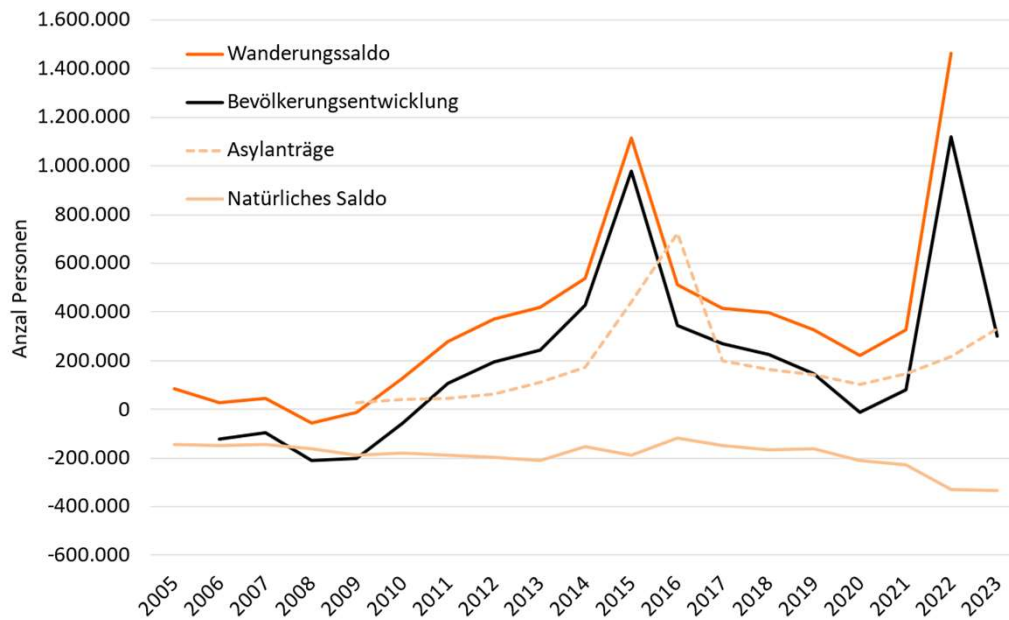


# Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland

75 Jahre Kommunale Wohnungsbau GmbH Rheingau-Taunus  
Eltville, 27.6.2024

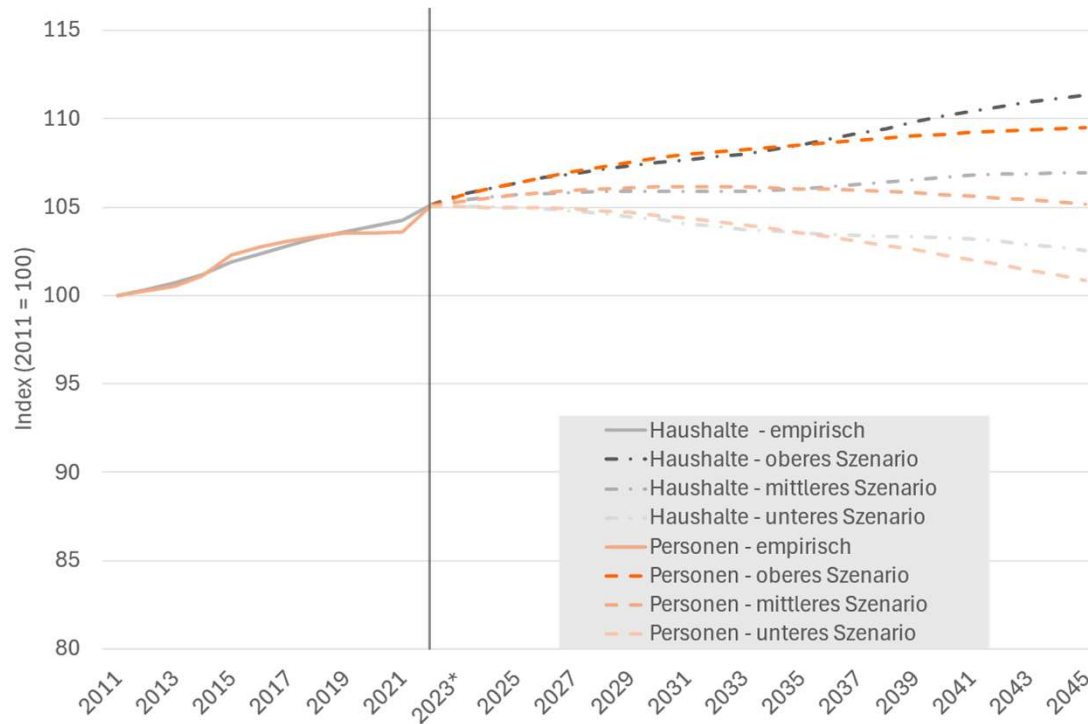
Prof. Dr. Harald Simons

# Bevölkerungsentwicklung, Deutschland



- 2022 Ausnahmejahr – unterbrach den jahrelangen Rückgang der Zuwanderung
- Aber seit September 2022 kaum mehr Ukrainer
- Anstiege bei Asyl moderat
- Insgesamt 2023 mit +300.000 Einwohner nur durchschnittliches Wachstum

# empirica-Bevölkerungs- und Haushaltsprognose



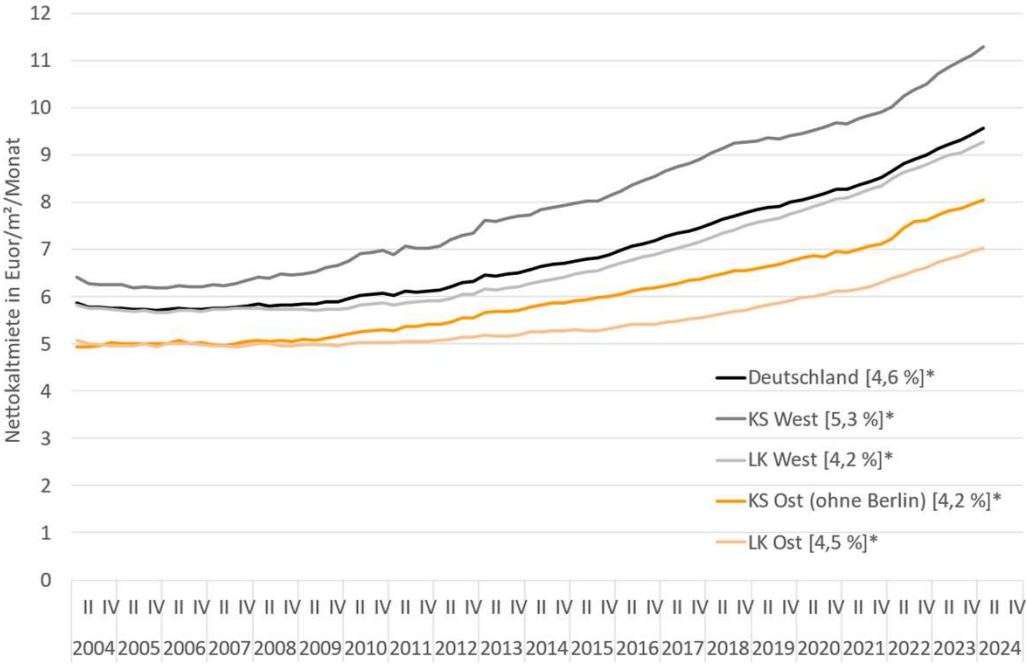
■ Tendenziell Stagnation

\* Nach 2023 Prognose

## Folgen Ukraine-Krieg für Wohnungsnachfrage

- 55% der (bis Juni 2022) geflüchteten Ukrainer hatten bis März 2023 bereits eine eigene Wohnung gefunden !
- Zwischenzeitlich dürfte die „ukrainische Wohnungsnachfrage“ überwiegend befriedigt sein
- Rückwanderung ? (nur 19% erwerbstätig, andere Länder 50% bis 80%)
- Andere Herkunftsländer derzeit nicht ersichtlich (Türkei, Russland?)

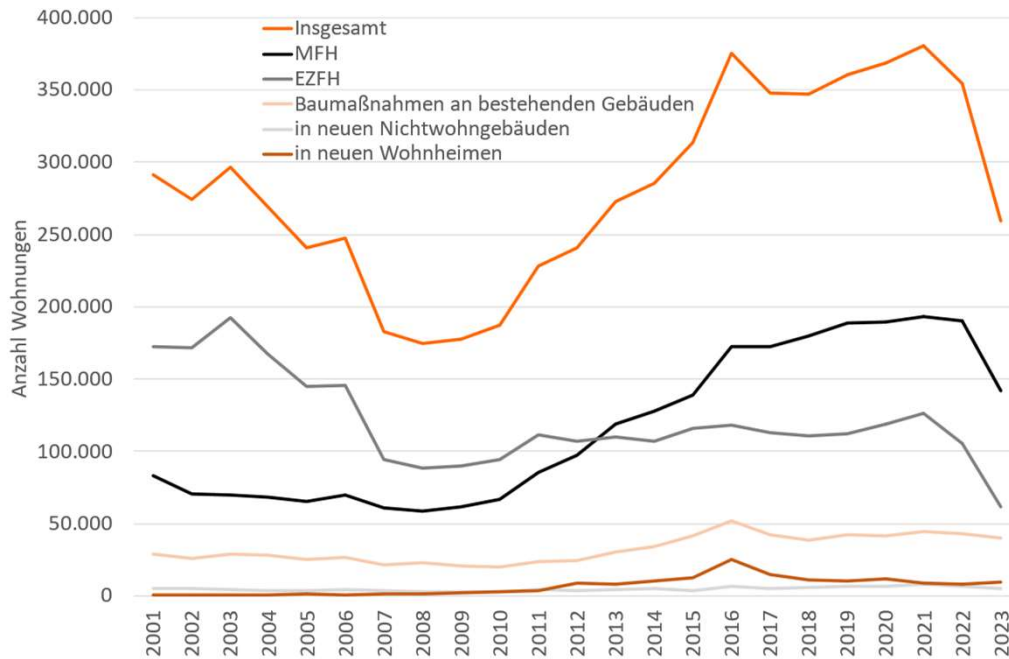
# Entwicklung der Mietpreise, I 2004 – IV 2023



\* Referenzwohnung: 60-80 m<sup>2</sup>, gute Ausstattung, nur Bestand  
Werte in [Klammer]: Veränderung IV 2023 gegenüber IV 2022

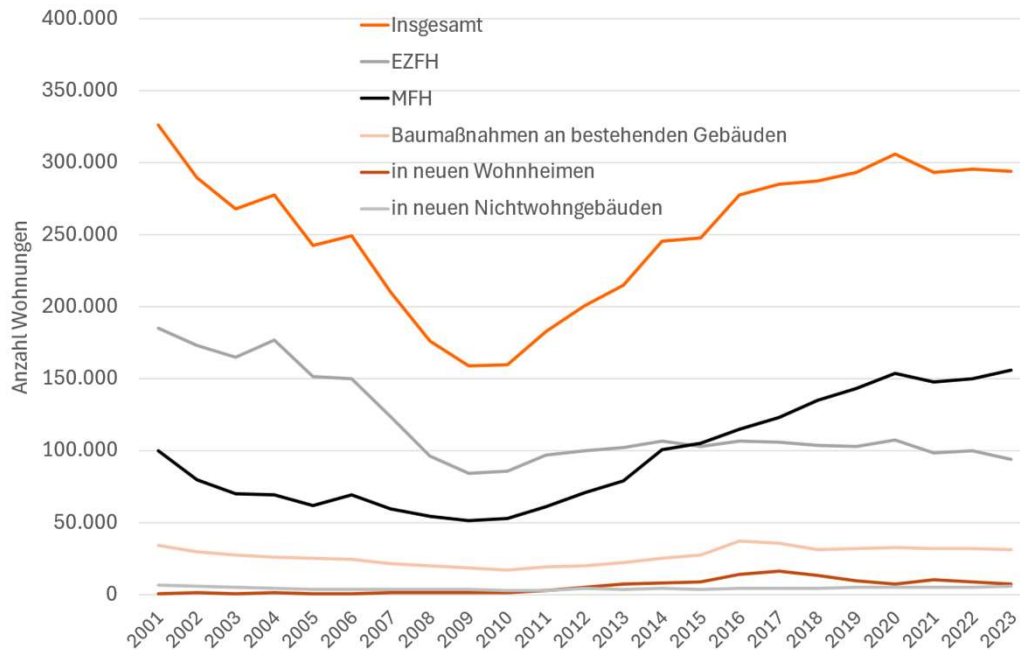
- Beschleunigter Anstieg der Neuvertragsmieten seit II 2022
- 2022: +5,6%
- 2023: +4,8%
- Anstieg entspricht in etwa dem Anstieg der Einkommen

# Baugenehmigungen in Deutschland, 2001 – 2023



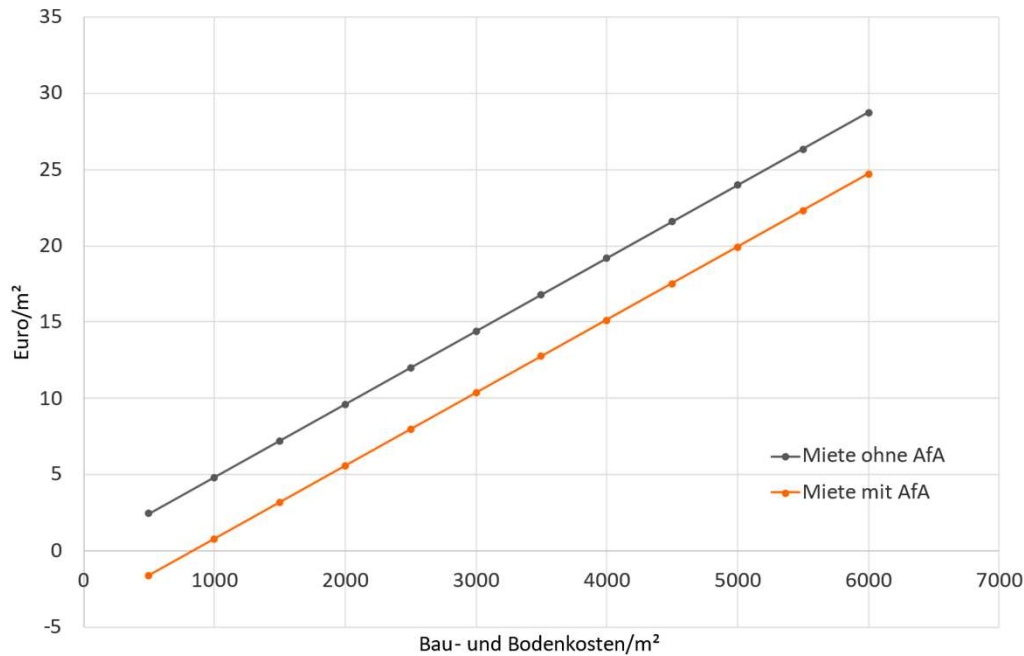
- Baugenehmigungen -30% (-25% MFH, -50% EZFH, weiter sinkend)
- Noch keine Bodenbildung, Genehmigungsstau wurde abgearbeitet
- Bodenbildung: -50% ???
- Wohnungsbaukredite -50%
- GrErwSt. – 33% (I+II 2023)

# Baufertigstellungen, 2001 - 2023



- 2023 erstmals (noch minimaler) Rückgang der Fertigstellungen
- Bodenbildung bei -50% ??
- 150.000 WE ???
- Bauüberhang glättet Rückgang
- Wiederanstieg Fertigstellungen sicher nicht vor 2026 (sofern überhaupt)

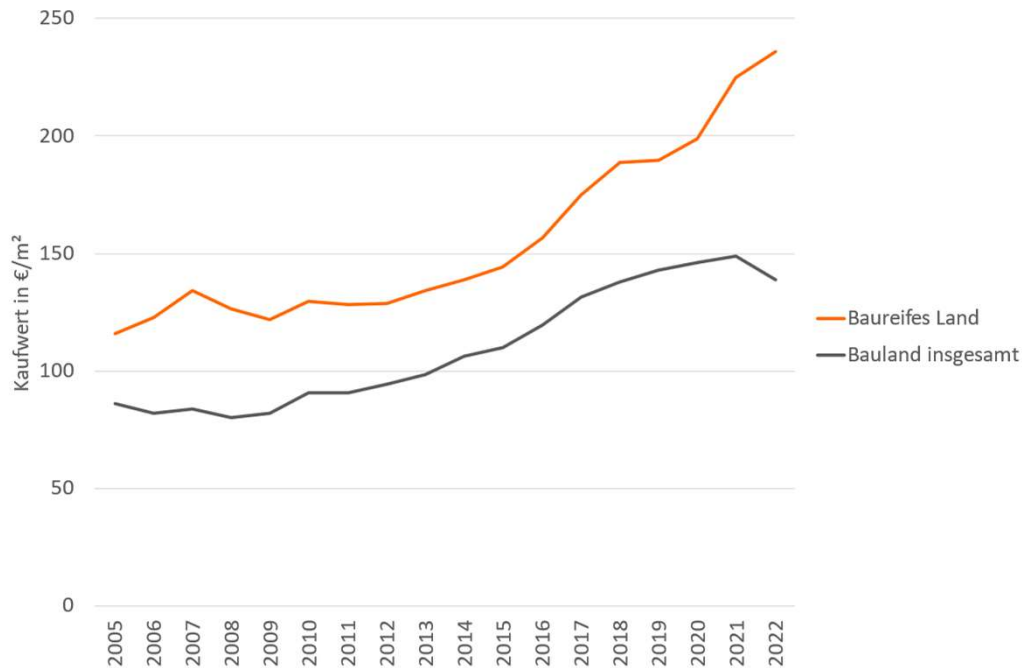
# „Kostenmiete“



- 4% Zinsen
- 4000 €/m<sup>2</sup> Baukosten
- 400 €/m<sup>2</sup> Bodenkosten
- -> 21€/m<sup>2</sup> Kostenmiete
- Faustregel  
200 € Kosten = 1 € Miete
- 14 €/m<sup>2</sup> Angebotsmiete  
Neubau, kreisfreie Städte West
- => 3000€/m<sup>2</sup> Bau- und Bodenkosten

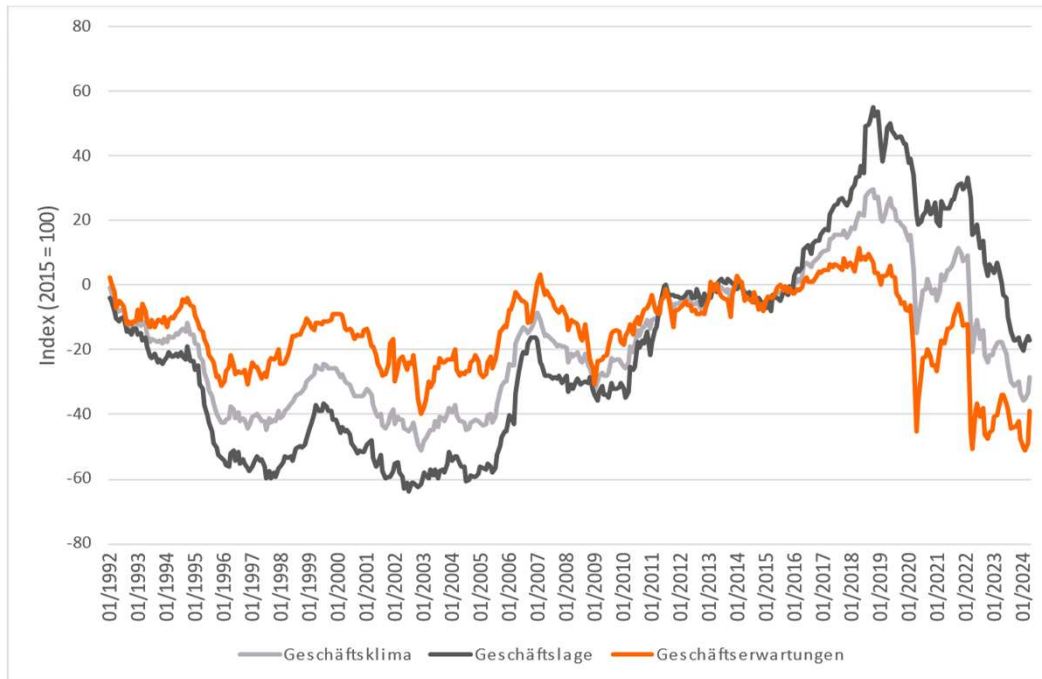


# Bodenpreise in Deutschland, 2005 – 2022



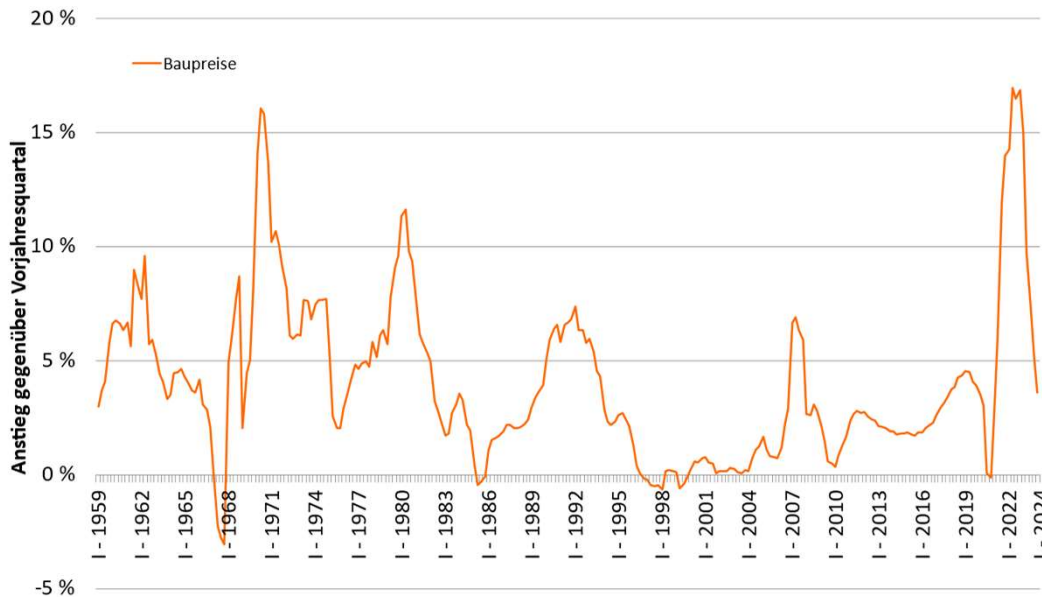
- Halbierung der Bodenpreise möglich ???  
(Zurück auf ca. 2010)
- Senkt Bau- und Bodenkosten um ca. 200 € (je nach Dichte)
- Senkt Kostenmiete um 1€

# Geschäftslage und Erwartungen in der Bauwirtschaft



- Geschäftslage negativ
- Erwartungen noch negativer (negativer als 1990er)
- Abbau der Baukapazitäten zu erwarten (arbeitsmarktpolitisch völlig unproblematisch)
- Unterauslastung auch bei den Genehmigungsbehörden zu erwarten

# Baupreisentwicklung



- Verhandlungsposition der Bauwirtschaft schwach
- Anstieg der Baupreise beendet
- Aber Lohnkosten steigen auch in der Bauwirtschaft ->
- Nominale Stagnation der Baupreise ?
- Nominal kein Beitrag zur Senkung der „Kostenmiete“

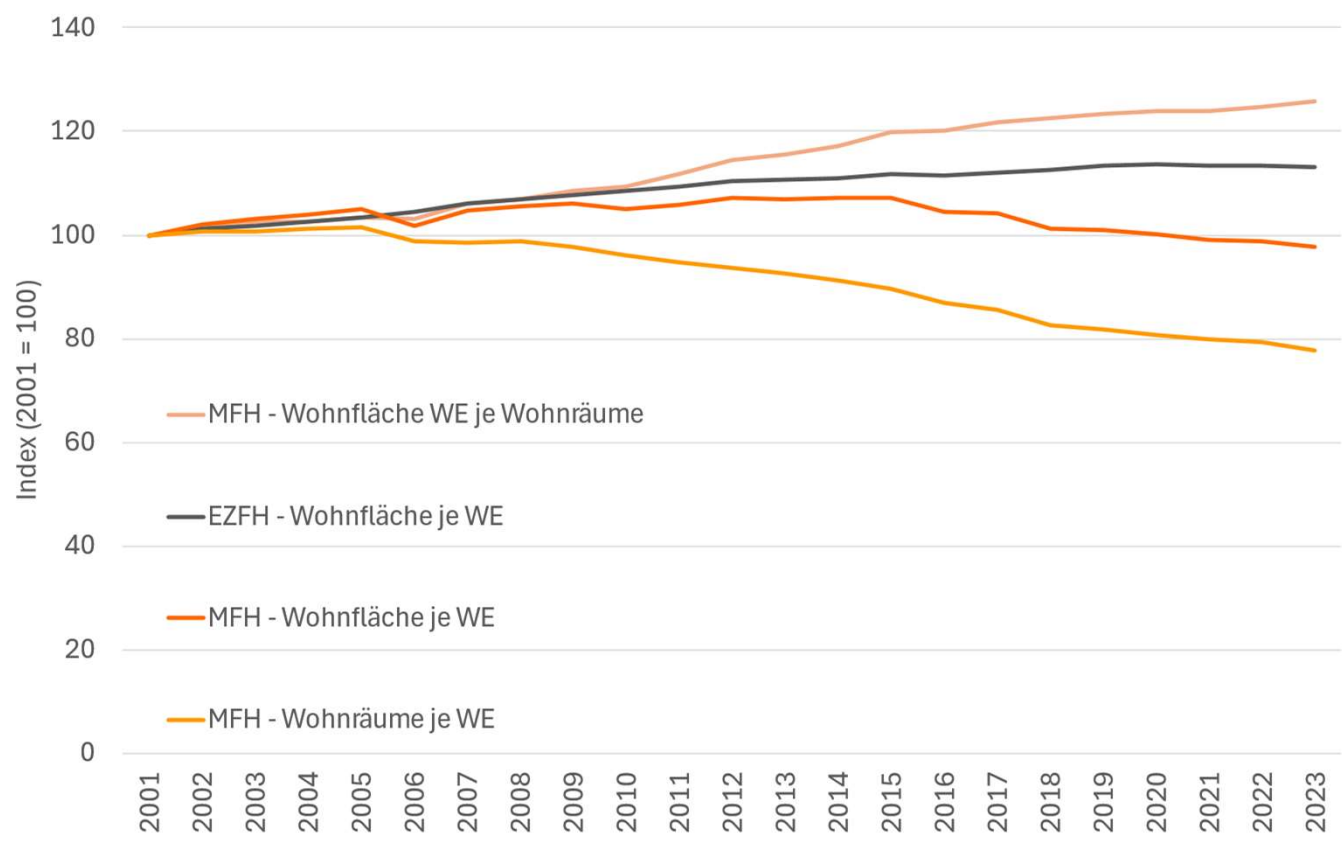
## Weitere Kostensenkungspotentiale

- Bauauflagen senken (ha, ha, ha)
- Kommunale Auflagen (städtebauliche Verträge) schleifen
- Subventionen (5% degressive AfA bringt 2 €/m<sup>2</sup>)
- -> alles zusammen senkt Kostenmiete von 21 €/m<sup>2</sup> um ca. 3 bis 4 €/m<sup>2</sup> auf ca. 17€ /m<sup>2</sup>

## Weitere Mietanstiege nötig und möglich

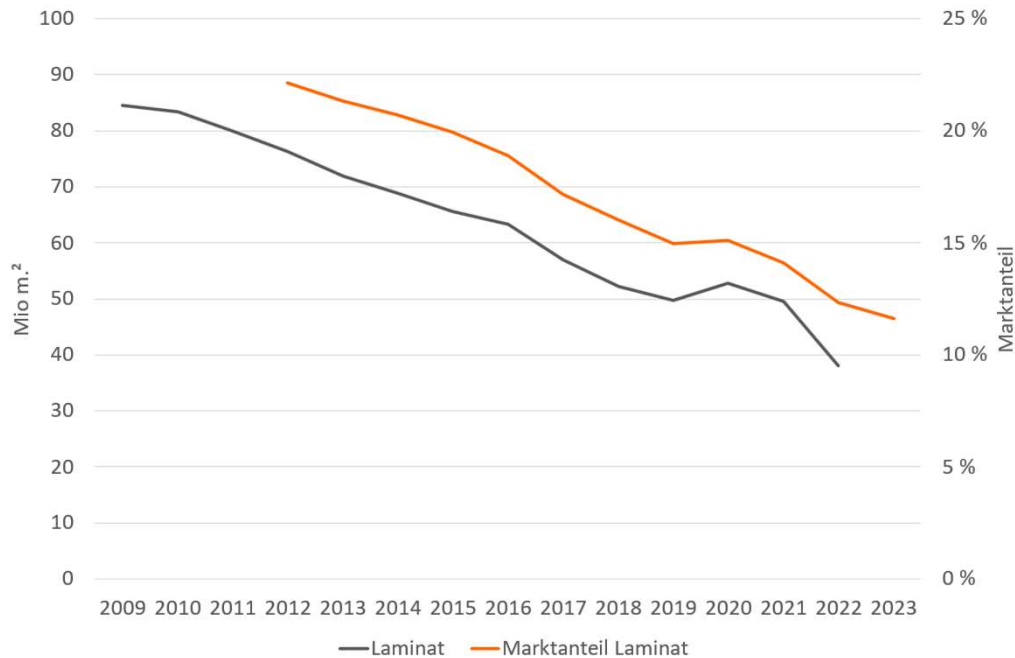
- Kostenmiete von 17€ /m<sup>2</sup>
- 20% höher als heute (14 €/m<sup>2</sup>, kreisfreie Städte west)
- Einkommensanstiege 2022 und 2023: ca. 5% p.a. (nominal)
- -> In 4 Jahren Rückkehr zur Wirtschaftlichkeit möglich !
- „Schockstarre“ könnte sich schon nächstes Jahr lösen

# Entwicklung Wohnfläche und Wohnräume je Wohnung im Neubau, 2001 - 2023



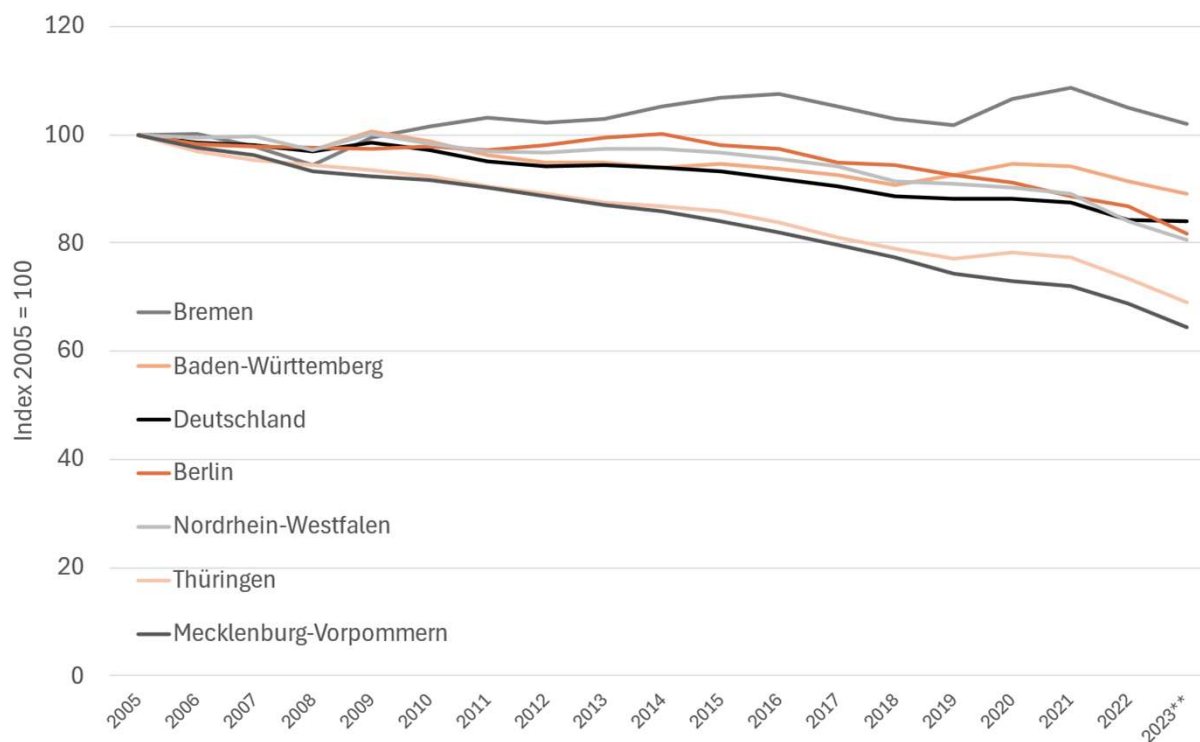
- Mittlere Raumgröße im MFH-Neubau
- 2001: 21 m<sup>2</sup>
- 2022: 26 m<sup>2</sup>
  
- Megatrend: Mehr Loft, weniger Tiny-House !

# Laminat, Absatzmenge und Marktanteil, 2009 - 2023



- Niedrigere Ansprüche der Bewohner ?
- Wie bei PkW, Urlaub, Essen, Kleidung etc. gilt auch bei der Wohnungsnachfrage :
- Größer, schöner, weiter (und mehr bio)

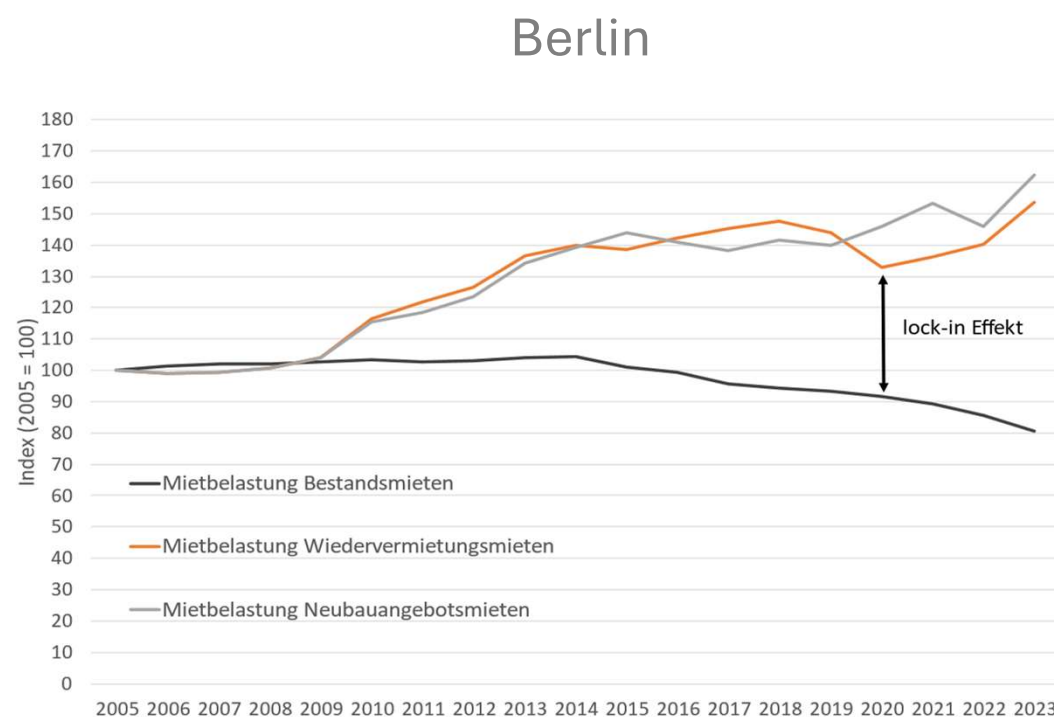
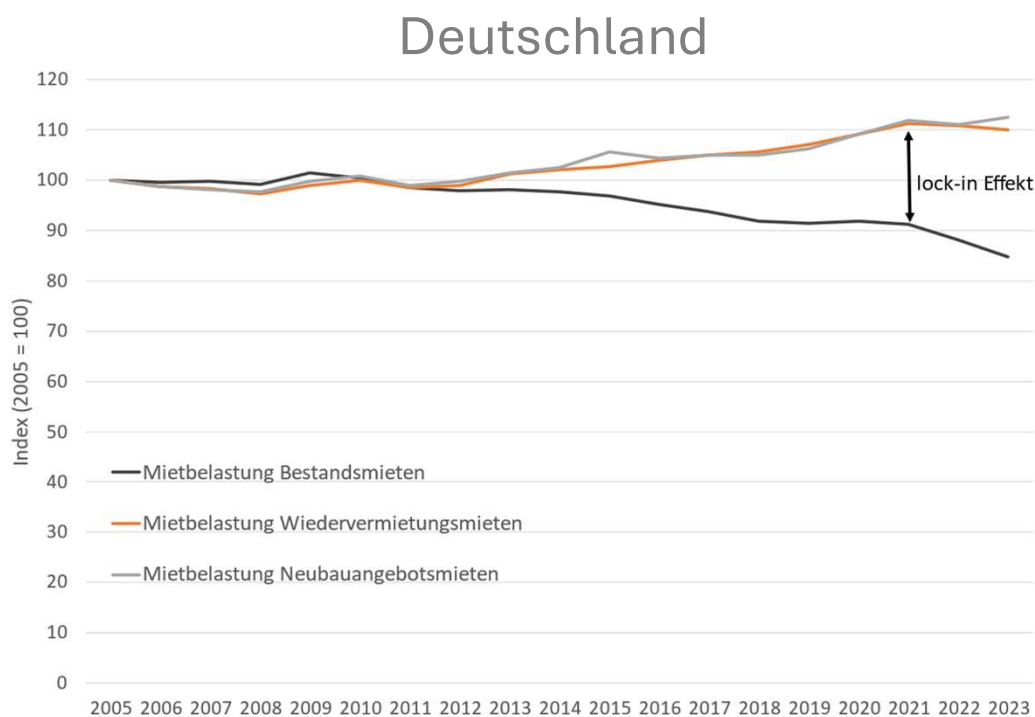
# Mietbelastung – Bestandsmieten\*, 2005-2022, ausgewählte Bundesländer



\* Nettokaltmietenindex der tatsächlich gezahlten Mieten; \*\* verfügbares Einkommen für 2023 fortgeschrieben

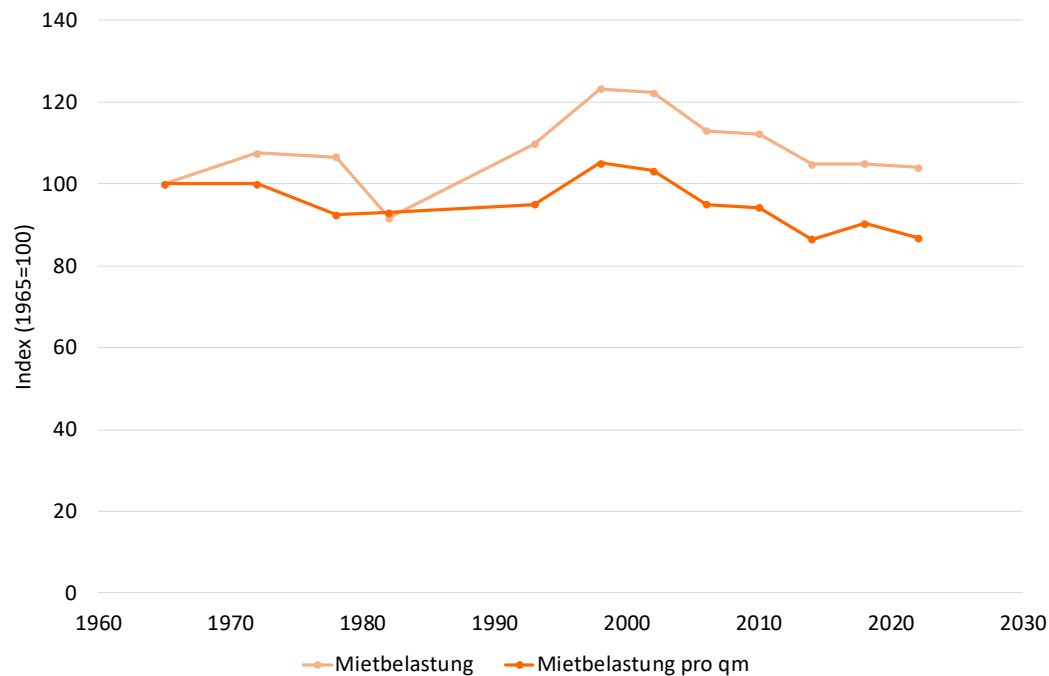


# Mietbelastung – Vergleich der Angebots\*- und Bestandsmietern\*\*, 2005-2023



\* Neuvertragsmieten von Bestandsgebäuden;  
 \*\* Nettokaltmietenindex der tatsächlich gezahlten Mieten;  
 \*\*\* verfügbares Einkommen für 2023 fortgeschrieben

# Andere Datenbasis - gleiche Aussage: Mietbelastung von Bestandsmietern sinkt !



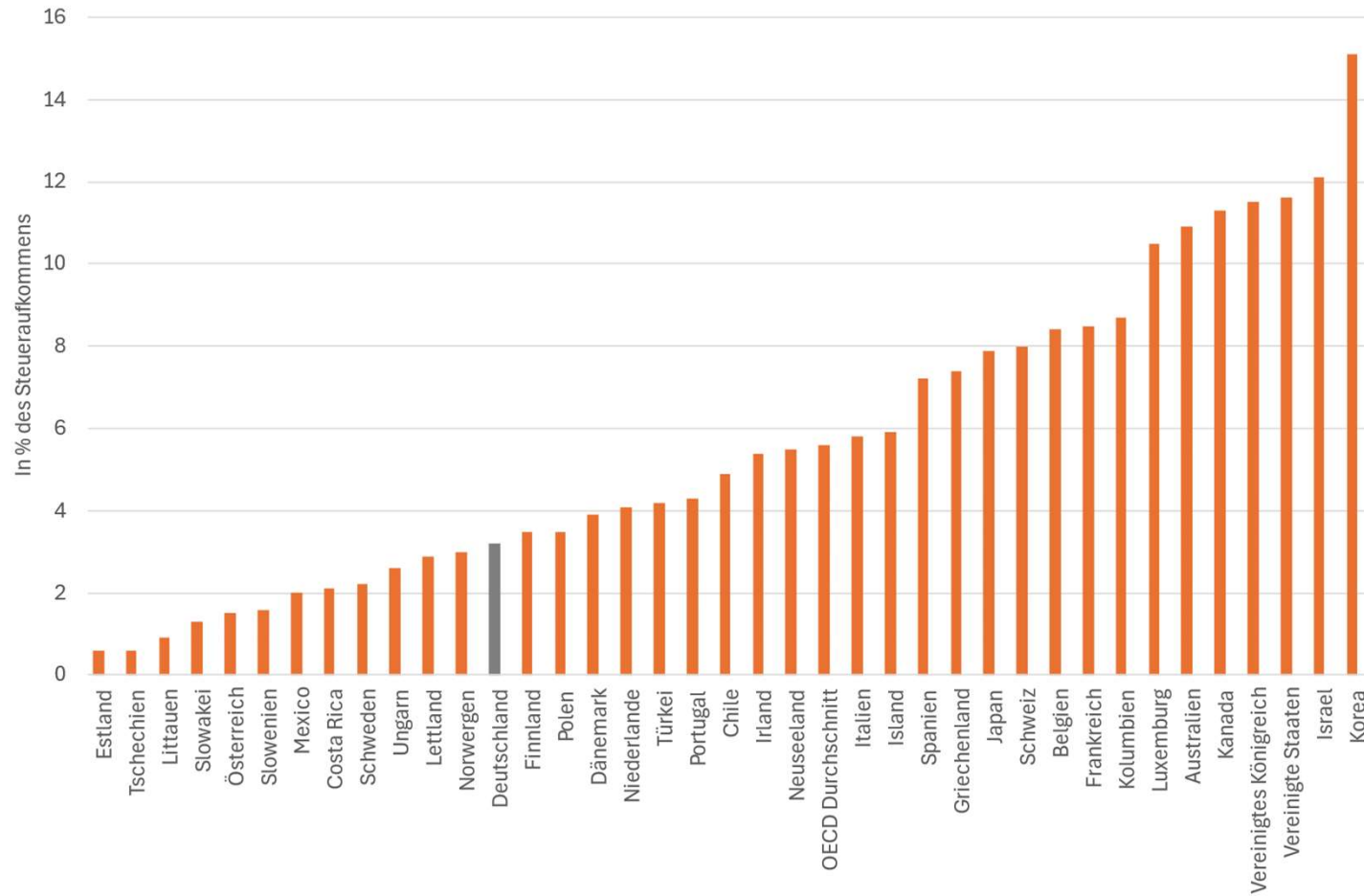
- Mietbelastung SINKT seit 25 Jahren
- Insgesamt eher eine Konstante

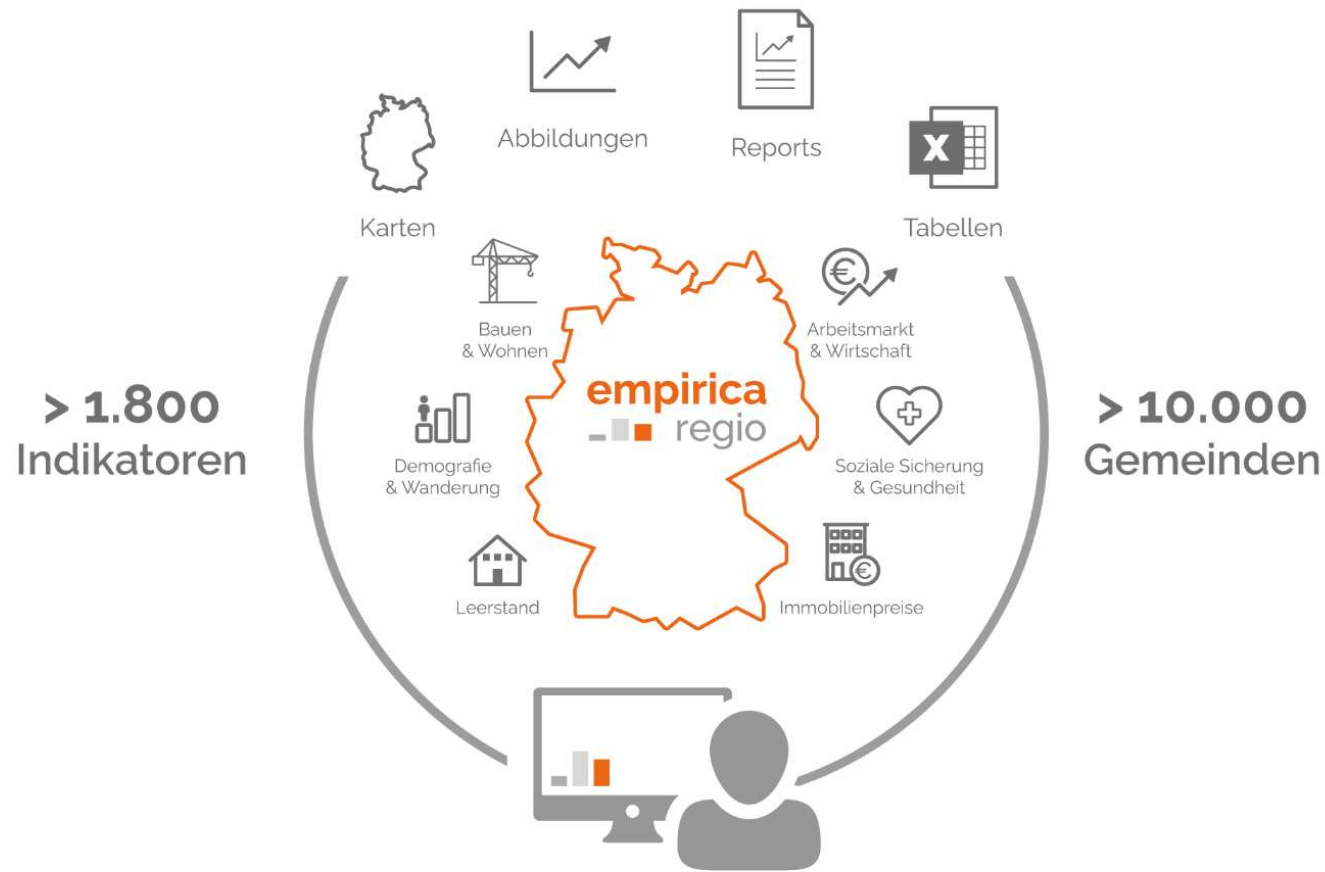
Ab 1993: Deutschland insgesamt

# Folgerungen für Wohnungspolitik

- Lock-in-Effekt ist Hauptursache für Wohnungsknappheit !
  - Achtung Zensus: Zahl der Einwohner in Köln seit 2011 nicht gestiegen
- Wohnungstausch u.a. Ideen sind einfach nur albern
- Keine (weitere) Absenkung der Kappungsgrenze, keine Indexmietenbegrenzung
- Erst recht keine extra kommunalen Kappungsgrenzen !
- Senkung Grunderwerbssteuer
- Deutliche Erhöhung Grundsteuer (und Kompensation z.B. durch sinkende Umsatzsteuer) oder anderer Maßnahmen zur Erhöhung der Bestandsmieten

# Anteil Property Taxes an Steueraufkommen, 2021





Scannen für weitere  
Informationen

empirica ag  
Forschung und Beratung  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884795-0  
berlin@empirica-institut.de

Zweigniederlassung  
Kaiserstr. 29, D-53113 Bonn  
Tel.: 0228 91489-0  
bonn@empirica-institut.de

Büro Leipzig  
Schreberstr. 1, D-04109 Leipzig  
Tel.: 0341 96008-20  
leipzig@empirica-institut.de

empirica regio GmbH  
Kurfürstendamm 234, D-10719 Berlin  
Tel.: 030 884 795-0  
info@empirica-regio.de, www.empirica-regio.de

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)