

Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wohnen in Zahlen

AUSGABE 2025/2026



**Wohnen in
Deutschland
bedeutet,
an einem Ort
zu Hause zu
sein und zu ihm
zu gehören.**



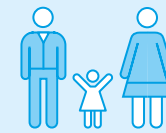
Kai H. Warnecke

Dr. Kai H. Warnecke
Präsident Haus & Grund Deutschland

Wohnen ist gegenwärtig nicht nur ein zentrales politisches Thema – es ist ein Thema, das jeden immer wieder beschäftigt. Der eine sucht eine neue Mietwohnung, der andere überlegt, für sich und seine Familie ein Haus zu bauen. Wieder andere wollen ihre Eigentumswohnung modernisieren und anschließend vermieten, um im Alter abgesichert zu sein. So vielfältig die Akteure, so vielfältig sind die lokalen Wohnungsmärkte. Umso wichtiger ist es, sich ein Gesamtbild zu verschaffen. Nur so kann die Zukunft des Wohnens in Deutschland mit Bedacht gestaltet werden.

Ich freue mich, wenn die in dieser Broschüre zusammengestellten Zahlen und Fakten Ihr Bild vervollständigen oder gar schärfen helfen.

Wohnen in Zahlen



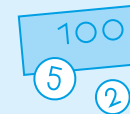
79,4 %

der Wohnungen sind im Eigentum
von Privatpersonen**



63,5 %

der Mietwohnungen werden von Privatpersonen
zur Verfügung gestellt



34 %

der Vermieter erhöhen die Miete ausschließlich bei
einem Mieterwechsel***

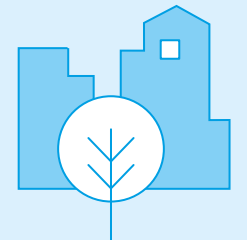
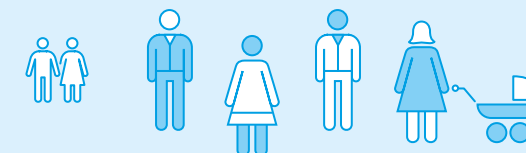
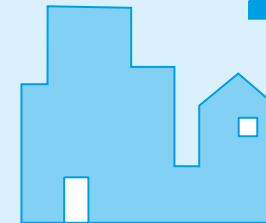


53,5 %

aller Wohnungen in Deutschland
sind Mietwohnungen**

41.330.000

beträgt die Anzahl der Haushalte in Deutschland**



39 %

aller Bewilligungen für Neubau-Sozialmietwohnungen
entfallen auf private Bauherren.*



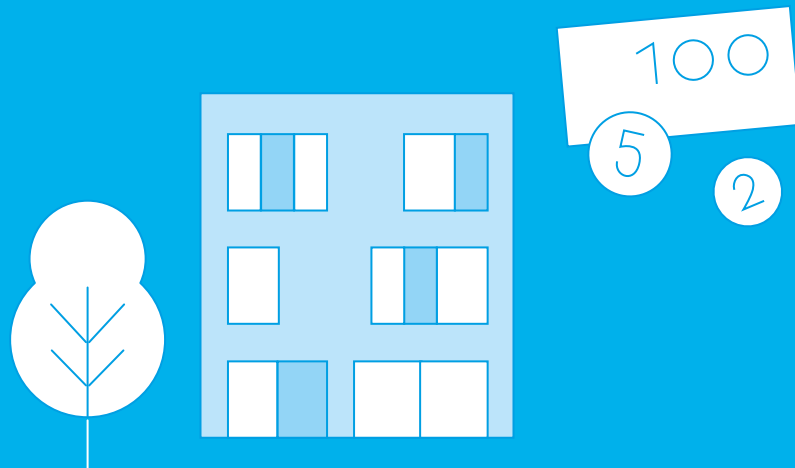
7,28 €

beträgt die durchschnittliche Nettokaltmiete pro m²
in Deutschland. (Statistisches Bundesamt)

* BMWSB 2023 ** Statistisches Bundesamt, Zensus 2022 *** Haus & Grund Vermieterbefragung 2023

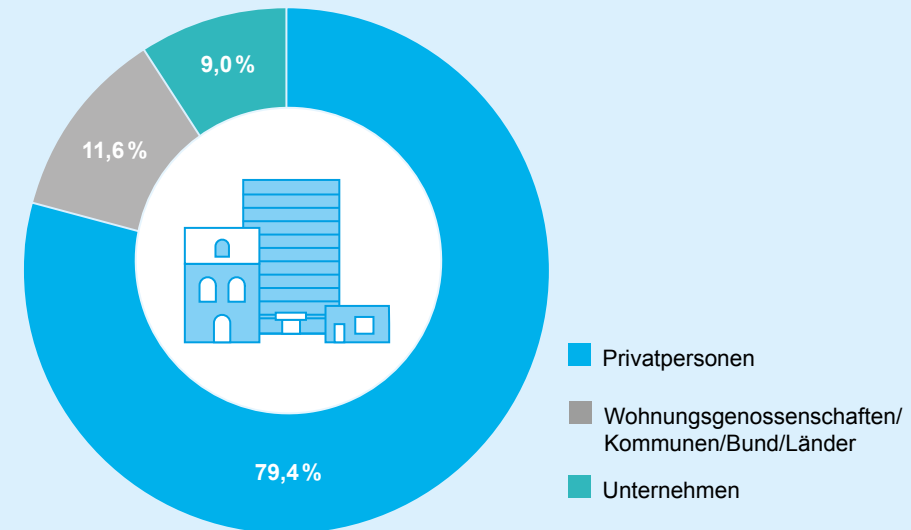
WOHNEN & EIGENTUM

MIETEN



Die privaten Eigentümer bilden das Rückgrat des Wohnungsmarktes in Deutschland. 79,4 % aller Wohnungen sowie rund 2/3 aller Mietwohnungen sind im Eigentum von Privatpersonen.

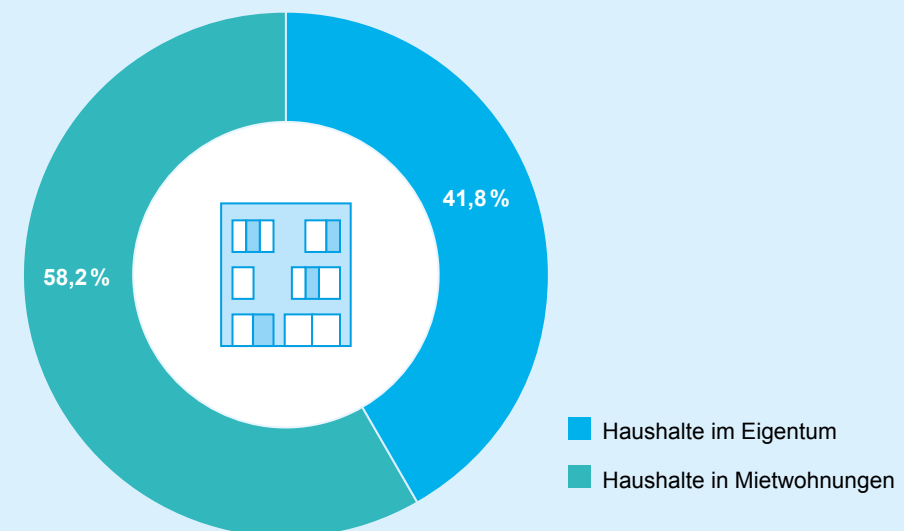
Wohnungsbestand nach Eigentümergruppen



Ob Bauen im Bestand oder bezahlbares Wohnen, ohne sie geht es nicht: Die privaten Eigentümer sind der Schlüssel zum Wohnungsbestand in Deutschland. Denn 79,4 % der Wohnungen in Deutschland sind im Eigentum von Privatpersonen.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

Wohnsituation der Haushalte in Deutschland

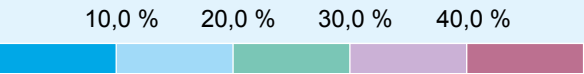
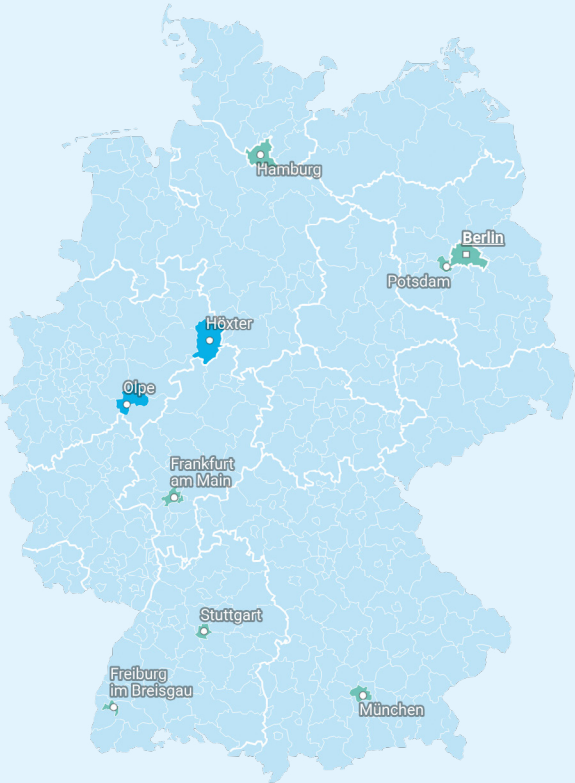


Der hohe Anteil an Mieterhaushalten ist Ausdruck eines attraktiven und funktionstüchtigen Mietwohnungsmarktes für Mieter und Vermieter in Deutschland.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2022

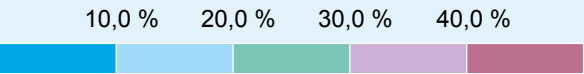
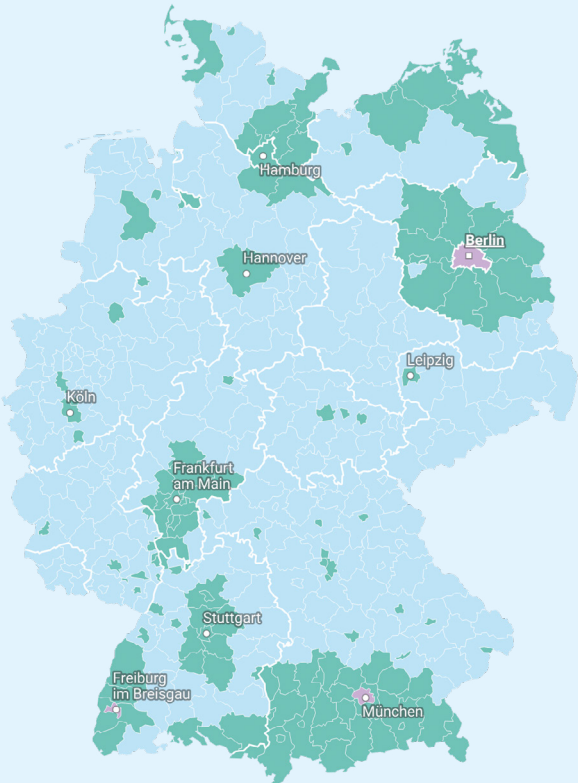
Wie bezahlbar ist das Wohnen für eine Familie?

Mietkostenbelastung für Paare mit Kindern in einer 90-m²-Bestandswohnung in 2023



Wie bezahlbar ist das Wohnen für eine Familie nach einem Umzug?

Mietkostenbelastung für Paare mit Kindern bei einem Umzug in eine 90-m²-Wohnung im Jahr 2023

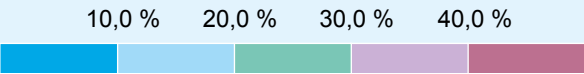
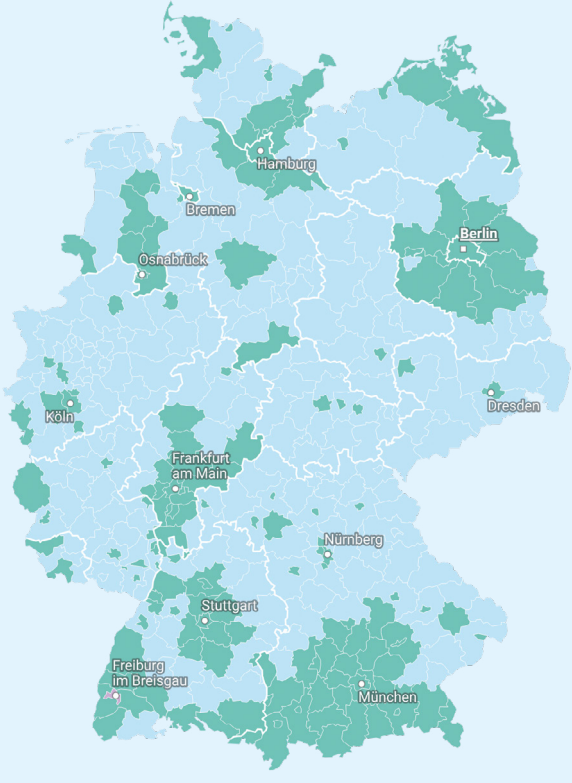


Für Familien mit Kindern ist das Verhältnis der Miete zum Haushaltseinkommen in Deutschland insgesamt eher gering und über die Zeit stabil geblieben. In zwei der insgesamt 400 Kreise und kreisfreien Städte liegt die Mietkostenbelastung für Familien bei unter 10 Prozent. In 390 Kreisen bewegt sich die Mietkostenbelastung zwischen 10 und 20 Prozent des Haushaltseinkommens und nur in acht Kreisen liegt sie zwischen 20 und 25 Prozent. Bei einem Umzug steigt die Mietkostenbelastung in der Regel an. Dennoch liegt sie auch hier in 374 Kreisen und kreisfreien Städten bei unter 25 Prozent. In Berlin, München und Freiburg bewegt sich die Mietkostenbelastung nach einem Umzug im Schnitt zwischen 30 und 35 Prozent. Im Jahr 2014 wurde das Haushaltseinkommen einer Familie mit Kindern noch mit 15,2 Prozent belastet, während im Jahr 2023 rund 14,8 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete aufgewendet werden mussten.

Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten 2024

Wie bezahlbar ist das Wohnen für Alleinlebende?

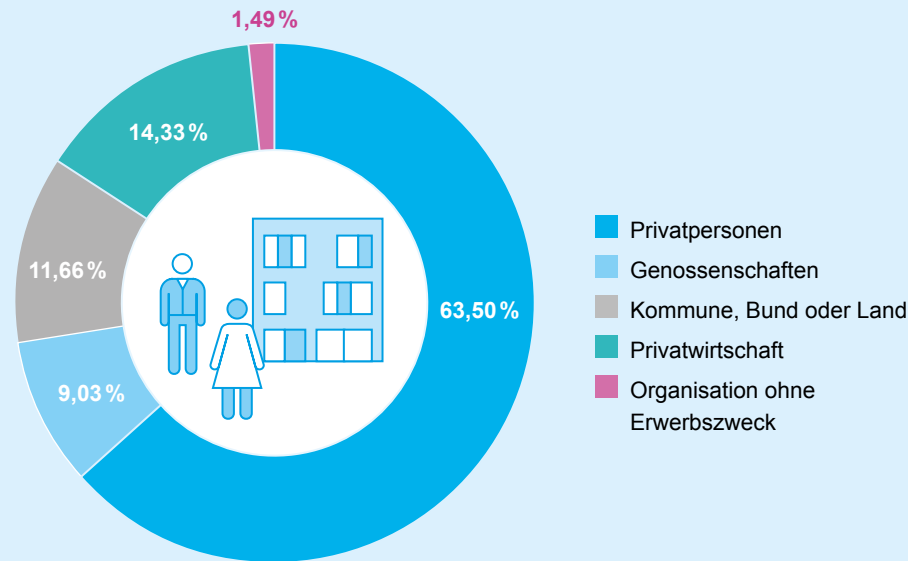
Mietkostenbelastung für Alleinlebende in einer 50m²-Bestandswohnung im Jahr 2023



Alleinlebende geben im Mittel einen höheren Anteil ihres Einkommens für die Miete aus als Familien. Dennoch liegt die Mietkostenbelastung in 244 Kreisen und kreisfreien Städten bei unter 20 Prozent in 155 zwischen 20 und 30 Prozent und nur in Freiburg bei über 30 Prozent. Nach einem Umzug steigt die Mietkostenbelastung für Alleinlebende an. Vor allem in den Metropolen und den Metropolregionen steigt aufgrund des knappen Angebots die Wohnkostenbelastung deutlich an. Dennoch liegt sie bei 320 Kreisen und kreisfreien Städten unter der kritischen Marke von 30 Prozent. In den Städten Berlin, München und Freiburg steigt sie allerdings auf über 40 Prozent an. Von 2014 bis 2023 ist das Verhältnis der Miete zum Nettoeinkommen in Deutschland insgesamt aber stabil geblieben.

Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten 2024

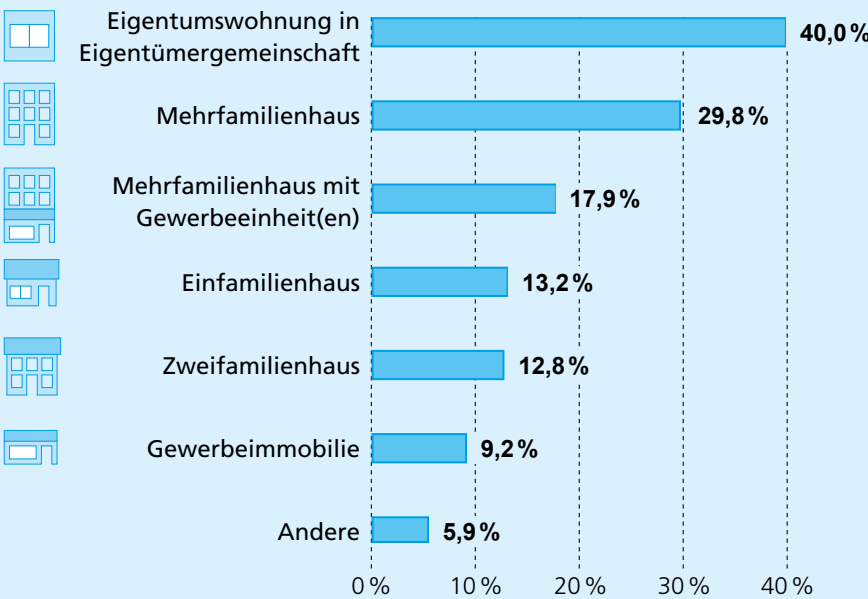
Mietwohnungsbestand nach Vermietergruppen



Auf den deutschen Mietwohnungsmärkten wurden laut Zensus im Jahr 2022 rund 23 Millionen Wohnungen von verschiedenen Eigentübertypen vermietet. Die mit Abstand größte Eigentümergruppe stellen die privaten Kleinvermieter dar, die etwa zwei Drittel aller Mietwohnungen vermieten.

Quelle: Statistisches Bundesamt Zensus 2022

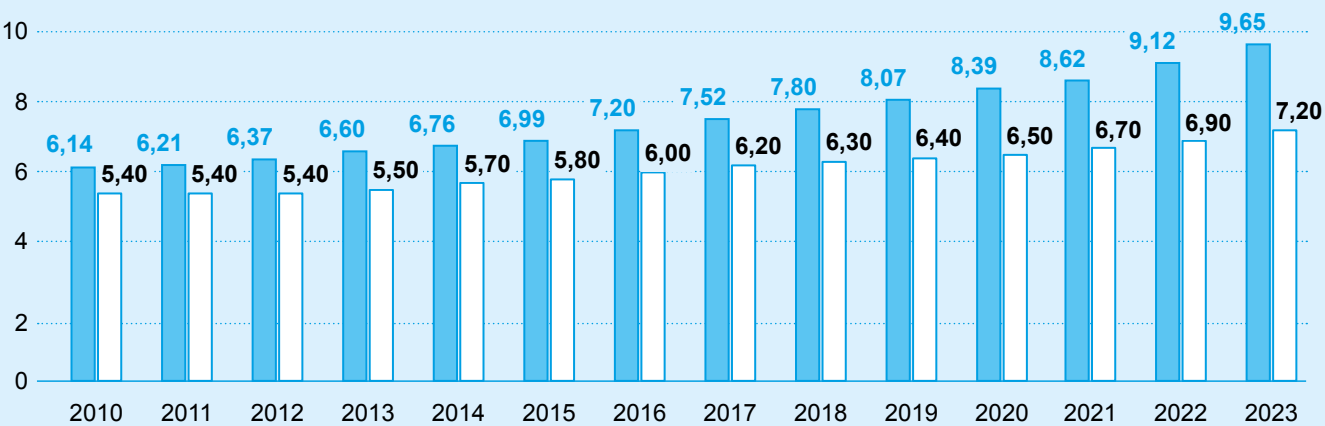
Wohnungsbestand privater Vermieter



Der Großteil der Haus & Grund-Mitglieder stellt dem Wohnungsmarkt in Deutschland einzelne Eigentumswohnungen zur Verfügung oder vermietet ganze Mehrfamilienhäuser.

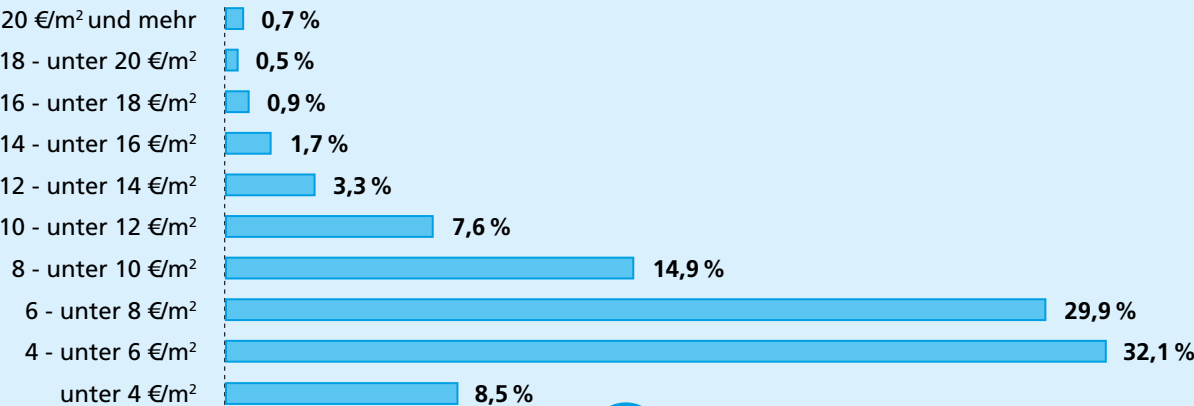
Quelle: Haus & Grund Vermieterbefragung 2023

Angebots- und Bestandsmieten



Während die Bestandsmieten im Zeitvergleich konstant und nur moderat steigen, entwickelten sich die Preise für online inserierte Wohnungen deutlich dynamischer. Steigen die Angebotsmieten deutlich stärker als die Bestandsmieten, hat dies einige negative Effekte auf den Wohnungsmarkt. Der Lock-in-Effekt beschreibt eine Situation, in der Mieter aufgrund höherer Wohnkosten bei einem Wohnungswechsel und des mangelnden Wohnungsangebots in ihrer aktuellen Wohnung bleiben, obwohl ein Umzug möglicherweise wünschenswert wäre.

Quelle: empirica regio/VALUE Marktdaten 2024

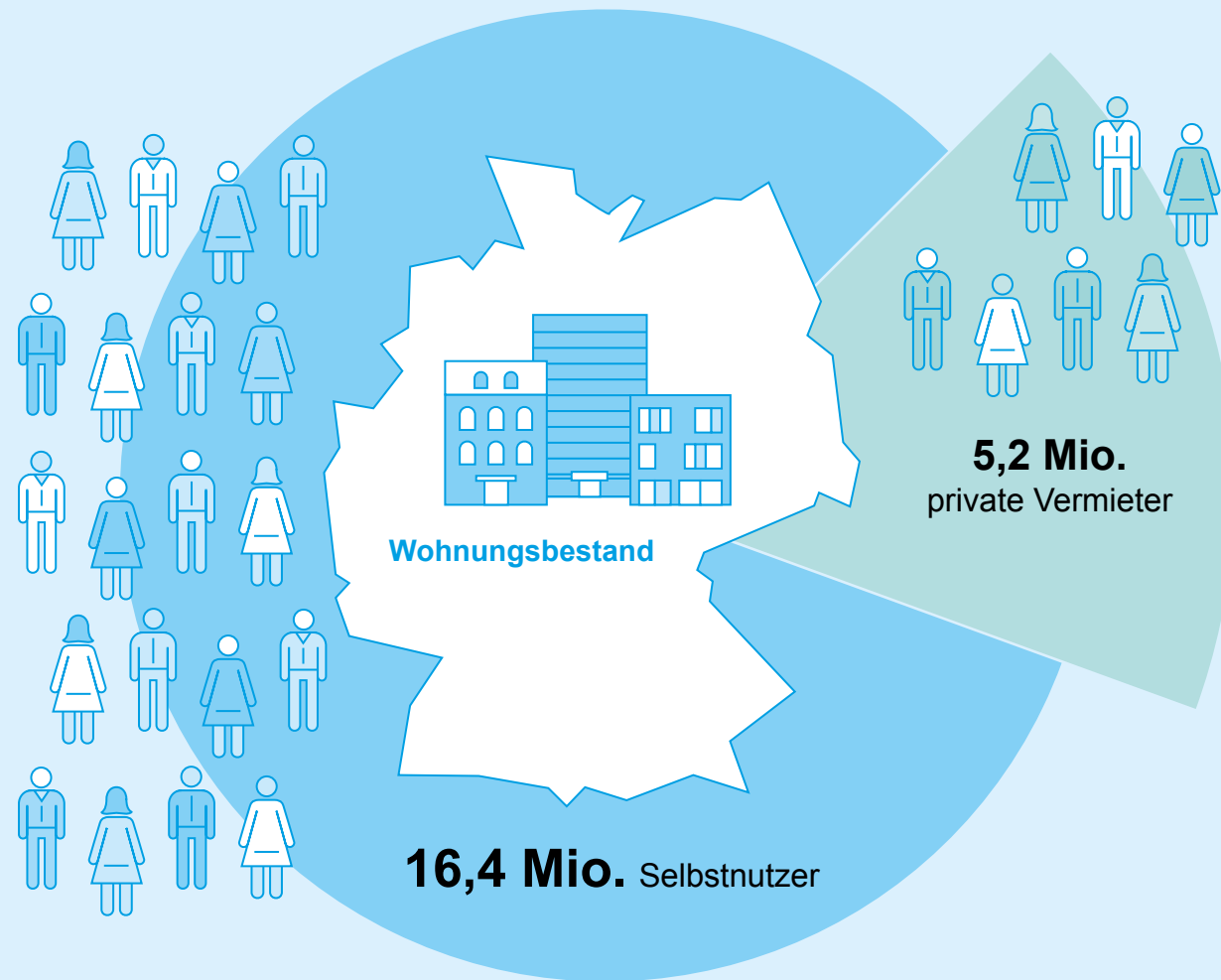


Die durchschnittliche Miete in Deutschland beträgt 7,28 Euro pro Quadratmeter. Über 70 Prozent der Mieten in Deutschland liegen bei unter 8 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Quelle: Statistisches Bundesamt, Zensus 2022

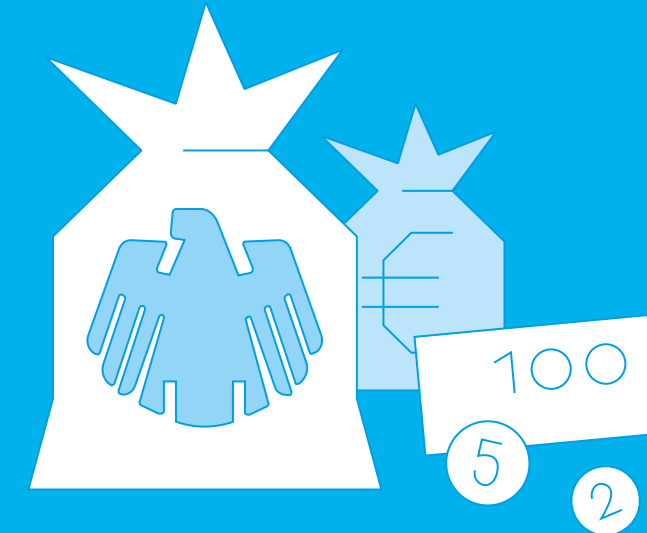
Immobilieneigentum in Deutschland

5,2 Millionen private Vermieter und rund 16 Millionen Selbstnutzer bilden die tragende Säule des deutschen Wohnungsbestandes.



Quelle: SOEP, IW Köln, 2022 & Mikrozensus 2022

STEUERN



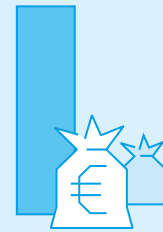
Steuern und kommunale Abgaben machen mittlerweile einen Großteil der Wohnkosten in Deutschland aus. Zudem erschweren diese Belastungen den Eigentumserwerb.

Anstieg der Grunderwerbsteuer und der Grundsteuer B zwischen 2013 und 2023



8,4 Mrd. Euro

Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer 2013



12,2 Mrd. Euro

Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer 2023



45,24 %

Anstieg der Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer von 2013 bis 2023



In vielen Bundesländern erschwert die Grunderwerbsteuer für private Haushalte den Erwerb von Immobilieneigentum. Deshalb: Grunderwerbsteuer runter und Steuermehreinnahmen für Steuersenkungen nutzen, die privates Wohneigentum erschwinglicher machen.



11,99 Mrd. Euro

Einnahmen aus der Grundsteuer B 2013



15,08 Mrd. Euro

Einnahmen aus der Grundsteuer B 2023



25,77 %

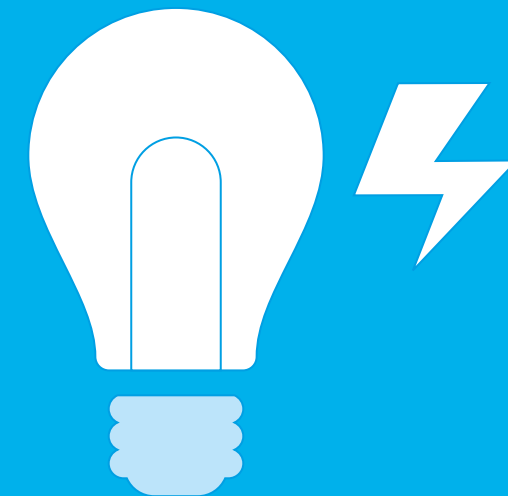
Anstieg der Einnahmen aus der Grundsteuer B von 2013 bis 2023



Die Reform der Grundsteuer darf das Wohnen nicht verteuern. Um einen Anstieg der Grundsteuerlast zu vermeiden, müssen die Gemeinden die Hebesätze entsprechend anpassen.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2025

ENERGIE

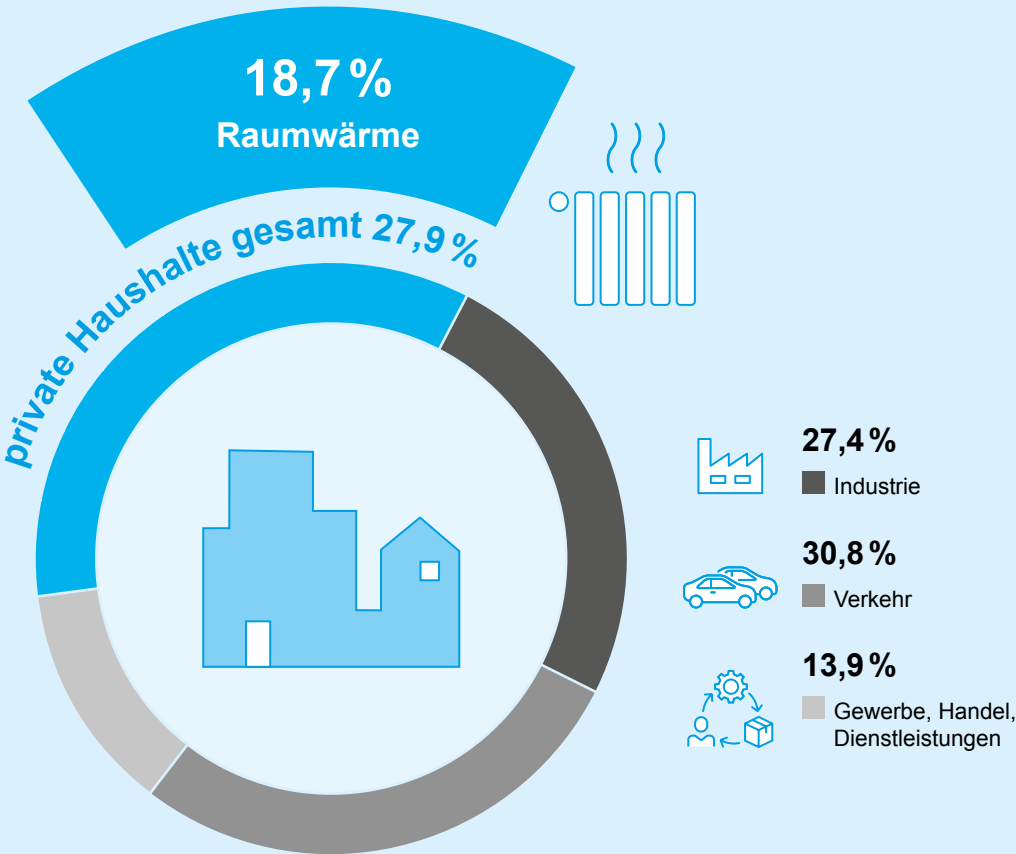


Im Wohngebäudebereich ist die Energiewende weit vorangeschritten. Weitere Maßnahmen bedürfen gezielter Anreize. Freiwilligkeit, Wirtschaftlichkeit und Technologieoffenheit müssen Grundsätze der Energiepolitik für den Gebäudesektor bleiben.

Endenergieverbrauch privater Haushalte
Anteil am gesamten Endenergieverbrauch 2023



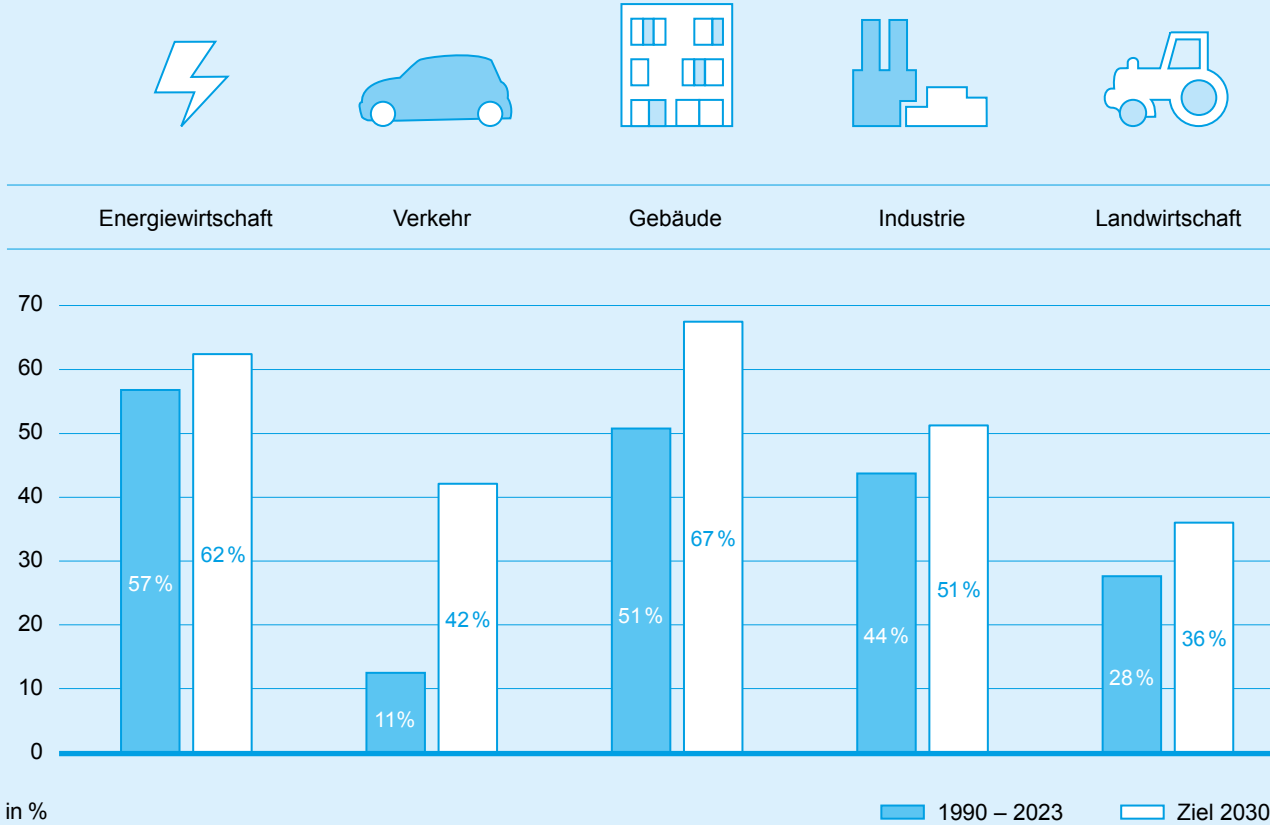
Primärenergieverbrauch – insgesamt: 10.629 Petajoule (PJ)
Endenergieverbrauch – insgesamt: 8.163 PJ
Private Haushalte: 2.275 PJ



In Deutschland werden 27,9 Prozent der Endenergie in Wohngebäuden verbraucht.
18,7 Prozent der Endenergie werden für die Beheizung von Wohngebäuden genutzt.
14,2 Prozent werden aus fossilen Brennstoffen gewonnen.

Quelle: AGEB 2024

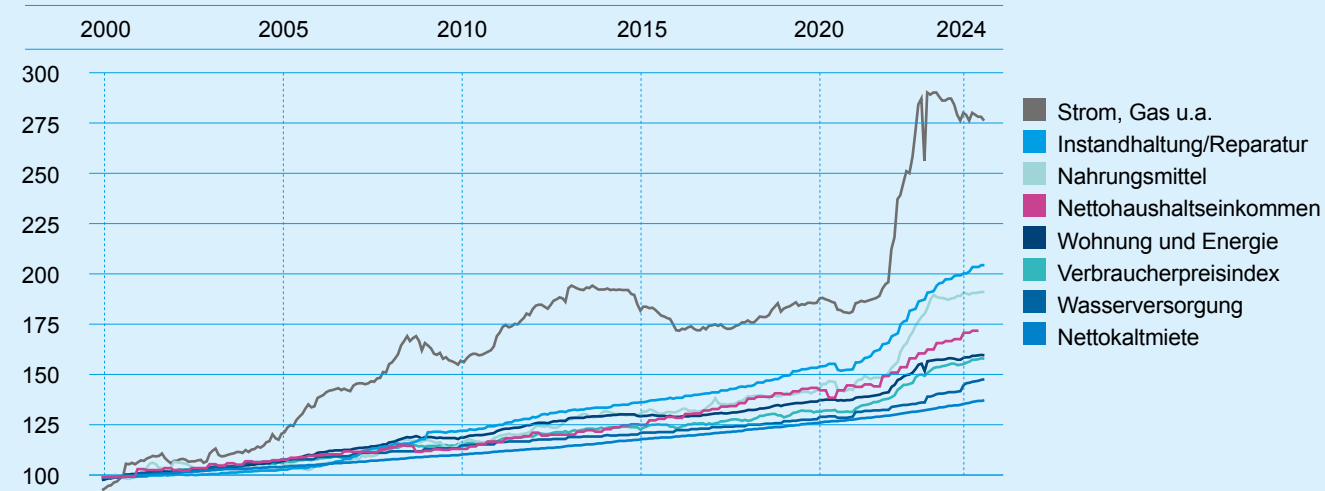
Klimaschutzziele bis 2030
Bisher erreichte und bis 2030 geplante Reduktion der CO₂-Emissionen



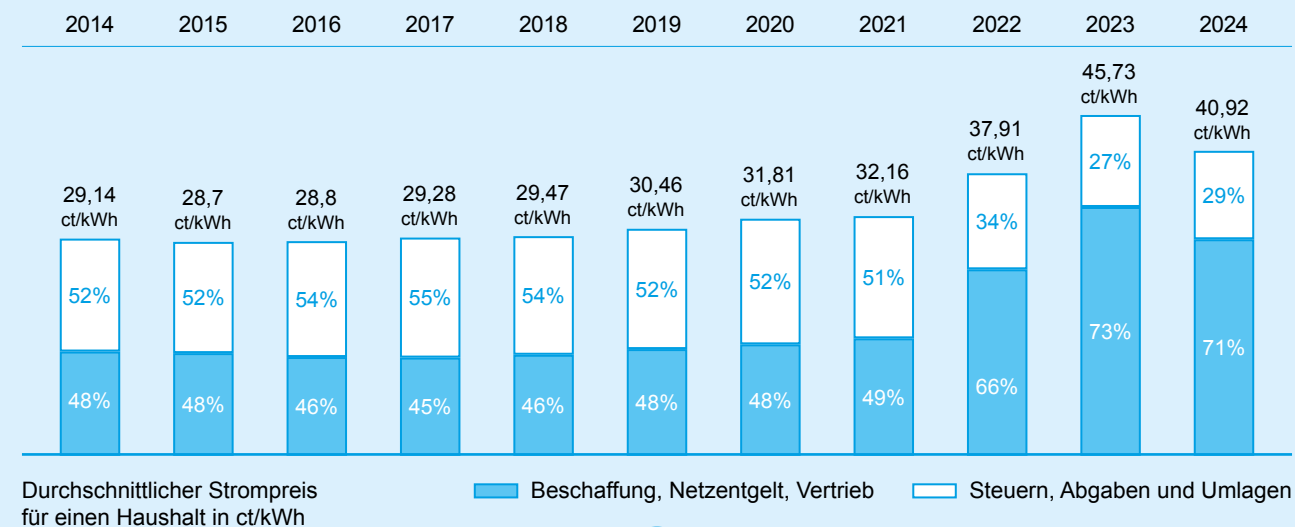
Deutschland hat sich zur Minderung der Treibhausgasemissionen bis 2030 um insgesamt 55 Prozent gegenüber 1990 (Ausgangswert 1.251 Millionen Tonnen CO₂-Gesamtemissionen) verpflichtet.
Bis zum Jahr 2023 konnten die Emissionen um insgesamt etwa 46 %Prozent reduziert werden.

BMU, Emissionsübersichten KSG-Sektoren 1990-2023, 2024

Entwicklung der Energie- und Wasserpreise im Vergleich zur Nettokaltmiete



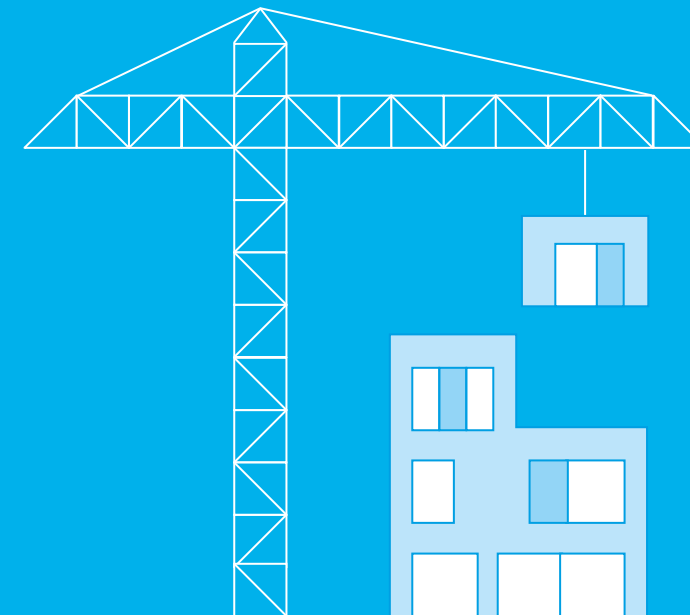
Die Nettokaltmiete stieg im Vergleich zu den Energie- und Wasserkosten nur moderat.



In den vergangenen zehn Jahren ist der Strompreis für private Haushalte um etwa 40 Prozent gestiegen. Der Rückgang der Steuer- und Abgabenlast bei den Stromkosten seit 2022 ist vor allem auf die Abschaffung der EEG-Umlage und weitere staatliche Entlastungsmaßnahmen zurückzuführen, die als Reaktion auf die Energiekrise infolge des Ukraine-Kriegs beschlossen wurden.

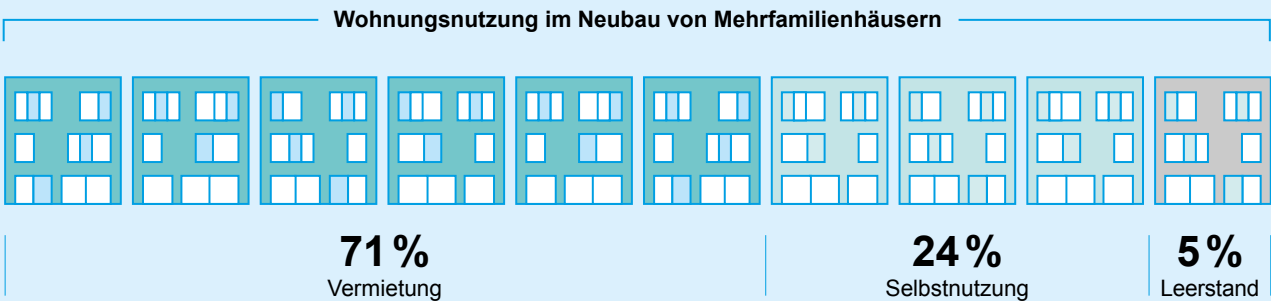
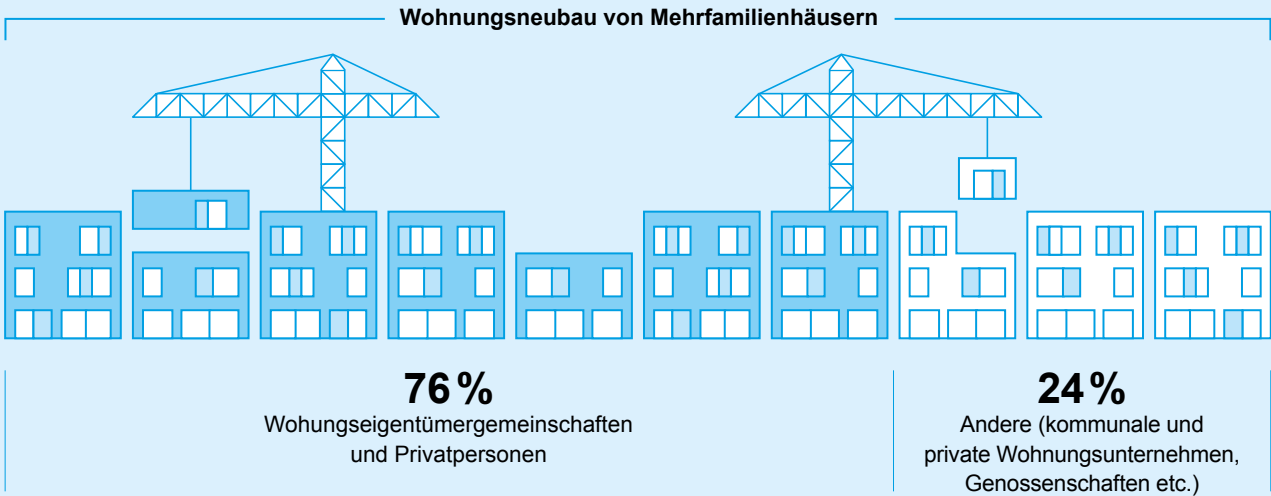
Quellen: Statistisches Bundesamt 2024 (Grafik oben), BDEW 2021 (Grafik unten)

BAUEN



Das Bauen ist eines der zentralen gesellschaftlichen Themen und die Politik hat sich hier hohe Ziele gesteckt. Dennoch darf nicht außer Acht gelassen werden, dass Privatpersonen einen erheblichen Beitrag zum Wohnungsneubau leisten. Hierbei ist es wichtig, verlässliche und langfristige sichere Rahmenbedingungen zu schaffen.

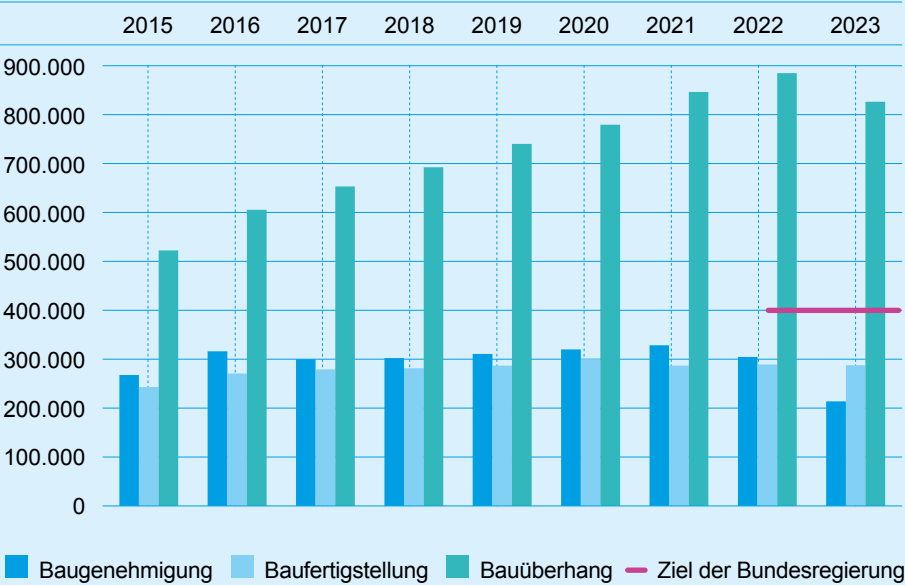
Wohnungsneubau und -nutzung
Mehrfamilienhäuser



76% aller neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gehen auf die Initiative von Privatpersonen zurück. Kommunale Unternehmen und Genossenschaften sind nur für einen geringen Anteil des Wohnungsneubaus verantwortlich. Der überwiegende Anteil an den neu gebauten Mehrfamilienhäusern wird vermietet.

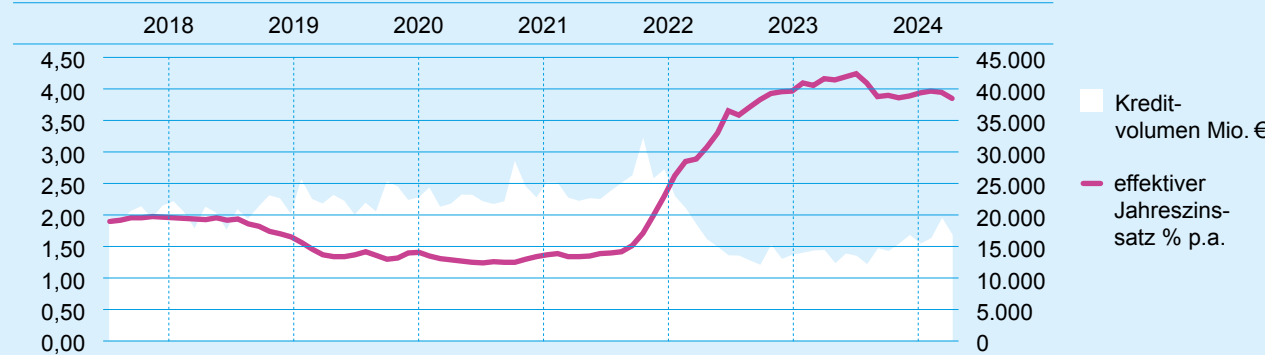
Quelle: BBSR 2017

Bauüberhang nach Baufortschritt, Genehmigung und Fertigstellung im Wohnungsbau



Die Zahl der Baugenehmigungen ist 2023 stark eingebrochen. Aktuell kann dieser Rückgang noch durch den hohen Bauüberhang kompensiert werden, da viele genehmigte Projekte noch in der Umsetzung sind. Langfristig wird dies jedoch problematisch, da sinkende Genehmigungszahlen zu weniger Baufertigstellungen führen. Zudem wurden die Neubauziele der Bundesregierung in den Jahren 2022 und 2023 deutlich verfehlt.

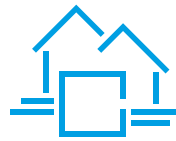
Wohnungsbaukredite an private Haushalte mit anfänglicher Zinsbindung



Steigende Zinssätze haben erhebliche Auswirkungen auf das Volumen von Immobilienkrediten. Mit dem Anstieg der Zinssätze ist das Kreditvolumen deutlich zurückgegangen, da Finanzierungen für viele Haushalte unerschwinglicher wurden. Infolgedessen entscheiden sich immer mehr Menschen gegen den Kauf einer eigenen Immobilie, was zu einem Anstieg der Zahl von Mieterhaushalten führt.

Diese Entwicklung verschärft die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt, insbesondere in großen Städten. Die gestiegene Nachfrage nach Mietwohnungen trifft dort auf ein ohnehin knappes Angebot, was den Druck auf die Mieten weiter erhöht.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2024 (Grafik oben); Deutsche Bundesbank Zinsstatistik 2024 (Grafik unten)



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund ist mit über 936.000 Mitgliedern der Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und 840 Ortsvereine. 2024 wurde Haus & Grund für sein Engagement im Zusammenhang mit dem Heizungsgesetz (Gebäudeenergiegesetz) von der DGVM zum „Verband des Jahres“ ernannt.

Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 79,4 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 63,5 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an. Sie stehen zudem für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.



Haus & Grund Deutschland
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
T 030-20216-0
info@hausundgrund.de
www.hausundgrund.de