



**Haus & Grund<sup>®</sup>**  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

# Wohnen in Zahlen

**Ausgabe 2017/2018**





Foto: © Die Hofphotografen

## Vorwort

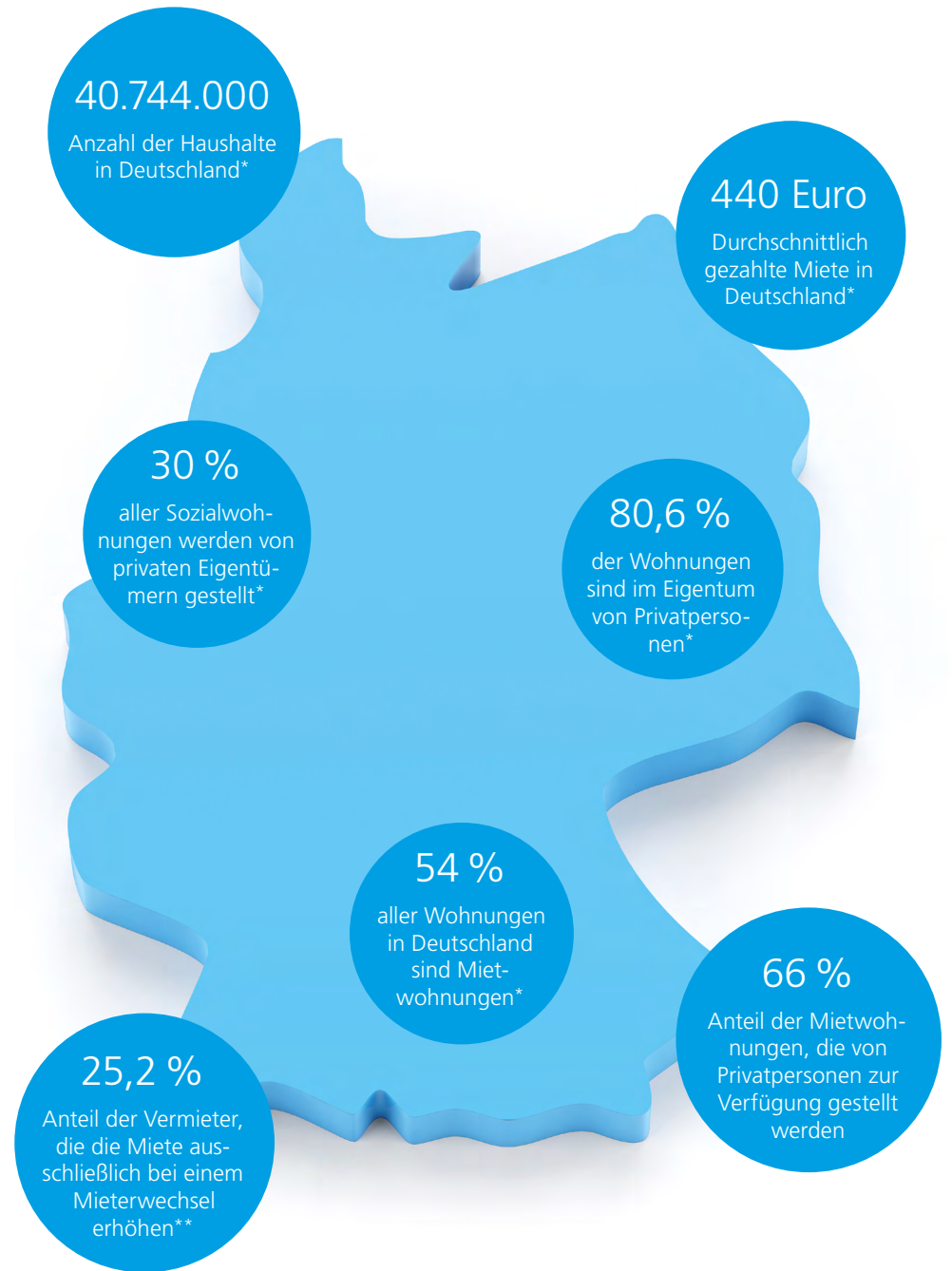
Wohnen in Deutschland bedeutet, an einem bestimmten Ort zu Hause zu sein und zu ihm zu gehören. Wohnen in Deutschland bedeutet auch, die Herausforderungen des demografischen wie klimatischen Wandels nachhaltig und kooperativ zu bewältigen. Wohnen in Deutschland ist aber auch ein sehr emotionales Thema.

Für eine ausgewogene Betrachtung und Diskussion möchten wir die Zahlen sprechen lassen. Sie finden auf den folgenden Seiten die wichtigsten Informationen und Fakten zu den großen Themen:

- **Wohnen & Eigentum**
- **Mieten**
- **Steuern**
- **Energie**
- **Bauen & Preise**

Die Zahlen dürfen gern lebendig werden und in Ihrer täglichen Arbeit Widerhall finden.

Dr. Kai H. Warnecke  
Präsident Haus & Grund Deutschland



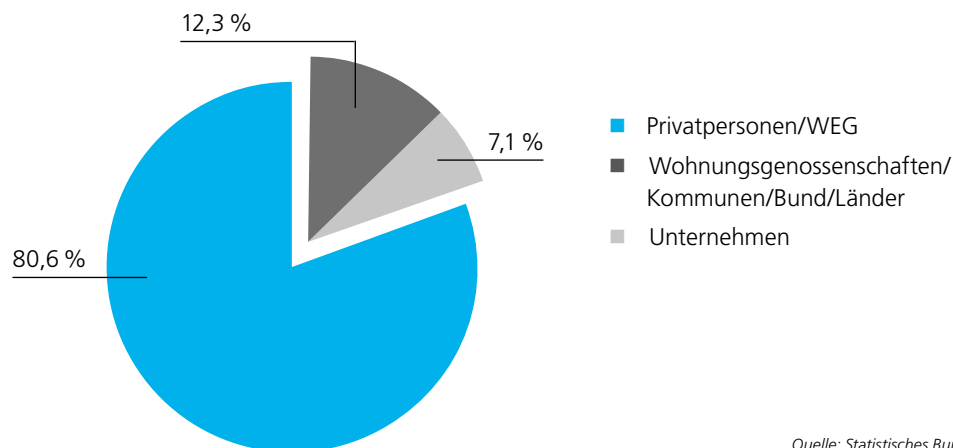
## 80,6% der Wohnungen in Deutschland sind im Eigentum von Privatpersonen.

Die Quote von Privatpersonen, die ein Eigenheim oder eine Wohnung für die Altersvorsorge erwerben, steigt weiter an.

## < 1% ist die tatsächliche Abweichung der Miethöhe von der ortsüblichen Vergleichsmiete bei privaten Vermietern.

Die durchschnittliche Mietbelastungsquote hat sich in den vergangenen zehn Jahren nicht gravierend verändert.

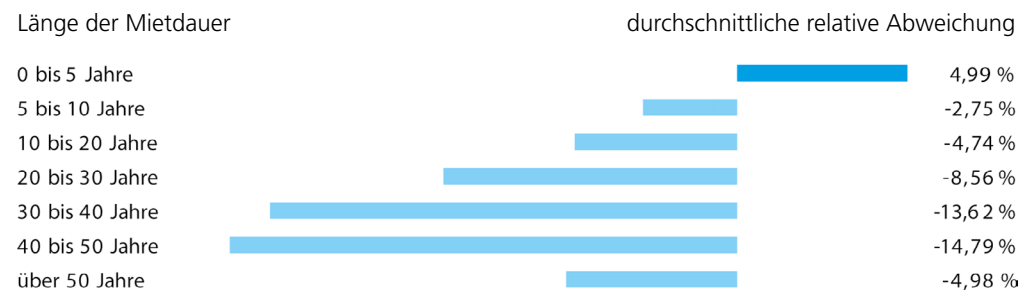
### Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen



Quelle: Statistisches Bundesamt

### Ortsübliche Vergleichsmiete und private Vermieter

#### Abweichung der tatsächlichen Miete von der ortsüblichen Vergleichsmiete nach Mietdauer

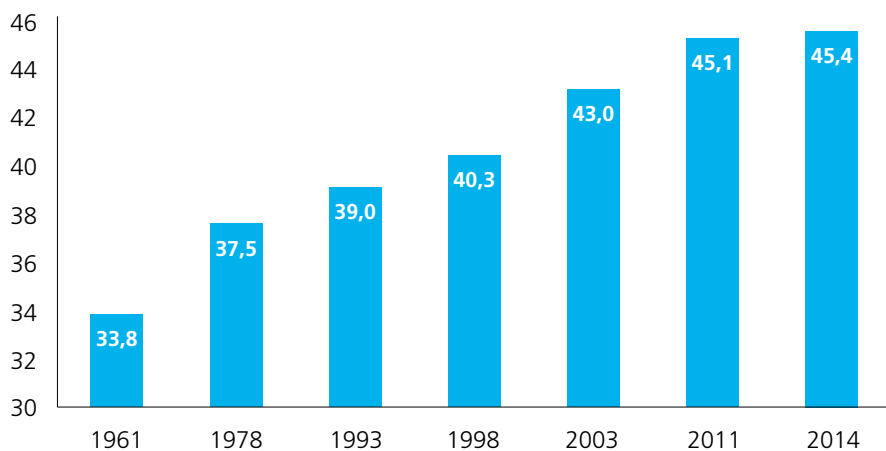


Im Durchschnitt liegt die Miethöhe pro m<sup>2</sup> **0,67 %** über der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Quelle: Befragung von privaten Vermietern 2016

### Entwicklung der Wohneigentumsquote 1961–2014

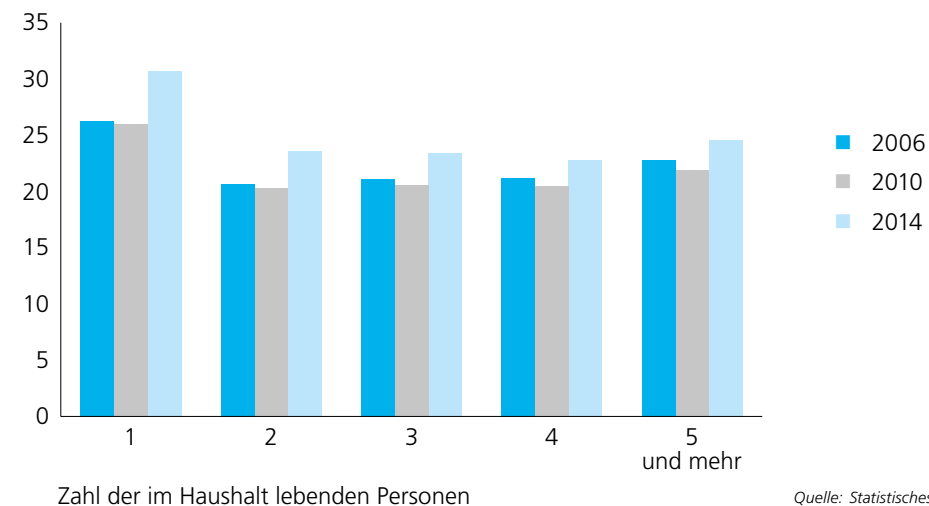
Angaben in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt (Zensus 2011)

### Mietbelastungsquote

Angaben in Prozent



Quelle: Statistisches Bundesamt

**245 %** beträgt der Anstieg der Grunderwerbsteuer von 1995 bis 2015.

Große Finanzinvestoren umgehen die Grunderwerbsteuer häufig mit Hilfe eines Steuerschlupflochs (sog. „share deals“).

**109 %** ist der Strompreis für private Haushalte zwischen 2000 und 2016 gestiegen.

Die Mieten in Deutschland stiegen dagegen nur moderat.

### Anstieg der Grunderwerbsteuer zwischen 1995 und 2015

- 3,26 Mrd. Euro** Einnahmen der Grunderwerbsteuer 1995
- 11,25 Mrd. Euro** Einnahmen der Grunderwerbsteuer 2015
- 245 %** Anstieg der Einnahmen der Grunderwerbsteuer

### Entgangene Grunderwerbsteuer durch sog. „share-deals“

- 3.274.600** Wohnungsverkäufe ohne Grunderwerbsteuer (1999 bis 2016)\*
- 2,88 Mrd. Euro** Entgangene Grunderwerbsteuer in den Städten Berlin, Frankfurt/Main und Düsseldorf (2006 bis 2016)
- 35 %** Anteil aller Wohnungsverkäufe, bei denen durch sog. „share-deals“ keine Grunderwerbsteuer gezahlt wurde (1999 bis 2016)\*

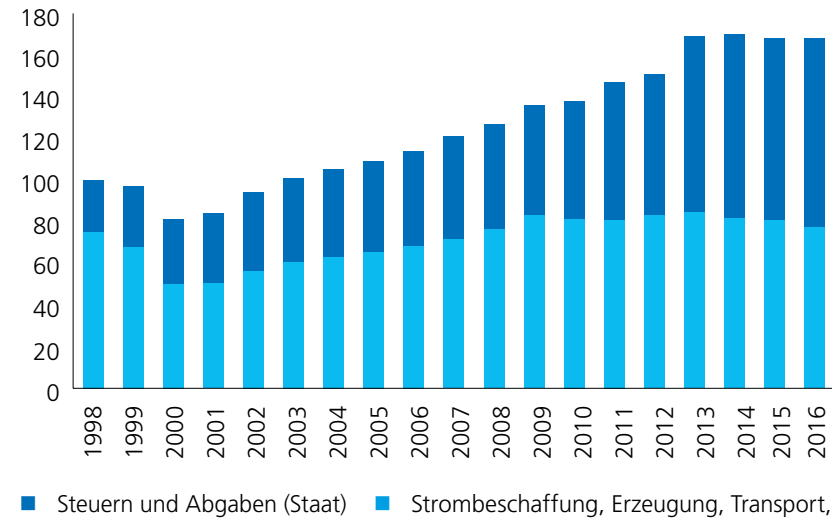
### Anstieg der Grundsteuer zwischen 1995 und 2015

- 6,72 Mrd. Euro** Einnahmen der Grundsteuer in 1995
- 12,82 Mrd. Euro** Einnahmen der Grundsteuer 2015
- 90,9 %** Anstieg der Einnahmen der Grundsteuer von 1995 bis 2015

Quelle: Bundesministerium für Finanzen, Aengevelt Research; \* Portfolios ab 800 Wohnungen

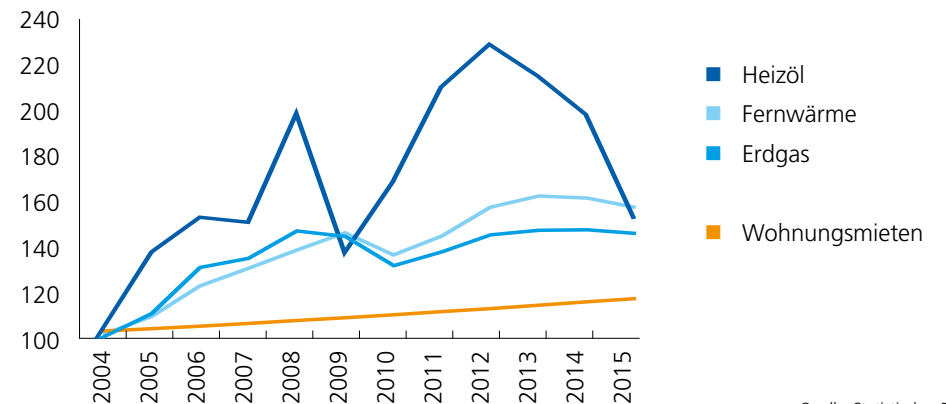
### Entwicklung des Strompreises für private Haushalte

Angaben in Punkten



### Entwicklung der Energiepreise

Angaben in Punkten

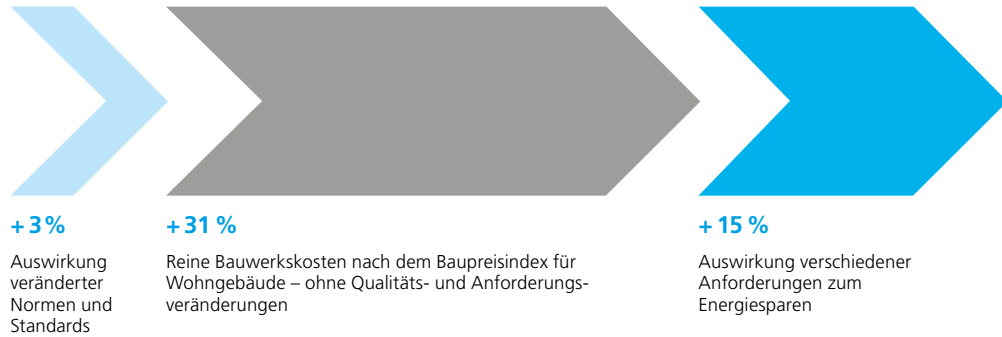


# 49 % beträgt der Anstieg der Baukosten in Deutschland seit dem Jahr 2000.

40 % Anstieg ist bei den Wohnungsbaupreisen zwischen 2000 und 2014 zu verzeichnen.

## Bauwerkskosten 2016 gegenüber 2000

Insgesamt +49 %

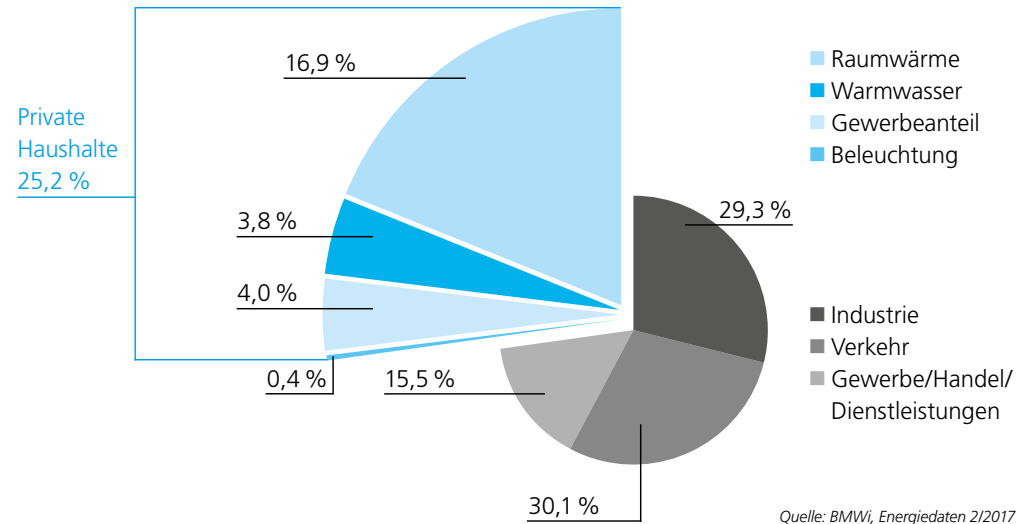


Quelle: Statistisches Bundesamt, ARGE 2015

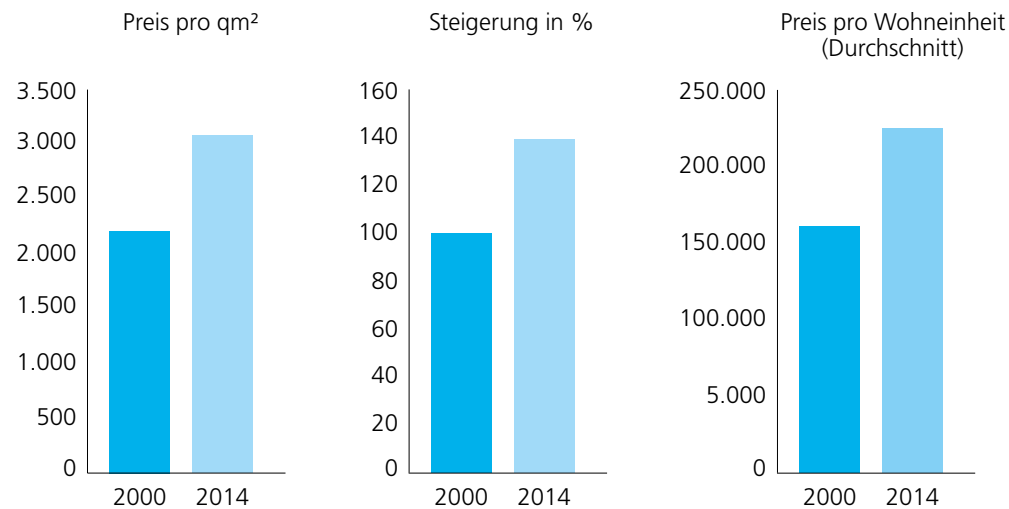
# 16,9 % der Endenergie werden für die Beheizung von Wohngebäuden genutzt.

## Energieverbrauch in Wohngebäuden

Anteil am gesamten Endenergieverbrauch 2014 (8.699 Petajoule)



## Preisentwicklung des Wohnungsbaus



Quelle: ARGE 2015

## Kostentreiber durch Anforderungen von Bund, Ländern und Kommunen

2000 – 2014

Steuerrechtsänderungen:	61 Euro/m <sup>2</sup> bzw. 4.500 Euro/WE
Baugenehmigungsgebühren:	3 Euro/m <sup>2</sup> bzw. 200 Euro/WE
Technische Baubestimmungen:	30 Euro/m <sup>2</sup> bzw. 2.200 Euro/WE
Energetische Anforderungen:	154 Euro/m <sup>2</sup> bzw. 11.300 Euro/WE
Kommunale Auflagen:	82 Euro/m <sup>2</sup> bzw. 6.000 Euro/WE

**Summe: 330 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 24.200 Euro/WE**

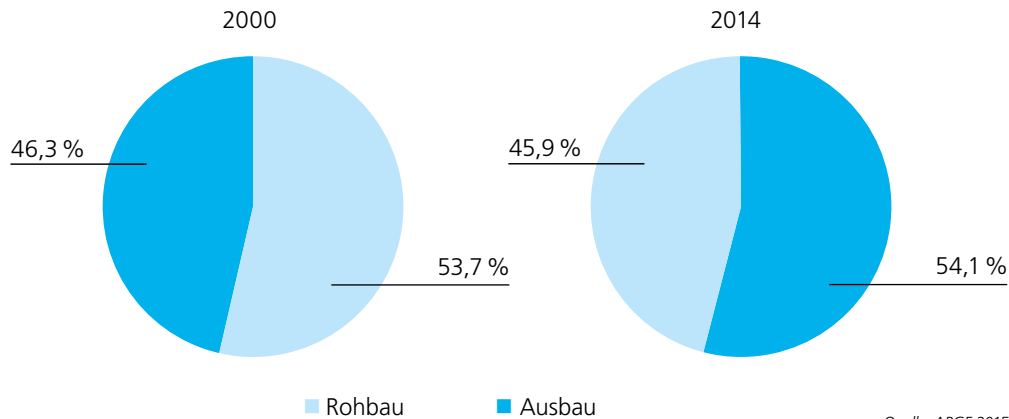
Quelle: ARGE 2015

**54,1%** beträgt 2014 der Anteil der Ausbaukosten für Energieeffizienz, Brand- und Schallschutz 2014. Damit hat der Anteil der kurzlebigen Bauteile stark zugenommen.

**76%** aller neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gehen auf die Initiative von Privatpersonen zurück. Der überwiegende Teil dieser Wohnungen wird vermietet.

### Verteilung der Bauwerkskosten

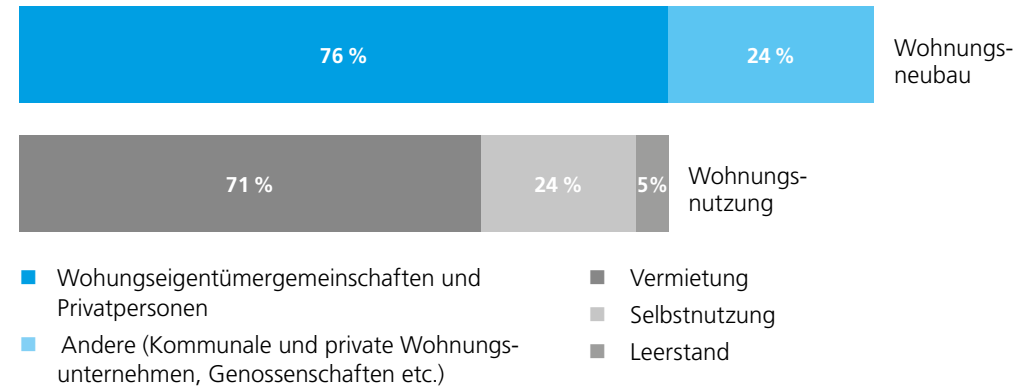
Darstellung der Entwicklung anhand der Jahre 2000 und 2014



Quelle: ARGE 2015

### Wohnungsneubau und -nutzung

Mehrfamilienhäuser

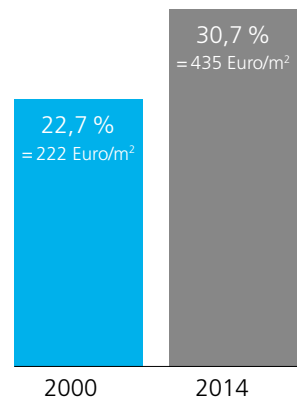


Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit, 2017

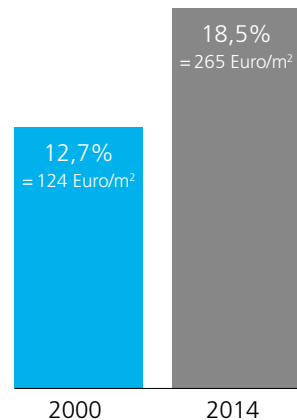
### Effekte der sich ändernden Baukostenverteilung

Median

Kurzlebige Bereiche: Deckenbekleidungen, Boden- und Wandbeläge, Anstriche



Technische Anlagen: Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrik



Quelle: ARGE 2015

### Immobilienigentum in Deutschland

Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über knapp 33,5 Millionen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt. Dies sind über 80 Prozent des gesamten Wohnungsmarktes. Sie investieren jährlich über 103 Milliarden Euro in den Wohnungsbestand – über 30 Milliarden Euro davon allein in die energetische Modernisierung. Die gesamten Investitionen privater Eigentümer entsprechen damit 31 Prozent des Bauvolumens. Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen, sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 2,3 Millionen Arbeitsplätze.

**33,5 Millionen Wohnungen**

**103 Milliarden Euro**

**31 Prozent des Bauvolumens**

**2,3 Millionen Arbeitsplätze**

Quelle: Studie zur volkswirtschaftlichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft des IW Köln (2009); Bauvolumensrechnung des DIW, Haus & Grund



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Bundesverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine.

Als Gründungsmitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI), dem Zusammenschluss der Interessenvertretungen der europäischen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Haus & Grund Deutschland  
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin  
T 030 - 2 02 16-508  
F 030 - 2 02 16-555  
wiech@hausundgrund.de  
www.hausundgrund.de

*Foto Titelseite: iStock/querbeet*