

Mieten, kaufen oder verzweifeln?



Themenheft Immobilien. Wer in Deutschland gerade eine Mietwohnung sucht oder Wohneigentum erwerben möchte, dürfte sich in vielen Fällen die Haare raufen: Entweder ist keine passende Bleibe zu finden oder sie ist unbezahlbar. Viele Faktoren treiben derzeit die Baukosten und damit auch die Mieten und Kaufpreise hoch – zum Beispiel Materialengpässe, gestiegene Zinsen und fehlende Handwerker. Und dann soll der Immobiliensektor ja auch seinen Teil zum besseren Klimaschutz beitragen. Diese iwd-Ausgabe beleuchtet die vielfältigen Herausforderungen am Immobilienmarkt und stellt Lösungsansätze vor. So erläutern die IW-Immobilienexperten Michael Voigtländer und Pekka Sagner im Interview unter anderem die Optionen, mehr Wohnraum durch Aufstockung bestehender Häuser oder den Umbau von Büroimmobilien zu schaffen. Und sie plädieren für eine verlässliche und marktgerechte Förderung der energetischen Sanierung.

Kehrtwende bei den Kaufpreisen

IW-Wohnindex. Seit Anfang 2022 haben die zeitweise hohe Inflationsrate und die gestiegenen Zinsen die Kaufpreise für Wohnimmobilien nachgeben lassen. Doch inzwischen zeichnet sich eine Kehrtwende ab. Der Anstieg der Wohnungsmieten hat sich zuletzt sogar noch beschleunigt. Dies gilt gerade für die größten deutschen Städte.

Wieder mal liegt eine Mieterhöhung im Briefkasten, ein Häuschen in gewünschter Lage ist nicht zu finden: Zum Thema Wohnen kann wohl jeder eine Geschichte erzählen. Das IW steuert nun eine neue, breite Faktenbasis bei – die Forscher haben anhand von mehreren Millionen Inseraten für Wohnimmobilien einen Wohnindex erstellt, der die Entwick-

lung auf dem Immobilienmarkt nachzeichnet und künftig viermal im Jahr neue Daten liefert.

Der Index bildet sowohl die Entwicklung der Mieten als auch die der Kaufpreise von Wohnimmobilien ab. Beide wurden zuletzt durch eine Reihe von Faktoren beeinflusst – allerdings mit unterschiedlicher Wirkungsrichtung: Nach dem Beginn

des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine Anfang 2022 schossen die Energiepreise in die Höhe, die Inflation zog insgesamt an und schließlich stiegen auch die Zinsen. Teurere Baumaterialien und höhere Hypothekenkosten machten das Bauen und Kaufen unattraktiver. Zugleich blieb Wohnraum in begehrten Lagen knapp. All dies führte zeitweilig zu gegenläufigen Trends bei Miet- und Kaufpreisen in Deutschland (Grafik):

Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser waren Ende 2023 jeweils um gut 8 Prozent günstiger als Anfang 2022.

Zuletzt zeigte die Preiskurve allerdings wieder leicht nach oben – offenbar wurde der langjährige Trend einer steigenden Nachfrage nach Wohneigentum nur kurzzeitig unterbrochen. Die jüngsten Preisanstiege deuten jedenfalls auf eine Kehrtwende am Markt hin.

Bei den Wohnungsmieten setzte sich die Aufwärtsentwicklung zuletzt sogar noch dynamischer fort als in den Jahren vor 2022:

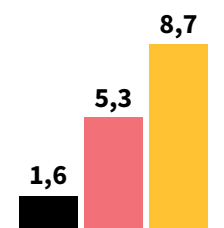
Vom ersten Quartal 2022 bis zum vierten Quartal 2023 stiegen die Mieten für neu vergebene

Immobilienmarkt in Deutschland: Mieten steigen, Kaufpreise stabilisieren sich

Veränderung im vierten Quartal 2023 gegenüber dem ... in Prozent

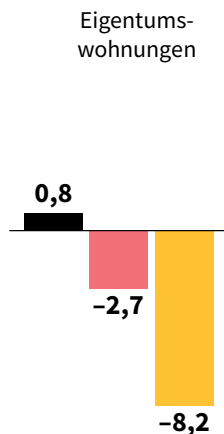
■ ... dritten Quartal 2023 ■ ... vierten Quartal 2022 ■ ... ersten Quartal 2022

Neuvertragsmieten

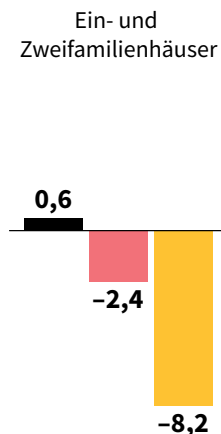


Kaufpreise für:

Eigentumswohnungen



Ein- und Zweifamilienhäuser



Wohnungen deutschlandweit im Schnitt um fast 9 Prozent.

Damit legten die Mieten im betrachteten Zeitraum von knapp zwei Jahren stärker zu, als die Immobilienkaufpreise gefallen sind.

Im Großen und Ganzen waren diese Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in allen Regionen Deutschlands zu beobachten. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen gaben in den großen Städten und deren Umland seit Anfang 2022 allerdings etwas stärker nach als in ländlichen Gebieten. In den größten Metropolen blieben die Immobilienpreise zudem im vierten Quartal 2023 gegenüber dem Vorquartal lediglich konstant, während sie in anderen Städten und deren Umland um mehr als 1 Prozent anzogen. Die Mieten wiederum stiegen in den Ballungsräumen durchgängig am schnellsten.

Diese hohe Nachfrage nach Mietwohnungen zeigt sich auch beim Blick auf die zehn größten Städte der Bundesrepublik (Grafik):

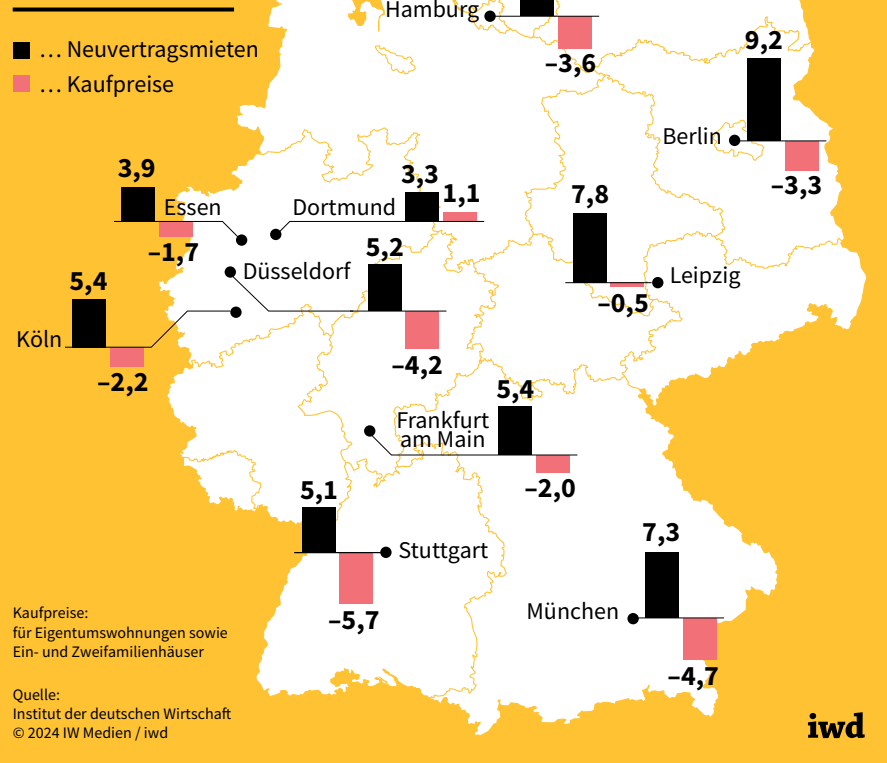
In allen zehn einwohnerstärksten Städten sind die Neuvertragsmieten von Ende 2022 bis Ende 2023 gestiegen – am deutlichsten legten sie mit 9,2 Prozent in Berlin zu.

In Leipzig (plus 7,8 Prozent) und München (plus 7,3 Prozent) gab es innerhalb eines Jahres ebenfalls kräftige Mietpreisanstiege. Vergleichsweise moderat verteuerten sich die Mieten in den Ruhrgebietsstädten Essen (plus 3,9 Prozent) und Dortmund (plus 3,3 Prozent).

Dafür war Dortmund die einzige unter den untersuchten Metropolen, in der die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser vom vierten Quartal 2022 bis zum vierten Quartal 2023 um gut 1 Prozent stiegen. Andernorts fielen die Preise binnen Jahresfrist teils deutlich. In Stuttgart etwa kosteten

**Immobilienmarkt:
Die Trends in den zehn größten deutschen Städten**

Veränderung der ... im vierten Quartal 2023 gegenüber dem vierten Quartal 2022 in Prozent



Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäuser Ende 2023 im Schnitt 5,7 Prozent weniger als ein Jahr zuvor, in München betrug der Rückgang 4,7 Prozent.

Der aktuelle IW-Wohnindex differenziert die Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien auch nach Energieeffizienzklassen. Angesichts der gestiegenen Energiekosten und der Diskussionen darüber, welche Heizungsarten künftig noch erlaubt beziehungsweise förderfähig sein sollen, liegt die Vermutung nahe, dass vor allem Häuser mit geringerer Energieeffizienz zuletzt weniger gefragt waren. Die IW-Daten bestätigen das:

Vom ersten Quartal 2022 bis zum vierten Quartal 2023 sind die Preise für Wohnimmobilien der

Energieeffizienzklasse H – mit einem Heizenergiebedarf von mehr als 250 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr – im Schnitt um 10,3 Prozent gesunken.

Objekte der Klasse A+, die mit maximal 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr auskommen, kosteten Ende 2023 dagegen lediglich 1,1 Prozent weniger als Anfang 2022. Damit waren Immobilien der Klasse H zuletzt im Schnitt 26 Prozent billiger als jene der Energieeffizienzklasse A+.

IW-Report 6/2024

Pekka Sagner, Michael Voigtländer: IW-Wohnindex – Starke Mietpreissteigerungen und erste Aufwärtstendenzen bei Wohnungspreisen iwkoeln.de/wohindex_q4-2023

Interview. Wohnen wird zunehmend zur Standortfrage. **Michael Voigtländer**, Leiter des Clusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte, und **Pekka Sagner**, Immobilienexperte im IW, plädieren daher für bessere Rahmenbedingungen und mehr Verlässlichkeit etwa beim Klimaschutz.

„Wir brauchen mehr Pragmatismus“

Sie haben einen neuen Wohnindex geschaffen. Welche Erkenntnisse erwarten Sie mit diesem Indikator zu gewinnen?

Voigtländer: Wir hoffen, dass wir damit genauer sehen, wie sich der gesamte Markt entwickelt. Gleichzeitig können wir Sonderauswertungen vornehmen. Dieser Index ist ein Fortschritt für uns.

Sagner: Wir können uns jetzt Teilssegmente ansehen wie etwa die Heizungsart und so Themen beleuchten, die die Leute umtreiben.

Dem Index zufolge steigen die Mieten deutschlandweit kräftig und inzwischen ziehen auch die Kaufpreise für Wohneigentum wieder an. Wird Wohnen für die Bürger unerschwinglich?

Voigtländer: Man muss hier differenzieren. Der Druck auf den Mietwohnungsmarkt ist sehr hoch und er steigt noch. Das liegt daran, dass wir zu wenig bauen und viele Menschen, die im vergangenen Jahr eigentlich Wohneigentum kaufen wollten, in den Mietwohnungsmarkt gewechselt sind. Der Wohnungsbau geht gerade deutlich zurück und die Fertigungszahlen sinken ja erst jetzt richtig. Daher werden wir weiter eine Verknappung im Markt haben und damit höhere Mieten.

Beim Eigentum sind wir gerade am Anfang einer neuen Phase, denn die Preise steigen wieder leicht. Das spiegelt auch wider, dass die Zinsen zuletzt etwas gesunken sind. Die Erschwinglichkeit kann trotzdem steigen, vor allem wenn die Zinsen noch weiter nachgeben. Aber insgesamt muss man sagen: Je knapper das Gut wird, desto größer sind die nötigen Anstrengungen, um sich Wohnen noch leisten zu können.

Wie groß ist das Potenzial, Bestandsgebäude aufzustocken oder Büroimmobilien umzubauen?

Sagner: Eine Umwidmung von Büroflächen zu Wohnraum ist möglich, aber oft nicht so einfach. Das liegt an der Infrastruktur: Ein Bürogebäude hat andere Anforderungen an den Brandschutz, außerdem sind Wasser- und Stromleitungen ganz anders angelegt. Wenn man an die klassische Galeria-Kaufhof-Filiale denkt – diese in ein Wohngebäude umzuwidmen, ist alles andere als trivial. Man hat sehr große Grundflächen und kein Tageslicht. Es braucht hier kreative Konzepte. Die Wirtschaft hat die Potenziale erkannt, da wird sich in den nächsten Jahren einiges tun.

Voigtländer: Der Umbau ist teuer und kommt deshalb vor allem für hochpreisige Standorte infrage. Frankfurt hat da gute Erfahrungen gemacht. Wenn man mehrere Gebäude umwidmet, dann schafft man vielleicht auch eine Art Wohnviertel. Für die Masse der leer stehenden Bürogebäude ist ein Umbau zu Wohnungen eher unrealistisch. Und Aufstockungen von Bestandsgebäuden sind bürokratisch schwierig umzusetzen. Oftmals steht der Brandschutz entgegen. Da brauchen wir insgesamt mehr Pragmatismus, damit solche Lösungen möglich sind.

Gibt es Schätzungen, wie viele Wohnungen durch diese beiden Maßnahmen verfügbar gemacht werden können?

Voigtländer: Das Bauministerium geht für den Umbau von Bürogebäuden von 235.000 zusätzlichen Wohnungen aus. Bei den Aufstockungen dürfte das in einer ähnlichen Größenordnung liegen.



Pekka Sagner (links), Michael Voigtländer (rechts), Fotos: IW Medien

Mehr Bauen heißt auch mehr Bauland ausweisen. Das bedeutet aber auch mehr versiegelte Flächen, was dem Streben nach Klimaschutz zuwiderläuft. Kann man das Dilemma auflösen?

Sagner: Jein. Heute wird in den Neubaugebieten kompakter gebaut, die Grundstücke sind nur halb so groß wie in den 1980er Jahren, was auch ein Symptom der gestiegenen Preise ist. Man baut platzsparender, nachhaltiger – die wertvolle Fläche, die versiegelt wird, soll effizient genutzt werden.

Voigtländer: Bei diesem Thema ist Folgendes ganz wichtig: Das 30-Hektar-Ziel, also die maximale Versiegelung pro Tag, gilt für die Bundesrepublik insgesamt. Wir sollten nicht versuchen, das auf jede Region herunterzurechnen. Wir haben Regionen, die sehr stark wachsen, und andere, die schrumpfen. Wir müssen mit der Flächenausweisung und Versiegelung dort aufhören, wo wir schrumpfen, und wir müssen Wachstum zulassen, wo die Bevölkerung hinströmt. Wir brauchen andere Zuteilungsmechanismen. Momentan wird das auf die Bundesländer verteilt und die verteilen das auf ihre Regionen. Da müssen wir eher bundesweit denken. Man kann übrigens durchaus Stadtentwicklung und ökologische Qualität miteinander verbinden, siehe den Stadtteil Aspern in Wien. Dort ist ein fast autofreier Stadtteil mit Grünflächen, See und S-Bahn-Anbindung entstanden.

In den vergangenen Jahren wurde teurer und luxuriöser gebaut, weil sich das mehr lohnt. Wie kann man diesen Trend brechen?

Sagner: Teil der Wahrheit ist, dass durch die guten Finanzierungsbedingungen auch Luxus für viele Haushal-

te erschwinglich war. Aber das gilt sicherlich nicht in der Breite. Es geht in der Wohnungspolitik auch darum, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Tatsächlich ist es mittlerweile so, dass Unternehmer sich ansehen, wie man die Erschwinglichkeit erhöhen kann.

Voigtländer: Wir sehen schon, dass hier zunehmend ein Umdenken stattfindet, einfach wegen des Kostendrucks. Es werden mehr kleinere Wohnungen gebaut. Umso kleiner die Fläche, umso günstiger ist es nach wie vor. Ein kleines Apartment ist dann das, was noch leistbar ist in der Großstadt.

Was müsste die Politik tun, damit die Bürger ihre Immobilien auf den neuesten Stand beim Klimaschutz bringen können und wollen?

Voigtländer: Im vergangenen Jahr ist leider viel Verunsicherung entstanden, was nun zu tun ist und in welcher zeitlichen Abfolge. Viele warten jetzt darauf, was mit der kommunalen Wärmeplanung und dem Anschluss an ein Fernwärmenetz geschieht. Aus meiner Sicht ist nach wie vor der CO₂-Preis zentral, um Anreize zu setzen. Konkret: Wenn die Politik einen Pfad vorgibt, wie sich der Preis entwickeln wird, kann sich jeder überlegen, welche Technik am besten geeignet ist, um diese Kosten zu sparen. Der Charme dabei wäre, dass der Preis Einnahmen generiert, die man dann für Förderung ausgeben kann. Wir sollten hier weg von den strikten Ge- und Verboten hin zu einer flexibleren preislichen Anpassung.



Eine längere Fassung des Interviews mit Fragen zum Mitarbeiterwohnen und zur Baukonjunktur finden Sie auf [iwd.de/immobilien-interview](https://www.iwd.de/immobilien-interview)

Die Mär vom teureren Eigenheim

Wohneigentum. Ein neuer Index des IW zur Erschwinglichkeit von Wohneigentum in Deutschland belegt, dass Immobilien nach wie vor deutlich bezahlbarer sind als vor einigen Jahrzehnten. Gleichwohl gibt es Probleme am Immobilienmarkt – aber auch politische Lösungsoptionen.

War früher auf dem Markt für Wohnimmobilien alles besser? Es wirkt so, denn die Hypothekenzinsen sind in den vergangenen Monaten deutlich gestiegen und die Kaufpreise bewegen sich vor allem in Ballungsgebieten nach wie vor auf hohem Niveau.

Doch selbst genutzter Wohnraum war früher keinesfalls günstiger – eher im Gegenteil. Das belegt der neue Erschwinglichkeitsindex des IW. Er kombiniert Deutschland-Daten der OECD für drei Entwicklungen: die der Wohnungspreise, die der Einkommen und die der langfristigen Zinsen, die für Immobilienhypotheken relevant sind. Der Index startet im Jahr 1980 mit dem Wert 100 und kommt zu überraschenden Befunden (Grafik):

Seinen bisherigen Höchststand erreichte der IW-Erschwinglichkeitsindex mit einem Wert von 115,5 im dritten Quartal 1981; im vierten Quartal 2023 lag er bei lediglich 39,8.

Damit befindet sich der Index heute weit von seinem Allzeithoch entfernt und nach wie vor überraschend nah an seinem Tiefststand von knapp 29, den er im dritten Quartal 2016 erreicht hatte.

Entscheidend für die Entwicklung des Index über die Jahrzehnte waren mehrere Faktoren:

Erstens sind die Zinsen seit den 1980er Jahren massiv gesunken und aktuell weit von ihrem Höchststand aus dem Jahr 1981 entfernt. Damals betragen sie 10,6 Prozent für ein Volltilgendarlehen mit 20 Jahren Laufzeit, im vierten Quartal 2023 lag dieser Zins bei rund 4 Prozent.

Zweitens war in den 1990er Jahren die Bautätigkeit zu hoch und es gab auf dem Immobilienmarkt ein Überangebot, was die Preise gedrückt hat.

Drittens stiegen die Einkommen in den vergangenen Jahrzehnten teils stärker als die Preise, wodurch der Index ebenfalls sank.

Allerdings gab es trotz all dieser Entwicklungen eine massive Diskrepanz zwischen dem, was sich Menschen an Eigentum hätten leisten können und dem, was sie tatsächlich realisierten:

Trotz optimaler Rahmenbedingungen ist die Wohneigentumsquote in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten kaum gestiegen.

Das IW nennt dafür verschiedene Ursachen:

Eigenleistung. Früher konnten Häuslebauer, als es noch weniger komplexe Technik und laxere Bauvorschriften gab, deutlich stärker selbst mit anpacken als heute. Das wirkt sich natürlich auf die Kosten eines Eigenheims aus.

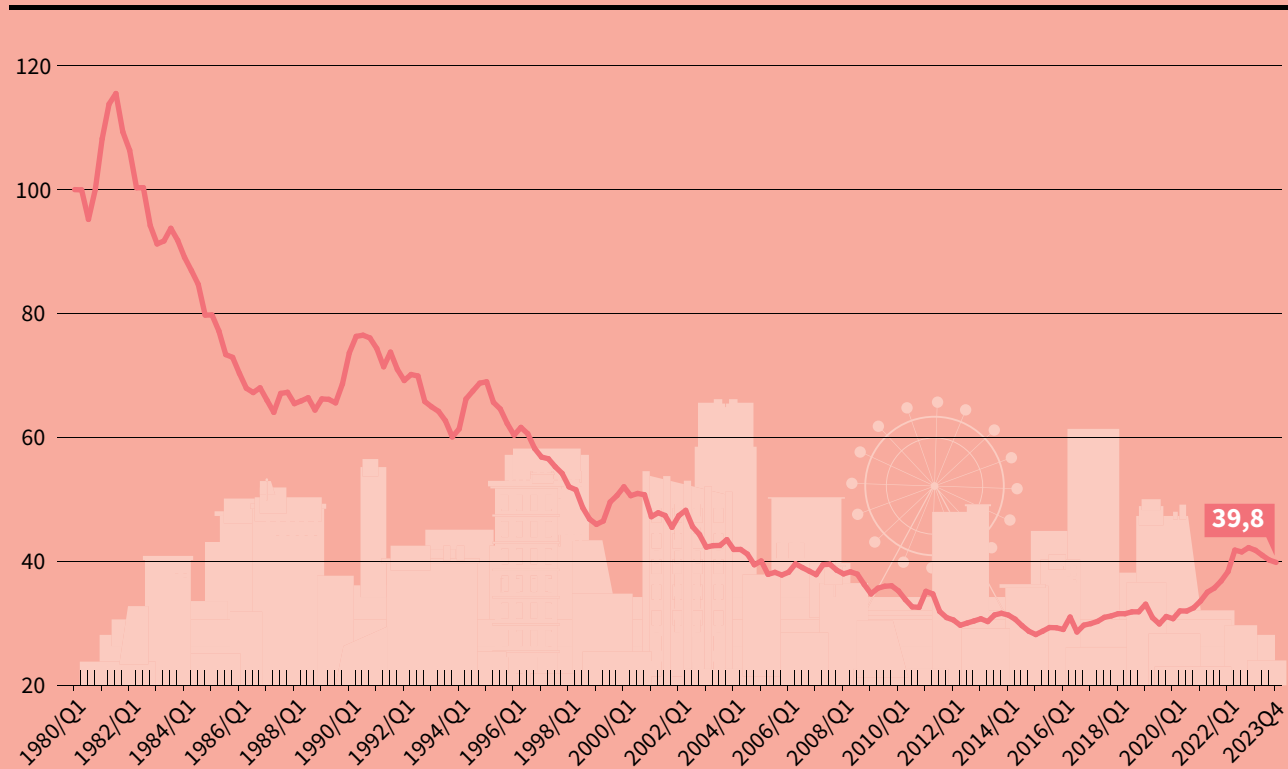
Kaufzeitpunkt. Heute ist die Ausbildungszeit junger Menschen deutlich länger als früher und Familien werden entsprechend später gegründet. Das verkürzt den Zeitraum, in dem Kredite für Häuser oder Wohnungen getilgt werden können, was die zu zahlenden Monatsraten erhöht.

Erwerbsnebenkosten. Zusätzliche Ausgaben wie die Grunderwerbsteuer oder Makler- und Notarkosten können in der Regel nicht per Kredit finanziert werden, steigen aber proportional mit dem Kaufpreis. Außerdem haben die meisten Bundesländer die Grunderwerbsteuersätze erhöht, teils auf 6,5 Prozent wie in Nordrhein-Westfalen oder in Schleswig-Holstein. Nur wenige Haushalte verfügen über genügend Eigenkapital, um sich die Summe der Erwerbsnebenkosten leisten zu können.

Am aktuellen Rand haben nun unter anderem die von der Europä-

IW-Erschwinglichkeitsindex für Wohnimmobilien

Kosten eines Volltilgendarlehens für Wohneigentum in Relation zum Einkommen in Deutschland, 1. Quartal 1980 = 100



Volltilgendarlehen: Die Zinsen für eine Immobilienfinanzierung sind für 20 Jahre festgeschrieben und der Kredit wird innerhalb dieses Zeitraums komplett zurückgezahlt. Der Kreditnehmer ist am Ende der Laufzeit also komplett schuldenfrei; Einkommen: verfügbares Einkommen pro Kopf

Quellen: OECD, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2024 IW Medien / iwd

iwd

ischen Zentralbank vorgenommenen Zinserhöhungen dazu geführt, dass der IW-Erschwinglichkeitsindex gestiegen ist und sich auch objektiv betrachtet wieder weniger Menschen eine Wohnimmobilie leisten können.

Das zeigt auch eine andere Rechenmethode, die auf jene Kosten schaut, die für monatliche Kreditraten fällig werden:

Im ersten Halbjahr 2018 musste ein Haushalt gut 27 Prozent seines Einkommens einsetzen, um eine durchschnittliche Eigentumsimmobilie zu finanzieren; im ersten Halbjahr 2023 waren es mehr als 41 Prozent.

Auch aus diesem Grund sollte die Politik die Rahmenbedingungen verbessern – dafür gibt es einige Ansatzpunkte:

Nachrangdarlehen. Solche Darlehen, die im Grundbuch erst an zweiter Stelle stehen, könnte die staatliche KfW-Bank bereitstellen. Bauwillige Familien könnten diese Kredite als Eigenkapitalersatz nutzen. Und dank der Nachrangigkeit würde für die Hausbank das Finanzierungsrisiko nicht steigen.

Weniger Grunderwerbsteuer. Indem die Länder beispielsweise mit Freibeträgen zumindest auf einen Teil der Steuer verzichten, würde der Eigenkapitalbedarf beim Hauskauf oder -bau sinken; die Finanzierung würde so insgesamt günstiger.

Bauland ausweisen. Günstige Grundstückspreise können die Haus- oder Wohnungspreise drücken. Nur mit genug Fläche können Selbstnutzer zu Bauherren werden.

Wieder mehr Menschen zu Eigentümern zu machen, hat noch weitere sozialpolitische Implikationen: In den vergangenen Jahren wurden im Schnitt rund 250.000 Mieter pro Jahr zu Eigentümern. Bleiben diese Menschen stattdessen zur Miete wohnen, wird der Mietwohnungsmarkt zusätzlich belastet – was wiederum die Neuvertragsmieten weiter in die Höhe treibt.

IW-Kurzbericht 78/2023

Michael Voigtländer: War Wohneigentum früher erschwinglicher?

iwkoeln.de/erschwinglichkeitsindex

Gutachten

Pekka Sagner: Aktuellen Herausforderungen im Wohneigentumsmarkt begegnen

iwkoeln.de/wohn-herausforderungen

Zwischen Klimaschutz und Bezahlbarkeit

Nachhaltigkeit. Die gestiegenen Zinsen und Materialkosten haben nicht nur den Wohnungsbau in Deutschland ausgebremst, sondern auch den Konflikt zwischen erschwinglichem und nachhaltigem Wohnraum zugespitzt. Um wohnungs- und klimapolitische Ziele zusammenzuführen, braucht es ein Umdenken in der Wohnungspolitik.

Bis 2045 will Deutschland klimaneutral werden. Bereits 15 Jahre früher – im Jahr 2030 – sollen die Treibhausgasemissionen laut Klimaschutzgesetz hierzulande 65 Prozent niedriger sein als im Jahr 1990. Das geht nicht ohne energieeffizienten Wohnraum. Laut Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz ist der Gebäudesektor in Deutschland für rund 30 Prozent der CO₂-Emissionen verantwortlich. Zwar haben sich die Treibhausgasemissionen zwischen 1990 und 2022 fast halbiert, obwohl seitdem knapp neun Millionen Wohnungen gebaut wurden und die Wohnfläche insgesamt um etwa 42 Prozent zugenommen hat. Um die Klimaschutzziele zu erreichen, muss der CO₂-Ausstoß im Gebäudesektor bis 2030 allerdings um weitere 38 Prozent sinken.

Deshalb wollte die Bundesregierung das Effizienzhaus 40 (EH40) – ein Wohngebäude, das 60 Prozent weniger Energie verbraucht als das Referenzgebäude des Gebäudeenergiegesetzes – ab Januar 2025 zum Neubaustandard zu machen und so den bisher geltenden E55-Standard ablösen. Im Herbst 2023 ruderte die Ampel allerdings zurück, der EH40-Standard ab 2025 sei eine zu starke Belastung für die ohnehin

durch hohe Zinsen und gestiegene Materialpreise angeschlagene Baubranche. Denn strengere Bauvorgaben schonen zwar die Umwelt, nicht aber den Geldbeutel (Grafik):

Für eine 100-Quadratmeter-Wohnung mit Effizienzhausstandard 70 lagen die Baukosten 2022 bei rund 400.000 Euro. Der Bau einer Wohnung derselben Größe mit Effizienzhausstandard 40 war mehr als 30.000 Euro teurer.

Grund dafür sind hochwertige Baumaterialien, teure Dämmungen

und kostspielige energiesparende Heiz- und Kühltechniken, die der EH40-Standard voraussetzt.

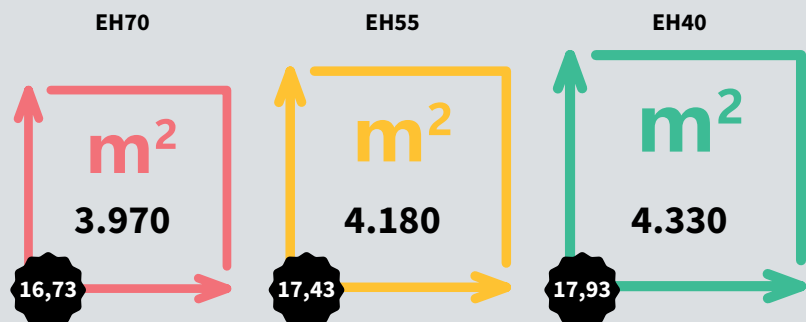
Die hohen Baukosten schlagen sich auch in den Mieten jener Objekte nieder:

Um eine Wohnung des Effizienzhausstandards 70 mit einer Bruttoanfangsrendite von 4 Prozent zu bauen, ist eine Nettokaltmiete von 16,73 Euro je Quadratmeter erforderlich – bei einer Wohnung mit Effizienzhausstandard 40 sind es 17,93 Euro.

Neubau: Je effizienter, desto teurer

So viel Euro kostete der Bau einer Wohnung dieses Effizienzhausstandards je Quadratmeter in Deutschland im zweiten Quartal 2023

■ Kaltmiete je Quadratmeter in Euro

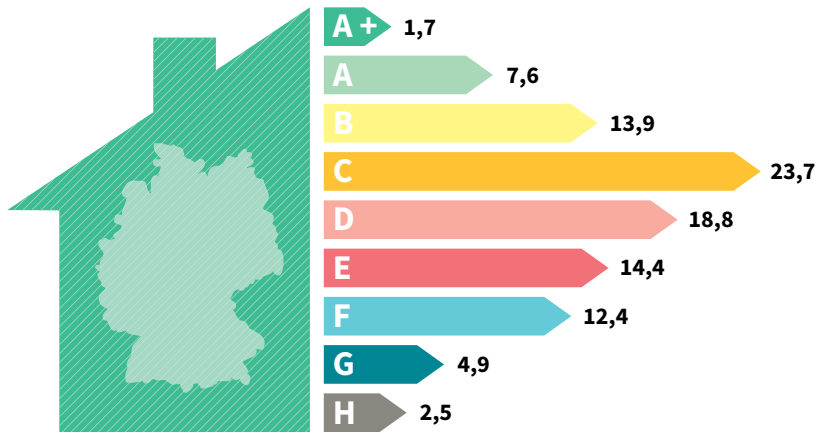


EH70/EH55/EH40: Wohngebäude, das 30, 45 oder 60 Prozent weniger Energie verbraucht als das Referenzgebäude des Gebäudeenergiegesetzes

Quellen: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, Statistisches Bundesamt
© 2024 IW Medien / iwd

So energieeffizient wohnt Deutschland

So viel Prozent der Wohngebäude in Deutschland hatten 2022 diese Energieeffizienzklasse



Energieeffizienzklasse: gibt an, wie energieeffizient ein Gebäude ist von A+ (sehr energieeffizient, Energiebedarf von weniger als 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr) bis H (nicht energieeffizient, Energiebedarf von mehr als 250 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr)

Quellen: Kaestner et al. (2023), Kopernikus-Projekt Ariadne/Potsdam-Institut für Klimafolgenforschung
© 2024 IW Medien / iwd

Zwar muss eine gut gedämmte Wohnung weniger geheizt werden. Allerdings gleicht diese Ersparnis die höheren Baukosten nicht vollständig aus – auch die Bruttowarmmiete erhöht sich mit dem Effizienzlevel einer Wohnung.

Ende September 2023 hat die Bundesregierung 14 Maßnahmen beschlossen, um Klimaschutz und Erschwinglichkeit im Bausektor künftig stärker zu vereinen – dazu zählt neben der Aussetzung des EH40-Standards auch der Umbau von leer stehenden Gewerbe- zu Wohnimmobilien. Zwar werden die meisten der Maßnahmen die abgekühlte Baukonjunktur stützen. Sie werden allerdings nicht ausreichen, um das gesetzte Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen, davon 100.000 öffentlich gefördert, zu schaffen. Es braucht dringend ein stärkeres Umdenken in der Wohnungspolitik – auf mehreren Ebenen:

Bestand. Der größte Hebel für den Klimaschutz liegt in den bereits vorhandenen Gebäuden. Sanierungspflichten wie der vom EU-Par-

lament im Rahmen der neuen EU-Gebäuderichtlinie vorgeschlagene verschärfte Mindeststandard für Wohngebäude – ab 2030 sollen sie mindestens die Energieeffizienzklasse E und ab 2033 mindestens Klasse D haben – haben gleich mehrere Nachteile. Zunächst würde die Regel zu viele Eigentümer kurzfristig zu stark belasten (Grafik):

Rund 20 Prozent aller Wohngebäude in Deutschland hatten im Jahr 2022 die Energieeffizienzklasse F, G oder H.

Würden nur die Gebäude mit Effizienzklasse H unter die EU-Sanierungspflicht fallen oder die in der EU-Gebäuderichtlinie angedachten 15 Prozent mit dem höchsten Energieverbrauch, wäre mehr gewonnen. Durch zu hohe Mindeststandards können Gebäudebesitzer außerdem keine kostengünstigen Dämmmaßnahmen mehr durchführen, die trotzdem viel Energie sparen würden.

Ein weiteres Problem: Solche Richtlinien führen dazu, dass ineffiziente Gebäude nicht mehr vermietet

werden dürfen. Da die Kaltmieten jener Gebäude vergleichsweise niedrig sind, würde damit ein wichtiger Teil besonders günstiger Wohnungen vom Markt verschwinden. Es ist zu begrüßen, dass der Vorschlag der EU seit Dezember 2023 nicht mehr weiterverfolgt wird.

Zentraler Anreiz für Bestandssanierungen muss der CO₂-Preis sein, denn nur so können gleichzeitig Innovationen angeregt sowie besonders effizient Umbaumaßnahmen vorgenommen werden.

Förderung. Eigentümer müssen gut und verlässlich unterstützt werden, wenn sie ihre Gebäude klimagerecht sanieren wollen. Das könnte durch Steuererleichterungen passieren, die – im Gegensatz zu aktuellen Förderprogrammen – nicht an die jährlichen Haushaltsplanungen gebunden sind: Würden die Kosten für energetische Modernisierungen einkommensunabhängig über einen Steuerabzug nicht nur für Selbstnutzer, sondern auch für Vermieter übernommen und weiterreichende Renovierungen von staatlichen Programmen wie der Bundesförderung für effiziente Gebäude unterstützt werden, wären die Fördermöglichkeiten für Eigentümer deutlich übersichtlicher.

Finanzmarktregulierung. Anfang 2022 beschloss die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, dass Banken mehr Eigenkapital bereithalten müssen, wenn sie Immobilienkredite vergeben. Aufgrund der gestiegenen Zinsen wäre es angebracht, die Eigenkapitalanforderungen wieder zu senken, damit der Immobilienmarkt nicht weiter belastet wird.

IW-Policy Paper 9/2023

Ralph Henger, Michael Voigtländer: Nachhaltiger und erschwinglicher Wohnraum – zwei (un-)vereinbare Ziele?

iwkoeln.de/nachhaltig-wohnraum

Ohne Gäste-WC ist auch okay

Wohnen. Auch wenn die Kaufpreise für Immobilien zuletzt nachgegeben haben: Das Wohnen ist in den vergangenen Jahren deutlich teurer geworden. Das IW hat untersucht, welche politischen und baulichen Maßnahmen kurzfristig zu bezahlbarerem Wohnraum führen könnten.

Genau genommen halten gerade so gut wie alle Menschen in Deutschland die Augen auf nach einer freien Wohnung: Da sind diejenigen, die für sich selbst nach einer neuen Bleibe suchen – sei es, weil sie aus dem Elternhaus ausziehen wollen, wegen eines Jobs umziehen müssen oder schlicht und ergreifend, weil das aktuelle Zuhause zu klein, zu groß oder zu teuer ist. Und dann ist da noch der Rest der Republik, der ebenfalls eifrig freie Unterkünfte registriert und meldet – nämlich an

eben all diejenigen, die eine neue Wohnung brauchen oder ein Eigenheim erwerben wollen, aber partout nichts finden.

Die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt hat vielerlei Gründe, letzten Endes führt sie vor allem zu einem: zu steigenden Preisen – sowohl auf dem Kauf- als auch auf dem Mietmarkt (Grafik):

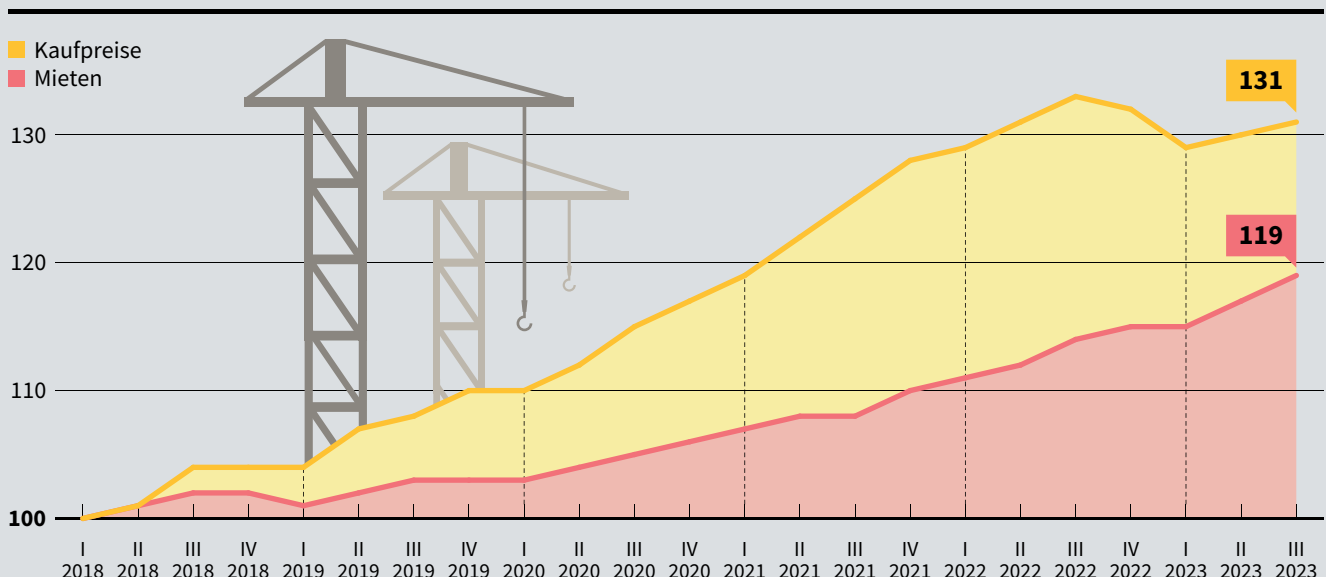
Im Vergleich zum Frühjahr 2018 sind die Preise für neu gebaute Mietobjekte in Deutschland bis zum Herbst 2023 um 19 Punkte

nach oben geklettert, bei neuen Kaufobjekten betrug das Plus sogar 31 Punkte.

Was heißt das konkret? Im Durchschnitt musste man im Jahr 2023 für eine neue Wohnung zwischen 11 und 15 Euro je Quadratmeter Kaltmiete zahlen, in den sieben größten deutschen Städten kostete der Quadratmeter sogar zwischen 15 und 22 Euro. Wer eine neu gebaute Wohnung oder ein neues Haus erwerben wollte, musste mit Quadratmeterpreisen von 4.000 bis

Neubauten: Kaufpreise steigen stärker als Mieten

Mieten und Kaufpreise für neu gebaute Wohnimmobilien in Deutschland, 1. Quartal 2018 = 100



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft
© 2024 IW Medien / iwd

7.000 Euro rechnen, in den Metropolen waren es sogar zwischen 7.000 und 11.000 Euro.

Weil sich viele Menschen diese Preise nicht mehr leisten können oder wollen, hat das IW untersucht, welche Möglichkeiten es gibt, um kurzfristig günstigere Neubauten anzubieten. Grundsätzlich können hierbei sowohl der Staat als auch die Kommunen sowie die Bauherren selbst etwas beitragen:

- Wenn statt einer hochwertigen Ausstattung – dazu zählen etwa eine Fußbodenheizung, ein Kamin oder ein Lift – eine einfache beim Bau einer neuen Immobilie gewählt wird, wirkt sich das spürbar aus (Grafik):

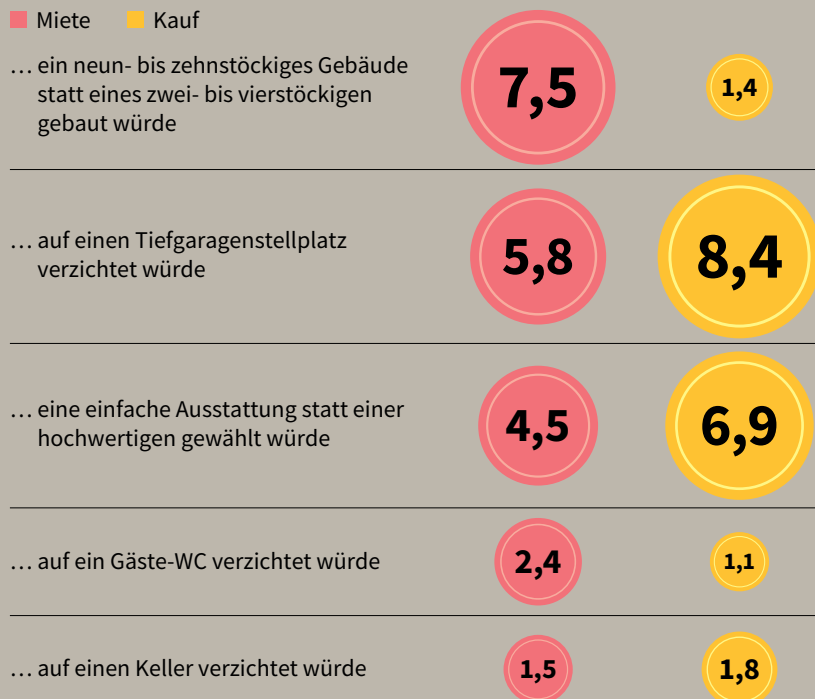
Mieter profitieren von einer einfachen Ausstattung mit einem Preisabschlag von knapp 5 Prozent, Käufer zahlen im Schnitt sogar fast 7 Prozent weniger als für eine vergleichbare Immobilie mit hochwertigen Materialien und Einrichtungen.

Noch deutlicher werden die Preisnachlässe infolge einer einfachen Ausstattung in den 51 größten deutschen Städten. Mieter solcher Neubauten können mit annähernd 8 Prozent niedrigeren Preisen rechnen; Käufer sparen in diesen Städten sogar knapp 15 Prozent im Vergleich zu einer neuen Immobilie mit hochwertiger Ausstattung.

- Der Verzicht auf einen Tiefgaragenplatz, einen Keller oder ein Gäste-WC führt für Käufer und Mieter ebenfalls zu Preisnachlässen. Am höchsten ist er mit rund 8 Prozent für Käufer, die eine Immobilie ohne Stellplatz in einer Tiefgarage erwerben. Bei einer 100 Quadratmeter großen Wohnung mit einem Quadratmeterpreis von 5.500 Euro wären das 44.000 Euro weniger.
- Auch die Gebäudegröße kann einen spürbaren Einfluss auf die Preise haben. So sind Mietangebote in neuen Häusern mit acht bis zehn

Wohnungsneubau: Wo sich sparen lässt

Um so viel Prozent würde die Miete/der Kaufpreis sinken, wenn beim Neubau von Wohnimmobilien ...



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft © 2024 IW Medien / iwd



Etagen in der Regel günstiger als solche in Gebäuden mit den üblichen zwei bis vier Stockwerken.

Neben diesen baulichen Maßnahmen kann auch der Staat einiges tun, um die Bezahlbarkeit von Wohnraum zu erhöhen:

- Durch eine Streichung der Grunderwerbsteuer für Neubauten lassen sich je nach Bundesland bis zu 6,5 Prozent der Kosten beim Immobilienkauf sparen. In den Niederlanden und Belgien ist dies bereits gängige Praxis: Dort zahlen private Haushalte, die einen Neubau erwerben, generell keine Grunderwerbsteuer.
- Alternativ könnte man die Mehrwertsteuer für Bauleistungen von 19 auf 7 Prozent reduzieren.
- Der Staat könnte zusätzlich günstige Nachrangdarlehen anbieten, die beispielsweise von jungen Erwerbstätigen, die über wenig Kapital

verfügen, als Eigenkapitalersatz genutzt werden können.

- Höhere Abschreibungssätze für Kapitalanleger, wie sie das Bundesbauministerium Mitte Februar angekündigt hat, könnten den Wohnungsbau ankurbeln.
- Eine dämpfende Wirkung auf die Baulandpreise – und damit auf die Kosten von Neubauten – hätte die verstärkte Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau. Hier müssen die Kommunen abwägen, ob sie dafür unbebaute Flächen freigeben möchten oder ob sie lieber für eine Nachverdichtung in den vorhandenen Wohnvierteln sorgen wollen.

IW-Report 3/2024

Christian Oberst, Michael Voigtländer: Optionen für bezahlbaren Neubau iwkoeln.de/bezahlbarer_neubau

Klein, aber mein

Einfamilienhäuser. Der Wunsch nach dem Eigenheim ist unter den Bundesbürgern ungebrochen hoch. Um ihn in Zeiten höherer Zinsen und Preise umzusetzen, sind kleinere Häuser eine Alternative. Allerdings ist das entsprechende Angebot bisher noch überschaubar.

Eine Mehrheit der Bundesbürger wünscht sich laut aktuellen Studien ein Eigenheim. Sie versprechen sich davon: Unabhängigkeit, Privatsphäre und vielleicht auch ein bisschen Ruhe im eigenen Garten. Darüber hinaus gilt ein Eigenheim als eine finanzielle Absicherung fürs Alter.

Den Traum in die Realität umzusetzen, ist in den vergangenen Jahren schwieriger geworden. Denn hohe

Zinsen sowie gestiegene Material-, Energie- und Lebenshaltungskosten haben den Hauskauf oder -bau für viele unmöglich gemacht. Zudem ist Bauland vor allem in städtischen Regionen seit Langem Mangelware und Einfamilienhäuser werden aus Nachhaltigkeitsaspekten inzwischen kritisch beäugt.

Um all diesen Problemen zu begegnen, gibt es eine simple wie wirkungsvolle Möglichkeit – Häuser mit weniger Wohnfläche. Die Nachfrage nach kompakten Häusern ist derzeit hoch (Grafik):

Knapp ein Drittel der Bundesbürger, die sich ein Einfamilienhaus kaufen möchten, wollen maximal 100 Quadratmeter Wohnfläche.

Mehr als der Hälfte genügen 100 bis 160 Quadratmeter. Nur jeder siebte Befragte möchte noch mehr Wohnfläche.

Im Vergleich zu den 1970er und 1980er Jahren sind die Ansprüche an die Wohnfläche merklich gesunken. Bislang hat der Immobilienmarkt aber nicht ausreichend auf den veränderten Bedarf reagiert. Nur 5 Prozent der Einfamilienhäuser, die zwischen 2021 und 2023 in Deutschland gebaut wurden, hatten eine Fläche von weniger als 100 Quadratmetern, gut 20 Prozent waren dagegen größer als 160 Quadratmeter.

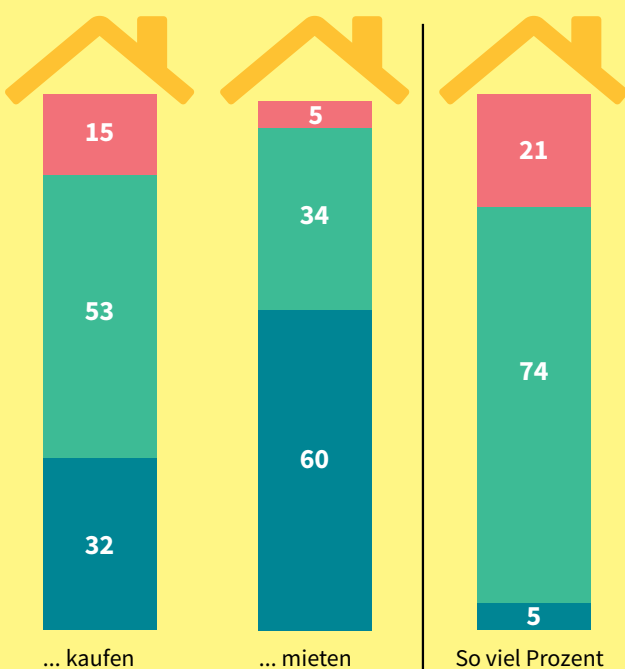
In Zukunft sollte sich das ändern, denn aus der Befragung ergibt sich hochgerechnet für die kommenden zehn Jahre ein erhebliches Marktpotenzial – Käufer und Mieter zusammengefasst wollen deutschlandweit 2,9 Millionen Kompakthäuser beziehen.

Bauträger und Projektentwickler, die sich frühzeitig in diesem Bereich positionieren und innovative Lösungen zur Flächenoptimierung entwickeln, können wichtige Vorreiter sein und die Standards für das Segment setzen.

Kompakte Einfamilienhäuser: Hohe Nachfrage, überschaubares Angebot

So viel Prozent der Bundesbürger, die im Jahr 2023 ein Haus ... wollten, wünschten sich diese Wohnfläche

■ Weniger als 100 Quadratmeter ■ 100 bis 160 Quadratmeter ■ Mehr als 160 Quadratmeter



Neubauangebote: Im Zeitraum 2021 bis 2023 Befragung von 1.983 Haushalten

Quellen: Bouwfonds Immobilienentwicklung, GeoMap, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2024 IW Medien / iwd

iwd

IW-Kurzbericht 6/2024

Robert Sabelfeld, Christian Oberst: Kompakte Einfamilienhäuser als Antwort auf veränderte Rahmenbedingungen am deutschen Immobilienmarkt

iwkoeln.de/efh

Der Preis der Fläche

Industrieimmobilien. Die Mieten für Industrieimmobilien haben in Deutschland zuletzt überraschend deutlich angezogen. Allerdings fielen die Preisanstiege in den drei Bereichen Lager, Logistik und Produktion recht unterschiedlich aus.

Energiekrise, unterbrochene Lieferketten, Rezession – die deutsche Wirtschaft musste in den vergangenen Jahren mit gravierenden Einschnitten zurechtkommen. Das wirkt sich auf unterschiedliche Weise auch auf die Mieten von Industrieimmobilien aus, wie der IW-IndustrialPort-Industrieimmobilien-Index zeigt.

Die Produktionsflächen in Deutschland haben sich in den vergangenen drei Jahren um 2,4 Prozent verteuert. Damit liegt das Plus deutlich unter der Inflationsrate in diesem Zeitraum. Die moderate Preisentwicklung lässt sich mit der zurückgefahrenen Industrieproduktion erklären. Anders sieht es dagegen bei Lager- und Logistikflächen aus (Grafik):

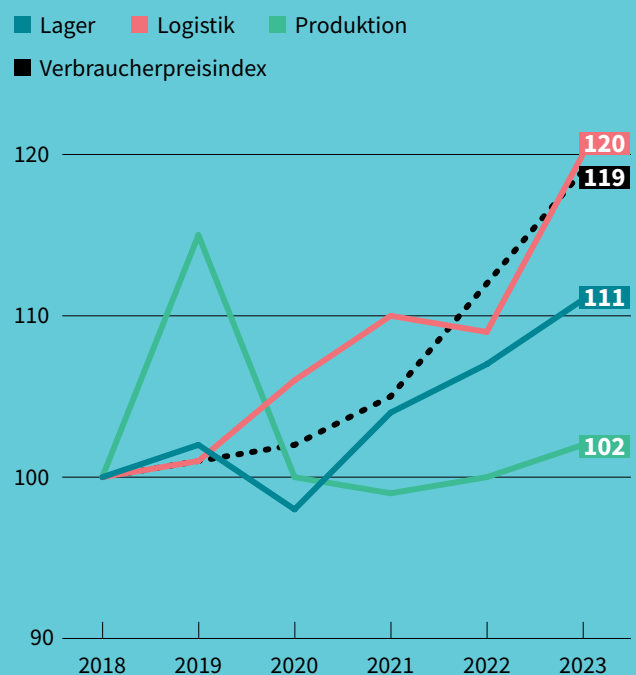
In den vergangenen drei Jahren stiegen die Mieten für Lagerräume um 13,5 Prozent, Logistikflächen verzeichneten ein Plus von 12,9 Prozent.

Die höhere Nachfrage in diesen beiden Bereichen ist auf neue Lieferketten und auf das Bestreben zurückzuführen, Fertigungsprozesse wieder stärker nach Europa zu verlagern.

Dennoch ist festzustellen, dass die Unternehmen versuchen, auch hier zu sparen. Im Jahr 2023 wurden insgesamt mehr Hallen und Produktionsstätten in günstigerer Lage und mit geringerer Qualität gemietet. Dieser Trend dürfte sich in diesem Jahr fortsetzen, denn das IW rechnet mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts von 0,5 Prozent. Der kurzfristige Bedarf an und die Zahlungsfähigkeit für Industrieimmobilien dürften daher leicht sinken. Beides führt dazu, dass die Gewerbetrieben keine allzu großen Sprünge machen. Grundsätzlich müssen sich die Vermieter allerdings nicht um die langfristige Nachfrage sorgen, schließlich ist Deutschland aufgrund seiner starken außen- und binnenwirtschaftlichen Verflechtungen auf Lager- und Logistikflächen angewiesen.

Industrieimmobilien: Logistikflächen gefragt, Produktionshallen nicht

Mietpreise für Industrieimmobilien in Deutschland, 2018 = 100



Quellen: Statistisches Bundesamt, IndustrialPort, Institut der deutschen Wirtschaft
© 2024 IW Medien / iwd

iwd

Gutachten

Christian Oberst, Michael Voigtländer: IWIP 2023 – Starke Dynamik bei Logistikflächen
iwkoeln.de/iwip2023

Renaissance einer alten Idee

Mitarbeiterwohnungen. Angesichts von Fachkräftemangel und Wohnungsnot werden Unternehmen kreativer bei der Suche nach Personal. Um sich von anderen Firmen abzuheben, locken einige mit einer Wohnung oder helfen Bewerbern bei der Suche nach den eigenen vier Wänden.

Was am Anfang des 20. Jahrhunderts in Zeiten der Industrialisierung gang und gäbe war, wirkt heute auf den ersten Blick wie aus der Zeit gefallen: Werkwohnungen. Vor 100 Jahren wurden ganze Siedlungen gebaut, um im Bergbau Mitarbeiter zum Umzug nahe an die Zeche zu bewegen oder vom Land ins direkte Umfeld einer Fabrik.

Doch heute besinnen sich mehr und mehr Firmen auf diese Möglichkeit, um für Arbeitnehmer noch attraktiver zu werden. Denn Wohnen entwickelt sich zunehmend zum

Standortfaktor – inmitten des Arbeits- und Fachkräftemangels.

Die Wege, auf denen Firmen ihre (potenziellen) Mitarbeiter hierzulande rund ums Wohnen unterstützen, gehen vielerorts über den klassischen Ansatz der Werkwohnung hinaus. Wie genau die Lage ist, hat das Institut der deutschen Wirtschaft nun in einem Gutachten für das Bundesbauministerium ermittelt (Grafik):

In Deutschland vermietet im Jahr 2023 gut 5 Prozent der Unternehmen eine Unterkunft an

ihre Mitarbeiter – das entspricht rund 675.000 Wohnungen sowie 46.000 Wohnheimplätzen für junge Mitarbeiter.

Das Engagement der Firmen hat in den vergangenen Jahren zugenommen. Zur Einordnung: Im Jahr 2022 gab es in Deutschland 43,4 Millionen Wohnungen, davon waren etwas weniger als die Hälfte Mietwohnungen.

Momentan bauen allerdings relativ wenige Unternehmen selbst weitere Mitarbeiterwohnungen. Denn für die Firmen gestaltet sich die derzeitige Situation mit hohen Zinsen, gestiegenen Baukosten sowie ungewisser Förderung genauso schwierig wie für private Häuslebauer (Grafik Seite 15):

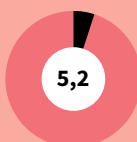
Nur 17 Prozent der Unternehmen, die ihre Mitarbeiter beim Thema Wohnen in irgendeiner Form unterstützen, betreiben selbst Wohnungsbau.

Das hat auch praktische Gründe: In der Theorie könnten Firmen neue Wohnungen auf ihren Betriebsgeländen errichten und diese dann an Mitarbeiter vermieten. Doch Wohnungsbau in reinen Gewerbegebieten ist nicht erlaubt. Die Kommunen könnten aber schnell und unbürokratisch grünes Licht für eine Mischnutzung geben.

Wohnen: Wie die Firma hilft

So viel Prozent der befragten Unternehmen in Deutschland unterstützen ihre Mitarbeiter mit ...

... direkten Maßnahmen

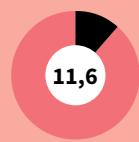


Dazu zählen:
Vermietung eigener Bestände,
Vermietung durch Partner

... was ungefähr so vielen Wohnungen entspricht:



... indirekten Maßnahmen



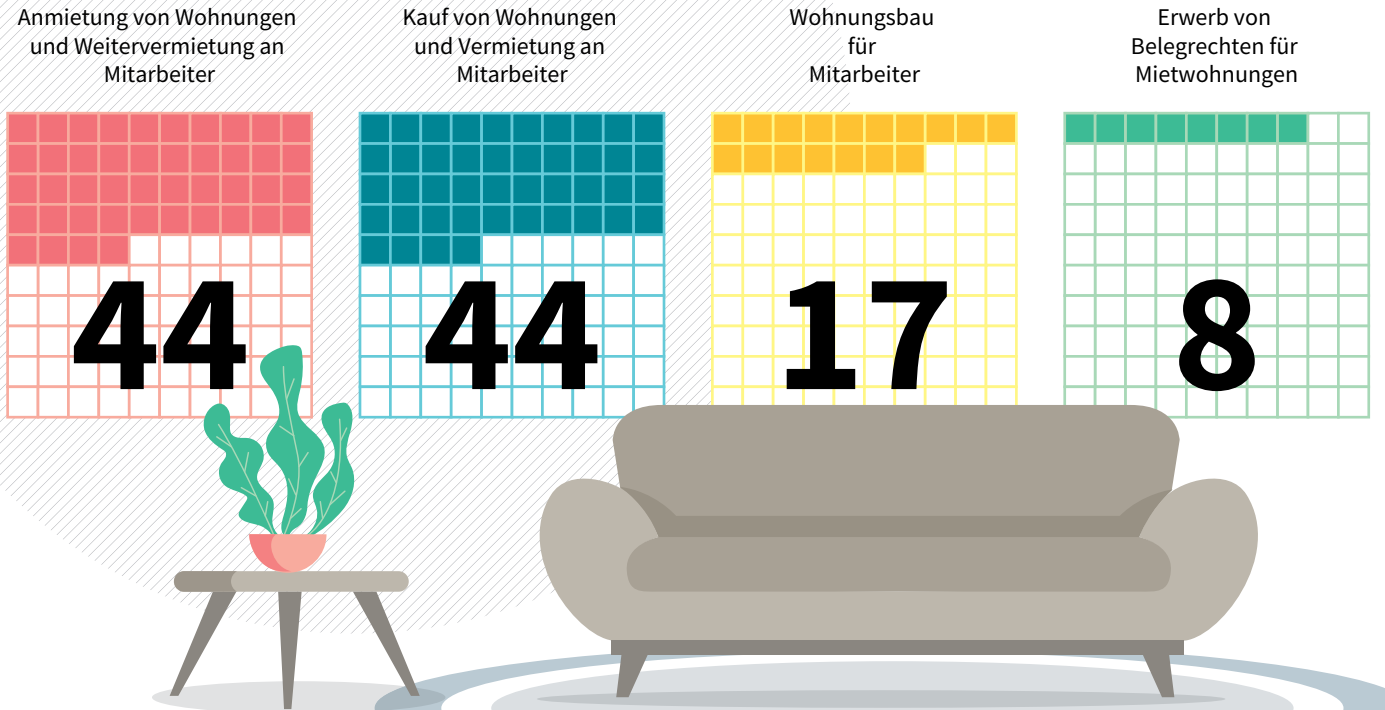
Dazu zählen:
Tauschbörsen, finanzielle Unterstützung, Beauftragung von Maklern

Befragung von 567 Unternehmen im 2. Quartal 2023

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft
© 2024 IW Medien / iwd

Mehr als nur Werkwohnungen

So viel Prozent der Unternehmen unterstützen die Mitarbeiter beim Thema Wohnen auf folgende Weise



Mehrfachnennungen möglich
 Befragung von 567 Unternehmen im 2. Quartal 2023
 Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft
 © 2024 IW Medien / iwd

iwd

Die Aussicht auf eine vom Arbeitgeber angebotene Wohnung könnte die Attraktivität vieler Jobs jedenfalls erhöhen.

Dies gilt zum einen für Branchen, in denen Mitarbeiter aus praktischen Gründen nicht aus dem Homeoffice arbeiten können, etwa im Gesundheitssektor in einer teuren Metropole. Zum anderen ist das in Regionen relevant, die vom Tourismus geprägt sind. Denn oft gibt es dort kaum Wohnungen und die wenigen sind nahezu unerschwinglich für Mitarbeiter von Hotels oder Restaurants.

Auch für Auszubildende oder Allein-erziehende ist das Thema interes-sant. Sie verfügen meist über ein knappes Budget, auch fürs Wohnen.

Doch auch Firmen, die nicht gleich selbst bauen oder vermieten, greifen ihren Beschäftigten in Wohnungsfragen unter die Arme, wie das IW ermittelt hat:

Über Tauschbörsen oder Makler helfen 11,6 Prozent der Firmen Mitarbeitern bei der Suche nach Wohnraum.

In Zukunft könnte das Thema Mitarbeiterwohnen merklich an

Relevanz gewinnen. Denn die Fachkräftelücke in Deutschland lag schon Ende 2023 bei gut 500.000 Menschen und wird sich durch den demografischen Wandel massiv vergrößern. Der Bedarf an Arbeits- und Fachkräften aus dem Ausland wird entsprechend weiter wachsen. Doch diese bekommen nur dann ein Visum, wenn sie eine Wohnung nachweisen können – kann der Arbeitgeber diese beim Jobangebot direkt mitliefern, dürfte ein wichtiges Hemmnis für Fachkräfte aus dem Ausland wegfallen.

Impressum

Herausgeber: Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V. · Präsident: Arndt Günter Kirchhoff · Direktor: Prof. Dr. Michael Hüther · Mitglieder: Verbände und Unternehmen in Deutschland
Redaktionsleiter: Jork Herrmann (verantwortlich) · **Redaktion:** Berit Schmiendorf (stellv.), Carsten Ruge (Textchef), Florian Janssen, Sarah Neu, Kerstin Schraff, Alexander Weber
Grafik: IW Medien GmbH · **E-Mail:** iwd@iwkoeln.de · **Bezugspreis:** € 12,99/Monat inkl. Versand und MwSt., Erscheinungsweise 14-täglich · **Abo-Service:** Friederike Ennsberger, Telefon: 0221 4981-450, ennsberger@iwkoeln.de · **Verlag:** Institut der deutschen Wirtschaft Köln Medien GmbH, Postfach 10 18 63, 50458 Köln · Telefon: 0221 4981-0 · **Druck:** Henke GmbH, Brühl · Rechte für Nachdruck oder elektronische Verwertung über: lizenzen@iwkoeln.de · Zur Abwicklung des Vertriebs erforderliche Daten werden nach den Bestimmungen des Bundesdatenschutzgesetzes verwaltet, E-Mail: datenschutz-iwd@iwmedien.de · In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit im Zusammenhang mit Personen regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.



Wir versenden klimafreundlich mit der Deutschen Post

Zahl der Woche



Geschosswohnungen standen Ende 2022 in Deutschland leer – rund 53.000 weniger als 2021. Das ist der größte Rückgang, seit das Marktforschungsinstitut empirica seinen Leerstandsindex im Jahr 2002 erstmals erhoben hat. Die deutschlandweite Leerstandsquote erreichte 2022 dadurch einen Tiefstwert von 2,5 Prozent. Während in Westdeutschland nur 1,9 Prozent der Geschosswohnungen leer standen, waren es in Ostdeutschland (ohne Berlin) noch 5,8 Prozent.

Die niedrigsten Leerstandsquoten fanden sich Ende 2022 in München (0,1 Prozent), Frankfurt am Main, Münster und Freiburg (je 0,2 Prozent) sowie in Erlangen (0,3 Prozent). Besonders viele leer stehende Geschosswohnungen gab es in Pirmasens (8,6 Prozent), Frankfurt an der Oder (8,4 Prozent) und Dessau-Roßlau (8,3 Prozent).

Am stärksten gesunken ist die Leerstandsquote in den vergangenen fünf Jahren in Leipzig – von 3,5 Prozent im Jahr 2017 auf 1,6 Prozent Ende 2022. Auch Schwerin, Kaufbeuren, Halle (Saale) und Brandenburg an der Havel verzeichneten starke Rückgänge.

Um mehr als 1 Prozentpunkt gestiegen ist die Leerstandsquote in den vergangenen fünf Jahren lediglich in Dessau-Roßlau.

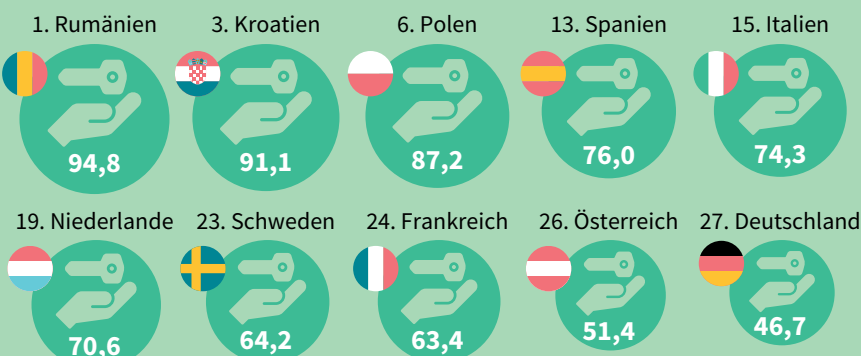
Top-Liste: Wohnen im Eigentum

Weniger als die Hälfte der Bundesbürger wohnte im Jahr 2022 in den eigenen vier Wänden. In keinem anderen EU-Land war die Wohneigentumsquote niedriger als in Deutschland, den EU-Schnitt von rund 69 Prozent unterbot die Bundesrepublik deutlich. Der Unterschied zu anderen Staaten ist teils gravierend: Die Eigentumsquote in Rumänien, der Slowakei und Kroatien betrug jeweils mehr als 90 Prozent, in Portugal, Spanien und Italien wohnten rund drei von vier Einheimischen in ihrem Besitz. Selbst in Ländern wie Schweden oder Frankreich auf den hinteren Plätzen des Rankings lebten die Einwohner in mehr als 60 Prozent der Fälle im Eigentum.

Die Mitgliedsstaaten unterscheiden sich – unabhängig vom Eigentum – auch darin, ob die Menschen in einem Haus oder in einer Wohnung leben. Den höchsten Anteil an Hausbewohnern verzeichneten Irland und die Niederlande mit 89 beziehungsweise 79 Prozent. Auch hier steht Deutschland am anderen Ende: Nur etwas mehr als ein Drittel der Bundesbürger lebte in einem Haus, lediglich in Lettland und Spanien waren es noch weniger.

Wohneigentumsquote: Deutschland EU-weit Letzter

So viel Prozent der Haushalte in diesen ausgewählten EU-Ländern lebten 2022 in selbst genutztem Wohneigentum



Quelle: Eurostat
© 2024 IW Medien / iwd