	20,4
↳ zwei Erwachsene	21,9	62,6	15,5
↳ drei oder mehr Erwachsene	24,3	63,7	12,0

Lesebeispiel: 11,1 % der Personen, die in Haushalten ohne Kind leben, empfinden die Wohnkosten als eine große Belastung.

Eigentümer bewusst einen großen Anteil ihres Einkommens für Wohnkosten aufwenden, ohne sich dadurch finanziell belastet zu fühlen.

Der Großteil der Bevölkerung empfand 2018 subjektiv eine gewisse oder große Belastung durch die Wohnkosten, wobei Personen in Haushalten mit Kind(ern) erwartungsgemäß eine größere Belastung

empfanden als Personen in Haushalten ohne Kind. Verhältnismäßig am wenigsten belastet sahen sich Personen in Haushalten mit zwei Erwachsenen ohne Kind. Am stärksten wurde die Belastung von Alleinerziehenden empfunden, von denen mehr als ein Fünftel angab, unter großer Belastung durch die Wohnkosten zu leiden. ► [Tab 8](#)