



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland

Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2022



IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat WB 1 „Wohnungs- und Immobilienmärkte“
Gudrun Claßen (Autorin und Projektleitung)
gudrun.classen@bbr.bund.de

Antonia Anders
Frederic Ostermann

Redaktion

Katina Gutberlet

Stand

Dezember 2024

Satz und Gestaltung

Bettina Mehr-Kaus

Bildnachweis

Titelfoto: Stockfotos-MG – stock.adobe.com

Fotos Innenteil: ah_fotobox – stock.adobe.com: S. 26; Christian Schwier – stock.adobe.com: S. 88; detailfoto – stock.adobe.com: S. 10;
helmutvogler – stock.adobe.com: S. 82; Petair – stock.adobe.com: S. 16; photo 5000 – stock.adobe.com: S. 36; photo 5000 – stock.adobe.com:
S. 66; spuno – stock.adobe.com: S. 56; Tupungato – stock.adobe.com: S. 6; Ulia_photo – stock.adobe.com: S. 94

Nachdruck und Vervielfältigung



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Attribution-ShareAlike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Diese Lizenz erlaubt unter Voraussetzung der Namensnennung des Urhebers und der Weitergabe unter gleichen Bedingungen die Bearbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung des Materials in jedem Format oder Medium für beliebige Zwecke, auch kommerziell. Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de/>. Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

Der Herausgeber übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit, die Genauigkeit und Vollständigkeit der Angaben sowie für die Beachtung privater Rechte Dritter. Die geäußerten Ansichten und Meinungen müssen nicht mit denen des Herausgebers übereinstimmen.

DOI 10.58007/9sy8-kb12

ISBN 978-3-98655-117-9

Bonn 2025

Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland

Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2022



Foto: BBSR

Liebe Leserinnen und Leser,

der Bedarf an bezahlbaren, zukunftsfähigen und klimagerechten Wohnungen ist weiterhin sehr hoch, insbesondere in den wirtschaftsstarken Regionen. Kommunale Wohnungsbestände bieten den Städten, Gemeinden und Landkreisen ein effektives Instrument, um diesen Herausforderungen zu begegnen. Dabei sind Kommunen nicht nur Wohnraumbietler, sondern auch maßgebliche Akteure bei der Gestaltung des lokalen Wohnungsmarkts und der Stadtentwicklung.

Mit einem Marktanteil von rund 10,7 Prozent am deutschen Mietwohnungsbestand, wobei dieser in den ostdeutschen Bundesländern und in den Stadtstaaten besonders hoch ausfällt, leisten kommunale Wohnungsanbieter einen bedeutenden Beitrag zur Wohnraumversorgung – insbesondere für Haushalte mit niedrigeren Einkommen und speziellen Bedürfnissen. Gleichzeitig sehen sich diese Anbieter einer Vielzahl von Herausforderungen gegenüber: Dazu zählen die Schaffung neuen Wohnraums, die Sicherung sozialer Bindungen, erforderliche energetische Investitionen, die Anpassung an demografische Veränderungen sowie die Bewältigung migrationsbedingter Nachfrage.

Die im Herbst 2022 durchgeführte bundesweite Kommunalbefragung des BBSR knüpft an eine langjährige Erhebungstradition an und liefert erneut wertvolle Erkenntnisse zu kommunalen Wohnungsanbietern und ihren Beständen. Ein Schwerpunkt lag dabei auf der Mietgestaltung der kommunalen Anbieter. Darüber hinaus wurden Informationen zur lokalen Wohnungsmarktsituation, zur Bedeutung der kommunalen Bestände, zu strukturellen Merkmalen der Wohnungen sowie zu Bestandsinvestitionen und -ausweitungen erhoben. Diese Veröffentlichung fasst die zentralen Ergebnisse der Befragung zusammen und bildet eine fundierte Grundlage für die wohnungspolitische Debatte.

Mein Dank gilt allen Städten, Gemeinden und Landkreisen sowie ihren Wohnungsunternehmen, die sich an der Befragung beteiligt haben. Sie leisten damit einen wichtigen Beitrag zu einer evidenzbasierten Wohnungspolitik in Deutschland.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Matthias Waltersbacher
Stellvertretender Leiter der Abteilung Wohnungs- und Bauwesen
im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Inhalt

1	Hintergrund und Forschungsanlass	7
1.1	Hohe Anteile an kommunalen Mietwohnungen in Ostdeutschland und in den Stadtstaaten	8
1.2	BBSR-Kommunalbefragungen liefern umfassende Informationen	8
2	Umfang, Eigentumsverhältnisse und regionale Verteilung der erfassten kommunalen Wohnungen	11
2.1	Eigentumsverhältnisse	12
2.2	Regionale Verteilung	14
3	Wohnungsmarktsituation und Bedeutung der kommunalen Wohnungen	17
3.1	Aktuelle Situation auf den kommunalen Wohnungsmärkten	18
3.2	Strategische Instrumente der Kommunen zur Bewältigung von Wohnungsfragen	22
3.3	Bedeutung der kommunalen Wohnungen für die Erfüllung kommunaler Aufgaben	23
4	Ausgewählte Strukturmerkmale der kommunalen Wohnungsbestände	27
4.1	Baualter der kommunalen Wohnungsbestände	28
4.2	Energetischer Zustand der kommunalen Wohnungsbestände	30
4.3	Beheizung der kommunalen Wohnungsbestände	33
4.4	Barrierearmut und Barrierefreiheit der kommunalen Wohnungsbestände	35
5	Mieten und Mietgestaltung kommunaler Wohnungen	37
5.1	Kommunale Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung	38
5.2	Mietgestaltung der kommunalen Wohnungen	42
5.3	Vertriebswege kommunaler Mietwohnungen	46
5.4	Mieterhöhungen, Staffel- und Indexmieten	47
5.5	Mietstundungen und Mietrückstände	52
5.6	Leerstand kommunaler Mietwohnungen	54
6	Bestandsinvestitionen in kommunale Wohnungen	57
6.1	Kommunale Wohnungsanbieter mit investiven Maßnahmen	58
6.2	Anzahl und Art der Investiven Maßnahmen	59
6.3	Investitionssummen für Bestandsmaßnahmen	61
6.4	Gründe für und gegen Bestandsinvestitionen	64

7 Bestandsausweitung kommunaler Wohnungen	67
7.1 Neubaumaßnahmen kommunaler Wohnungen	68
7.2 Gründe für und gegen Neubau kommunaler Mietwohnungen	76
7.3 Käufe und Verkäufe kommunaler Wohnungen	78
8 Wirtschaftliche Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen	83
8.1 Gewinne und Ausschüttungen der kommunalen Wohnungsunternehmen	84
8.2 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	85
9 Zusammenfassung und Ausblick	89
10 Anhang	95
10.1 Untersuchungsdesign und Auswertungsmethoden	96
10.2 Rücklauf und räumliche Verteilung der teilnehmenden Kommunen	96
10.3 Erfasste Kommunen und kommunaler Wohnungsbestand im zeitlichen Vergleich	99
Verzeichnisse	102
Abbildungsverzeichnis	102
Tabellenverzeichnis	105
Literaturverzeichnis	105





1

Hintergrund und Forschungsanlass

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland ist mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert, die es zu bewältigen gilt. So soll der Gebäudebestand in Deutschland mit einem perspektivisch klimaneutralen Gebäudebestand dazu beitragen, die klimapolitischen Ziele zu erreichen. Der Wohnungsbestand soll zudem den besonderen Ansprüchen des aufgrund des demografischen Wandels immer größeren Anteils älterer Menschen gerecht werden. Engpässe verschärfen sich auf den Wohnungs-

märkten der wachstumsstarken Regionen Deutschlands und es fehlt an bezahlbarem Wohnraum. Zugleich fallen seit längerer Zeit immer mehr sozial gebundene Wohnungen aus der Bindung und es muss neuer sozial gebundener Wohnraum geschaffen werden. Um diesen und weiteren Anforderungen nachzukommen, setzen Kommunen insbesondere in Ballungszentren auf die kommunalen Wohnungsunternehmen und eigenen kommunalen Wohnungen als ein wichtiges Steuerungsinstrument.

1.1 Hohe Anteile an kommunalen Mietwohnungen in Ostdeutschland und in den Stadtstaaten

Im Jahr 2022 wurde im Rahmen des Zensus eine Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) durchgeführt, in der Informationen zur Situation und Struktur des Wohnungsbestandes in Deutschland erfasst wurden.¹ Laut GWZ 2022 gibt es in Deutschland 43,1 Mio. Wohnungen. Davon sind 24,98 Mio. Mietwohnungen (inkl. aller 1,92 Mio. leerstehenden Wohnungen), das entspricht einem Anteil von 58 %.

Der Mietwohnungsbestand in Deutschland ist im Unterschied zu den meisten anderen Ländern durch eine kleinteilige Struktur gekennzeichnet. 64,4 % der Mietwohnungen (rund 16,1 Mio. Wohnungen) befinden sich im Eigentum von Privatpersonen oder Wohnungseigentumsgemeinschaften (WEG), wobei es sich bei Letzteren ebenfalls überwiegend um Privatpersonen handelt. Die restlichen 35,6 % (rund 8,9 Mio. Wohnungen) befinden sich im Eigentum professioneller Anbieter. Sie verteilen sich hauptsächlich auf privatwirtschaftliche Unternehmen (3,5 Mio. Wohnungen), auf öffentliche, vor allem kommunale Anbieter mit (knapp 2,7 Mio.) und auf Genossenschaften (knapp 2,2 Mio.).

Differenziert nach Eigentumsform des Gebäudes befinden sich 2,68 Mio. Mietwohnungen in der Hand von Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen, was einem Anteil von 10,7 % entspricht. Hierbei bestehen historisch bedingt regional große Unterschiede: Die höchsten Anteile kommunaler Wohnungen finden sich in den östlichen Bundesländern und in den drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen. Mecklenburg-Vorpommern weist mit 29,7 % den größten Anteil auf. In den westlichen Bundesländern sind die Anteile hingegen deutlich niedriger, wobei Schleswig-Holstein mit einem Anteil kommunaler Wohnungen von 2,6 % das Schlusslicht bildet (vgl. Abbildung 1). Die recht hohen Anteile kommunaler Wohnungen in den östlichen Bundesländern haben mehrere Ursachen. Große Teile der in der DDR als „Volkseigentum“ staatlich verwalteten Wohnungen verblieben nach der Wende im Eigentum der Kommunen. Zudem wurde in diesen Bundesländern weniger kommunaler Wohnungsbestand privatisiert.

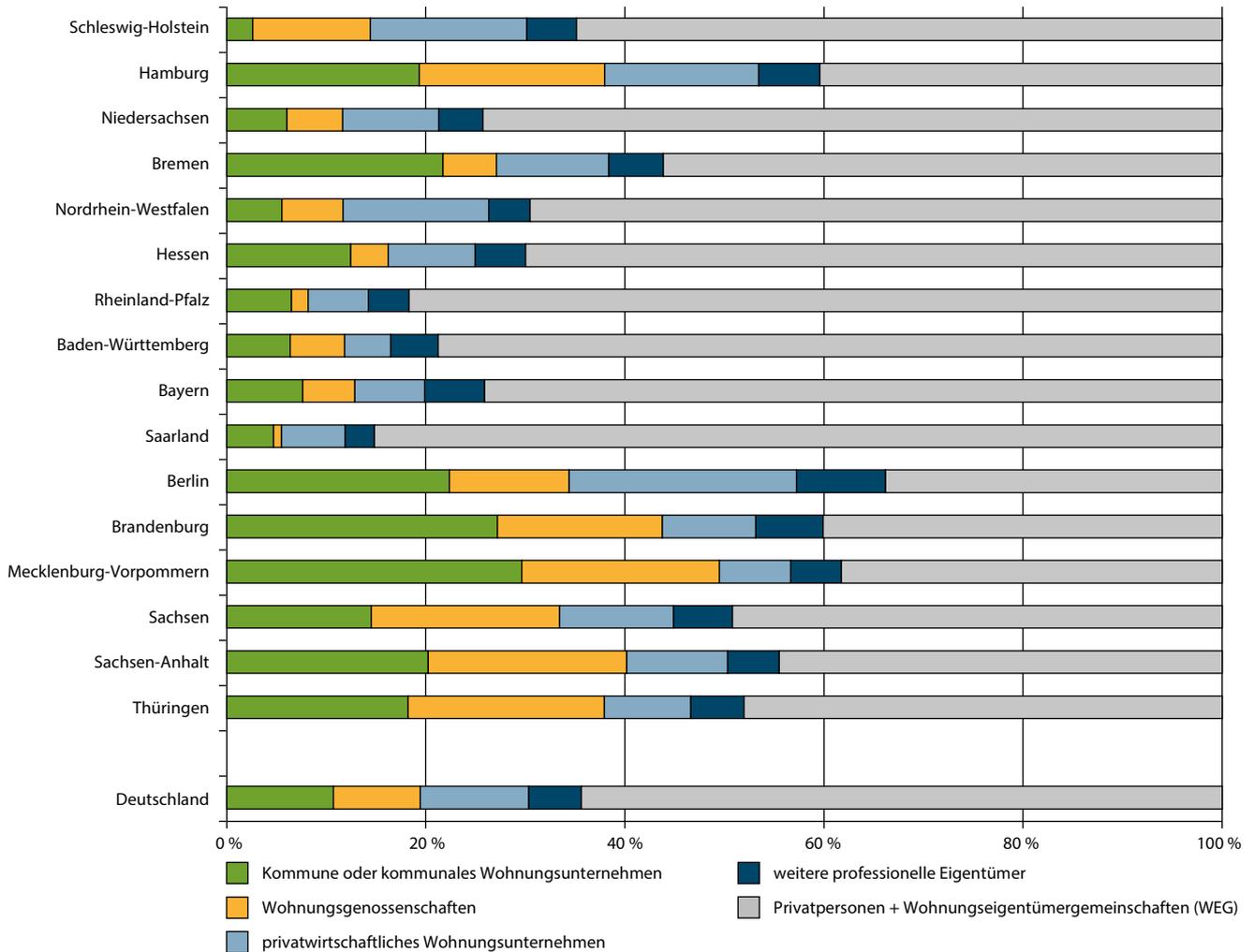
1.2 BBSR-Kommunalbefragungen liefern umfassende Informationen

Erstmals wurde im Jahr 2009 im Rahmen eines Forschungsprojekts eine bundesweite Befragung aller Kommunen mit mehr als 5.000 Einwohnern und aller Landkreise in Deutschland durchgeführt. Seitdem führt das BBSR regelmäßig bundesweite Kommunalbefragungen durch, um Informationen zur Anbietergruppe

der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen und zu ihren Wohnungsbeständen zu gewinnen (vgl. BMVBS 2010, BBSR 2015, BBSR 2018, BBSR 2021). Diese Erhebungen sind eine wertvolle Informationsgrundlage für die Wohnungspolitik des Bundes, der Länder und Kommunen. Nach vier Erhebungen in

¹ Im Jahr 2022 haben die statistischen Ämter des Bundes und der Länder eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung mit dem Stichtag 15. Mai durchgeführt. Im Rahmen des Zensus 2022 wurden grundlegende Daten über die Bevölkerung und die Wohnungssituation in Deutschland erhoben.

Abbildung 1: Mietwohnungen nach Art des Eigentümers 2022 – insgesamt und nach Bundesland



Anmerkung: inkl. leerstehender Wohnungen bei allen Anbietergruppen; ohne Ferien- und Freizeitwohnungen von Privatpersonen und WEG n = 24,98 Mio. WE
 Datenbasis: Statistisches Bundesamt: GWZ 2022 © BBSR Bonn 2024

den Jahren 2009 bis 2018 hat das BBSR im Herbst 2022 erneut alle Städte und Gemeinden ab 10.000 Einwohnern und alle Landkreise zu kommunalen Wohnungsbeständen befragt.²

Den BBSR-Kommunalbefragungen liegt ein gleichbleibendes Fragenset zu Grunde. In jeder Erhebung werden darüber hinaus ausgewählte aktuelle Fragestellungen neu aufgenommen oder vertieft untersucht. Die 2022 durchgeführte bundesweite Befragung hatte insbesondere die Mietgestaltung der kommunalen Wohnungsanbieter im Fokus. Für ein umfassendes Bild werden darüber

hinaus Informationen zur Wohnungsmarktsituation und zur Bedeutung der kommunalen Wohnungsbestände, ausgewählte Strukturmerkmale der Wohnungen und auch die Themen Bestandsinvestitionen und Bestandsausweitung kommunaler Wohnungen beleuchtet.

Wie bei den vorangegangenen Befragungen auch wurde die Kommunalbefragung 2022 durch das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) und die kommunalen Spitzenverbände unterstützt.

² zur Methodik siehe Anhang





2

Umfang,
Eigentumsverhältnisse
und regionale Verteilung
der erfassten kommunalen
Wohnungen

Im Rahmen der BBSR-Kommunalbefragung 2022 wurden alle Städte und Gemeinden ab 10.000 Einwohnern und alle Landkreise in Deutschland angeschrieben. Von den angeschriebenen 1.894 Städten, Gemeinden und Landkreisen haben insgesamt 790 Gebietskörperschaften,

davon 670 Städte und Gemeinden sowie 120 Landkreise, an der Kommunalbefragung teilgenommen. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 41,7 % (mehr dazu in Kapitel 10.2 im Anhang).

2.1 Eigentumsverhältnisse

Bei den Wohnungsbeständen der Kommunen gibt es verschiedene Arten des Eigentums. Im Rahmen der Befragung wurden Informationen zu Wohnungen in unmittelbarem Eigentum der Kommunen sowie zu direkten und indirekten kommunalen Beteiligungen an Wohnungsunternehmen erhoben.

- Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Kommunen sind Wohnungen, deren unmittelbarer Eigentümer die Kommunen sind und die von ihnen im Rahmen des Haushalts bewirtschaftet werden. Hierzu gehören auch Wohnungen der Kommunen, deren Verwaltung/Bewirtschaftung durch einen kommunalen Regiebetrieb erfolgt.
- Direkte Beteiligungen sind Beteiligungen der Kommunen an Wohnungsunternehmen. Hierzu zählen neben Beteiligungen an Wohnungsunternehmen in privater Rechtsform auch Wohnungsunternehmen, die Eigenbetriebe der Kommune gemäß Gemeindeordnung sind. Nicht als Beteiligung gelten Anteile der Kommunen an Genossenschaften.
- Indirekte Beteiligungen sind alle Beteiligungen der Kommunen an zwischengeschalteten Unternehmen, die ihrerseits an Wohnungsunternehmen beteiligt sind. Bei den zwischengeschalteten Unternehmen kann es sich zum Beispiel um Stadtwerke, kommunale Beteiligungsgesellschaften/Holdings oder um andere Wohnungsunternehmen handeln.

Von den 790 Kommunen, die an der BBSR-Kommunalbefragung teilgenommen haben, haben 453 (57 %) insgesamt 1,8 Mio. Wohnungen in ihrem Eigentum. 337 Kommunen (43 %) haben hingegen keine kommunalen Wohnungen – weder im unmittelbaren Eigentum noch in der Hand von kommunalen Wohnungsunternehmen.

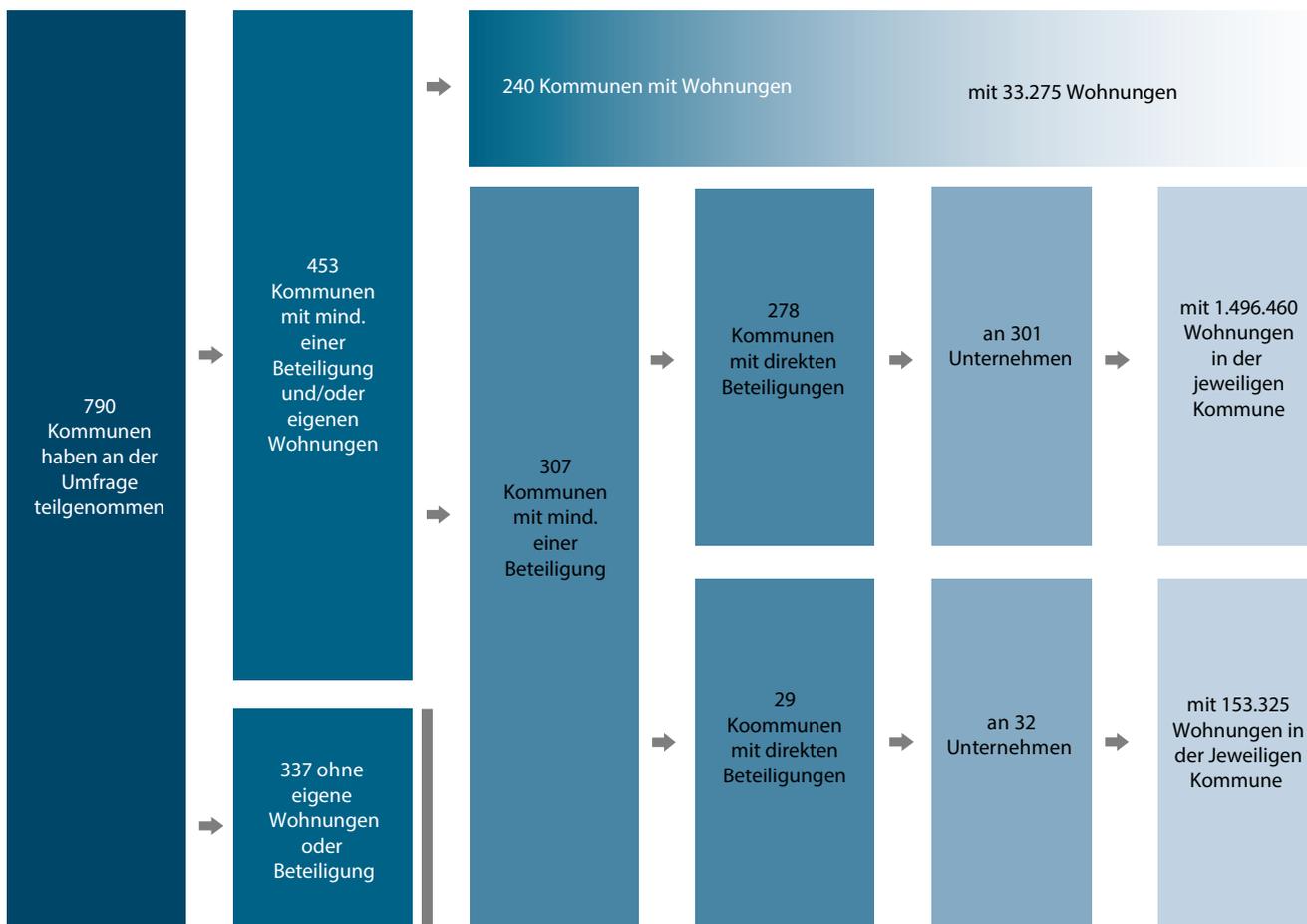
Von den 1,8 Mio. erfassten Wohnungen befinden sich mit 1,75 Mio. die meisten in der Hand von Städten und Gemeinden und weitere 50.000 Wohnungen im Eigentum von Landkreisen.

Der größte Teil der kommunalen Wohnungen befindet sich in der jeweils antwortenden Gebietskörperschaft. Einige Wohnungsunternehmen haben jedoch auch Wohnungen im Eigentum, die in anderen Kommunen liegen. Dies betrifft jedoch nur einen geringen Teil der Wohnungen. Um zu vermeiden, dass Wohnungen mehrfach in die Auswertungen einfließen, beziehen sich alle Auswertungen auf den Mietwohnungsbestand, der sich innerhalb der befragten Kommunen befindet. Alle weiteren Analysen basieren auf der Grundlage dieser 1,68 Mio. Wohnungen.

Bezogen auf den gesamten kommunalen Mietwohnungsbestand von 2,68 Mio. Wohnungen (vgl. Zensus 2022) wurden mit der vorliegenden Kommunalbefragung 63 % des kommunalen Mietwohnungsbestandes erfasst. Die Ergebnisse der Befragung besitzen demzufolge eine hohe Aussagekraft.

Kommunale Wohnungsbestände im Sinne der Befragung sind somit zum einen Wohnungen, die sich im unmittelbaren Eigentum der Städte, Gemeinden und Landkreise befinden und im Rahmen des kommunalen Haushaltes bewirtschaftet werden. Zum anderen sind dies Wohnungsbestände von Unternehmen, an denen die Gebietskörperschaften direkt oder indirekt beteiligt sind. Mit 1,65 Mio. Wohnungen sind die meisten Wohnungen (98 %) in der Hand von insgesamt 333 Unternehmen. Hierbei handelt es sich um 301 Unternehmen mit insgesamt 1,5 Mio. Wohnungen, an denen Kommunen direkt beteiligt sind, und 32 Unternehmen mit rund 153.000 Wohnungen in indirekter Beteiligung (vgl. Abbildung 2).

Abbildung 2: Eigentumsformen an den erfassten kommunalen Wohnungsbeständen 2022



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

2.2 Regionale Verteilung

Der Wohnungsbestand in der Hand von Städten, Gemeinden und Landkreisen verteilt sich zu etwa gleichen Teilen auf Ost- und Westdeutschland (vgl. Abbildung 3). Gemessen am gesamten Wohnungsbestand sind kommunale Wohnungsbestände in Ostdeutschland deutlich häufiger anzutreffen als in Westdeutschland.

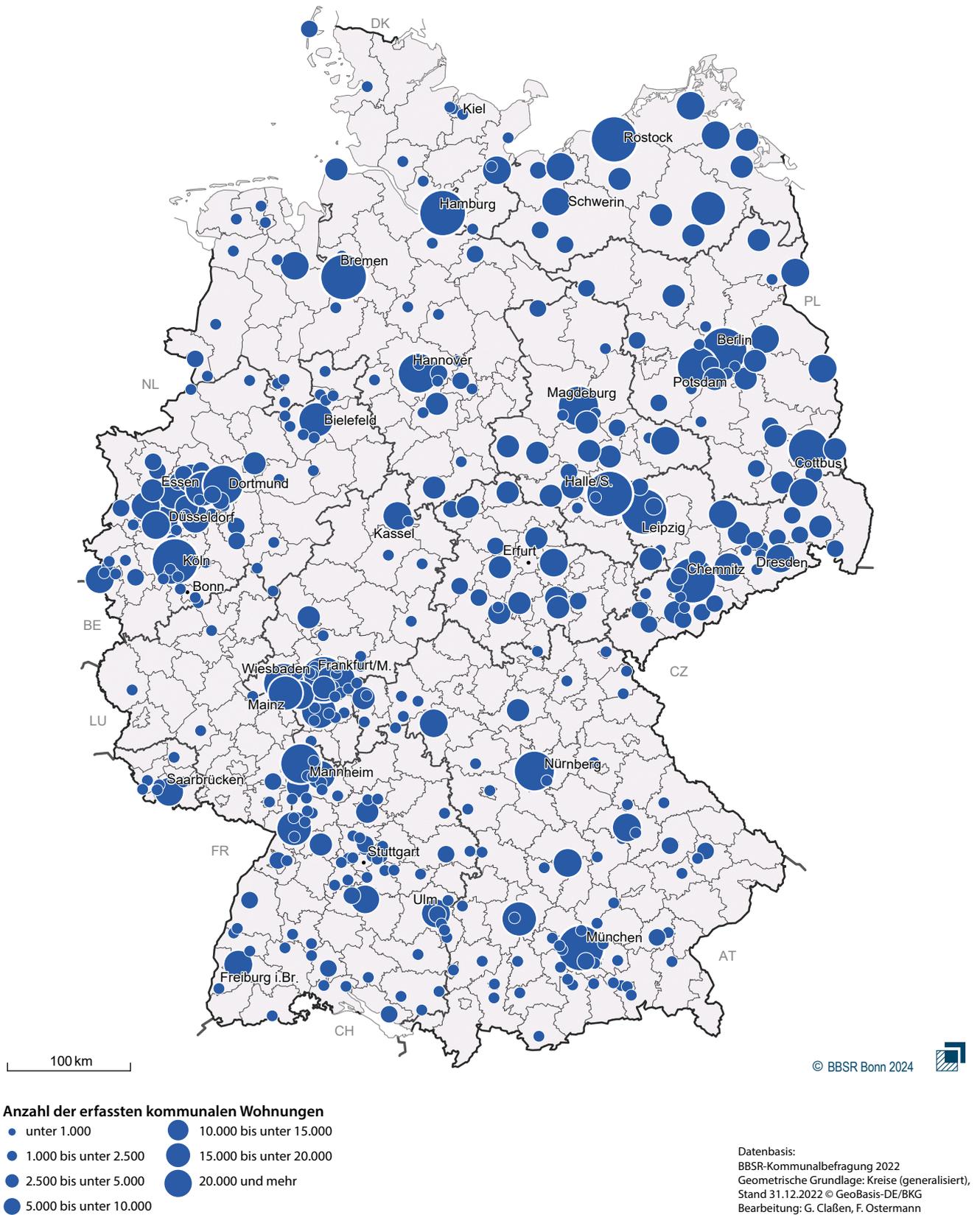
Der größte Teil der kommunalen Wohnungen liegt in den großen Städten: 1,09 Mio. kommunale Wohnungen und damit 65 % des erfassten kommunalen Wohnungsbestandes befinden sich in Städten mit mehr als 200.000 Einwohnern. Davon sind allein 353.000 Wohnungen im Eigentum der Berliner Wohnungsgesellschaften. Demgegenüber liegen nur 94.000 und damit rund 6 % der kommunalen Wohnungen in Gebietskörperschaften der kleinsten Gemeindegrößenklasse mit 10.000 bis unter 20.000 Einwohnern.

Über drei Viertel der kommunalen Wohnungen (78 %) befinden sich in wachsenden oder überdurchschnittlich

wachsenden Städten und Gemeinden. Nach siedlungsstrukturellen Kreistypen differenziert liegen 69 % der kommunalen Wohnungen in kreisfreien Großstädten. 8 % der kommunalen Wohnungen liegen in ländlichen Räumen mit Verdichtungsansätzen, weitere 11 % in dünn besiedelten ländlichen Räumen.

Diese räumlich unterschiedliche Verteilung der kommunalen Mietwohnungen korrespondiert größtenteils mit der allgemeinen Verteilung des Mietwohnungsbestandes, die stark von historischen, wirtschaftlichen und sozialen Faktoren geprägt ist. In Großstädten und Ballungsräumen wie Berlin, Hamburg, München und dem Ruhrgebiet dominiert der Mietwohnungsmarkt. In ländlichen Regionen und kleineren Städten überwiegt hingegen der selbstgenutzte Wohnungsbestand. Darüber hinaus weist der Osten Deutschlands, bedingt durch die sozialistische Wohnbaupolitik der DDR, bis heute hohe Anteile an Mietwohnungen, insbesondere in den Plattenbausiedlungen, auf.

Abbildung 3: Bundesweite Verteilung der 2022 in der Befragung erfassten kommunalen Wohnungen







3

Wohnungsmarktsituation und Bedeutung der kommunalen Wohnungen

3.1 Aktuelle Situation auf den kommunalen Wohnungsmärkten

Aktuelle Herausforderungen für die kommunalen Wohnungsmärkte

Die Situation auf dem Wohnungsmarkt vor Ort hat einen großen Einfluss auf das Agieren der Kommunen. Wie in den vorangegangenen Befragungen auch, wurden die Städte, Gemeinden und Landkreise gefragt, welche Bedeutung einzelne Herausforderungen für den Wohnungsmarkt vor Ort haben.

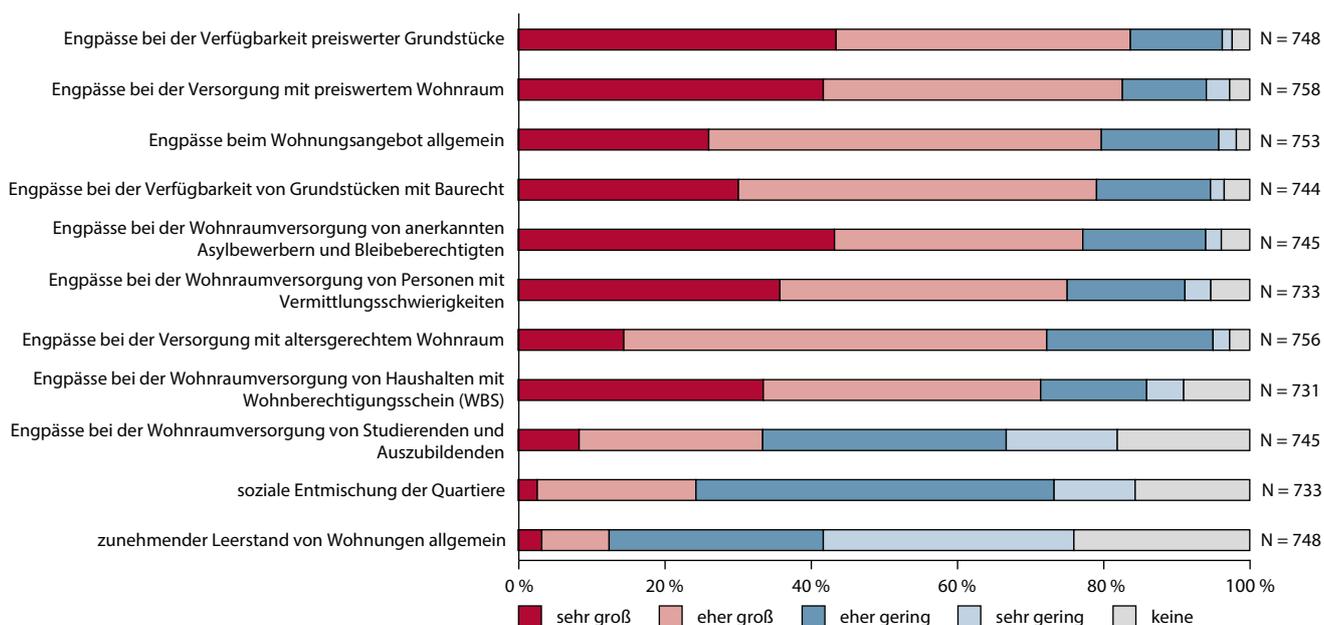
Derzeit stehen die Kommunen einer Vielzahl an Herausforderungen gegenüber, mit denen es umzugehen gilt (Abbildung 4). Für 71 % bis 84 % der Kommunen haben fast alle abgefragten Herausforderungen eine große bis sehr große Bedeutung. Die größte Herausforderung stellt die mangelnde Verfügbarkeit preiswerter Baugrundstücke dar, dicht gefolgt von Engpässen bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum. Zudem fehlt es vielerorts an Grundstücken mit Baurecht, die zeitnah bebaut werden können. Auch Engpässe beim Wohnungsangebot allgemein sowie bei der Wohnraumversorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen sind weit verbreitet. Die Versorgung von Studierenden und Auszubildenden mit Wohnraum, die soziale Entmischung und zunehmender Leerstand spielen hingegen eine deutlich geringere Rolle.

Die Herausforderungen sind zum Teil regional sehr unterschiedlich. Den meisten Aspekten kommt vor allem in Westdeutschland, in großen Städten und in wachsenden Kommunen die größte Bedeutung zu. Abweichend hierzu sind die Engpässe der Wohnraumversorgung von Studierenden und Auszubildenden. Hier sind die Unterschiede zwischen West und Ost nur gering und auch die Entwicklungsrichtung der Kommune spielt eine untergeordnete Rolle. Fehlender Wohnraum für Studierende und Auszubildende ist vor allem in kreisfreien Großstädten (73 %) und damit oftmals Universitätsstandorten von großer, bis sehr großer Bedeutung. Zunehmender Leerstand von Mietwohnungen ist vor allem in Ostdeutschland (35 % große bis sehr große Bedeutung) und in stark schrumpfenden Städten und Gemeinden (46 %) ein Thema. Die Versorgung der Bevölkerung mit altersgerechtem Wohnraum stellt mit zunehmender Größe der Kommune eine wachsende Herausforderung dar.

Herausforderungen im zeitlichen Vergleich

Die Fragen zu aktuellen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt in der Kommune wurden bereits 2018 in sehr ähnlicher Form gestellt. Daher ist ein direkter

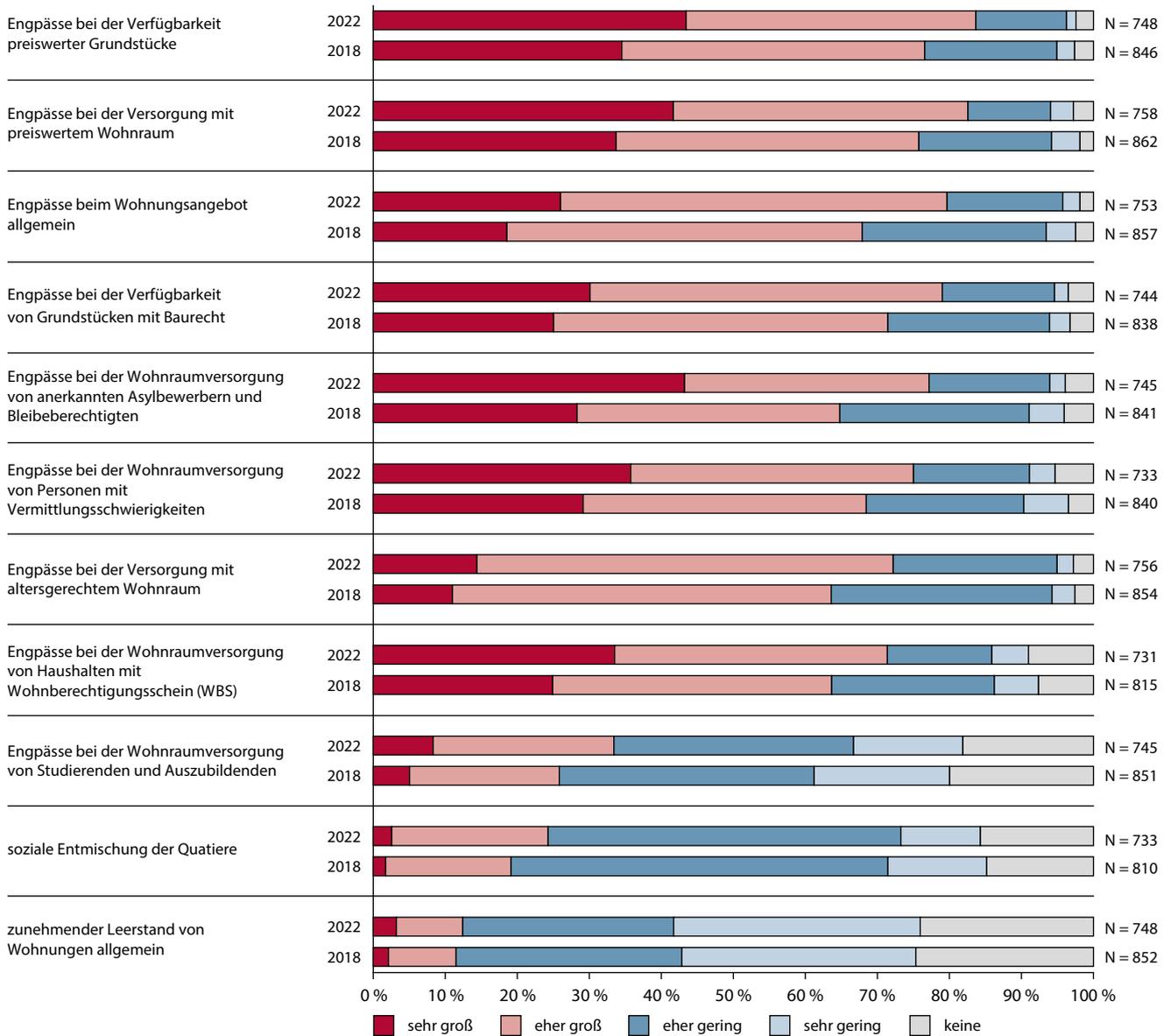
Abbildung 4: Bedeutung der aktuellen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt der Kommune



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Abbildung 5: Bedeutung der aktuellen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt der Kommune – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Vergleich mit der vier Jahre zuvor durchgeführten Kommunalbefragung möglich.

In Abbildung 5 ist deutlich zu erkennen, dass alle Herausforderungen zwischen 2018 und 2022 an Bedeutung gewonnen haben. Den stärksten Bedeutungszuwachs haben dabei Engpässe bei der Wohnraumversorgung von anerkannten Asylbewerbern und Bleibeberechtigten – der Anteil der antwortenden Stellen, die dem eine eher große oder sehr große Bedeutung beigemessen haben, ist in den vier Jahren um 12,4 %-Punkte angestiegen. Dies

spiegelt die Tatsache wider, dass die Kommunen zum Zeitpunkt der Befragung (Herbst 2022) bereits unter großem Druck standen, die zahlreichen Flüchtlinge bzw. Asylbewerber, die unter anderem aufgrund des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine nach Deutschland kamen, mit Wohnraum zu versorgen. Fast genauso stark sind mit 11,8 %-Punkten die Engpässe bei der Versorgung mit Wohnraum allgemein angestiegen. Alle anderen Herausforderungen haben um 6,8 bis 8,8 %-Punkte an Bedeutung gewonnen. Weniger stark an Bedeutung gewonnen hat die soziale Entmischung der Quartiere

(+5,1 %-Punkte). Die Bedeutung zunehmenden Wohnungsleerstandes schätzen die Teilnehmenden mit einem Plus von 0,9 %-Punkten fast genauso gering ein wie vier Jahre zuvor.

Diese Ergebnisse zeigen, dass die kommunalen Wohnungsanbieter vor den gleichen Herausforderungen stehen, wie alle anderen Anbieter von Mietwohnungen auch.

Einschätzung der Wohnungsmarktentwicklung durch die Kommunen

Neben der Frage, welche Bedeutung die einzelnen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt vor Ort haben, wurden die Kommunen auch danach gefragt, wie sich ihrer Einschätzung nach der lokale Mietwohnungsmarkt im Zeitraum von Anfang 2022 bis Ende 2024 entwickeln wird.

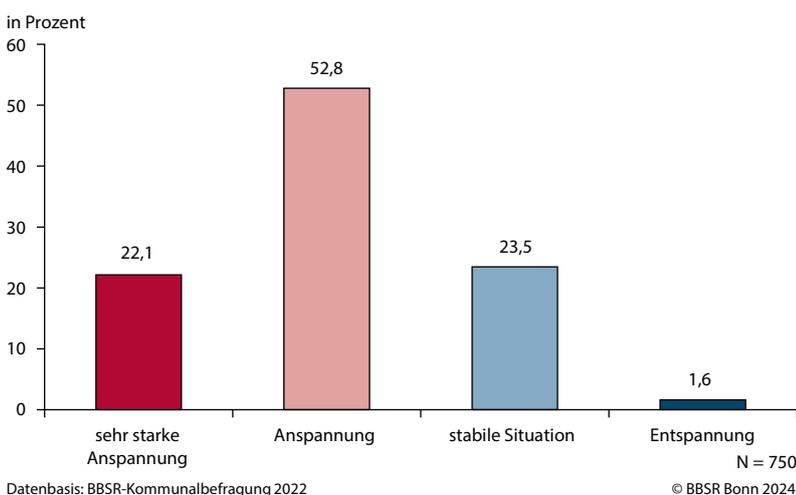
Drei von vier Kommunen gehen von einer mehr oder weniger starken Anspannung des lokalen Wohnungsmarktes aus (vgl. Abbildung 6). Knapp ein Viertel (23,5 %) prognostiziert eine stabile Situation und nur zwölf Kommunen (1,6 %) sehen eine Entspannung ihres Wohnungsmarktes für die kommenden Jahre. Diese Einschätzung passt zu den zahlreichen zuvor aufgeführten Herausforderungen und verdeutlicht, dass die Kommunen mit weiter zunehmenden Problemen rechnen.

Interessant dabei ist, dass die Kommunen auch dann eine starke bis sehr starke Anspannung des lokalen Wohnungsmarktes sehen, wenn die allgemeine Entwicklungsrichtung der Kommune gemäß BBSR-Typisierung „wachsende/schrumpfende Städte und Gemeinden“ nicht eindeutig oder gar schrumpfend ist. Von den 112 schrumpfenden oder überdurchschnittlich schrumpfenden Städten und Gemeinden schätzen 50 (45 %) die Wohnungsmarktentwicklung in den Jahren 2022 bis 2024 als angespannt bis sehr angespannt ein.

Die Abweichungen zwischen der selbst eingeschätzten Wohnungsmarktentwicklung 2022 bis 2024 und der BBSR-Typisierung „Wachsende und schrumpfende Gemeinden“ können zum einen dadurch zustande kommen, dass die BBSR-Typisierung mehrere demografische und wirtschaftsorientierte Indikatoren kombiniert.³ Zum anderen basiert die BBSR-Typisierung auf Entwicklungsindikatoren des Zeitraums 2015 bis 2020. Seitdem kann sich die Situation in zahlreichen Kommunen im Zuge des dynamischen Wanderungsgeschehens geändert haben.

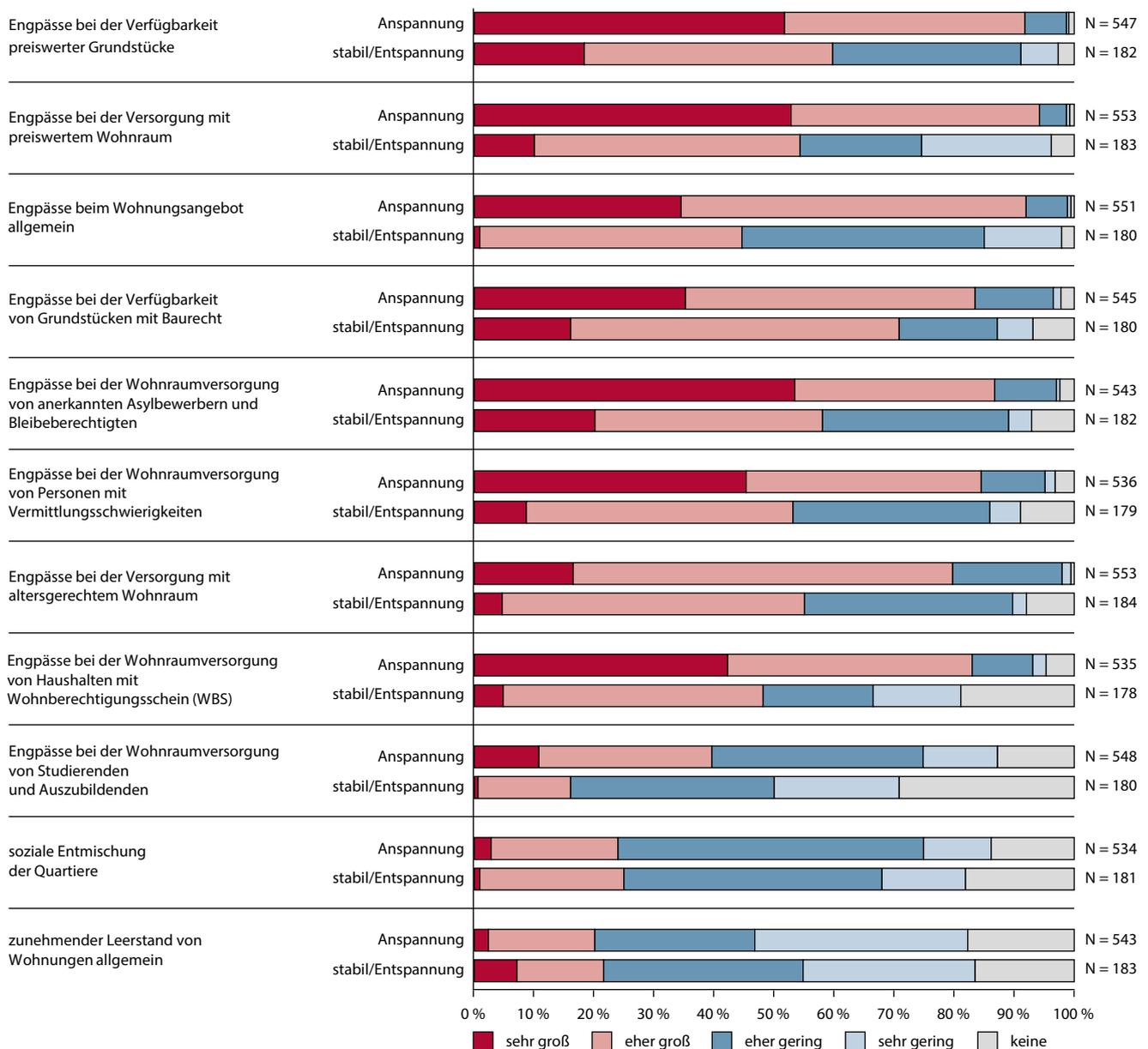
In Abbildung 7 ist die Bedeutung der einzelnen Herausforderungen für den lokalen Wohnungsmarkt differenziert nach der selbst eingeschätzten Wohnungsmarktentwicklung dargestellt. Aufgrund der geringen Fallzahlen sind hier Städte und Gemeinden mit stabiler und entspannter Wohnungsmarktentwicklung zusammengefasst. Grundsätzlich zeigt sich, dass den Herausforderungen in den

Abbildung 6: Wohnungsmarktentwicklung von 2022 bis 2024 – kommunale Selbsteinschätzung



3 Vgl. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumb Beobachtung/Raumabgrenzungen/deutschland/gemeinden/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs_Schrumpf_Gemeinden.html

Abbildung 7: Bedeutung der aktuellen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt der Kommune – nach Wohnungsmarktentwicklung



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

angespannt wahrgenommenen Regionen eine größere Bedeutung zugeschrieben wird. Ausgenommen sind hiervon lediglich die Themen soziale Entmischung der Quartiere und zunehmender Leerstand.

In über 90 % der Städte und Gemeinden in denen der Wohnungsmarkt angespannt ist, spielen Engpässe bei der Verfügbarkeit preiswerter Grundstücke, Engpässe bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum und Engpässe beim Wohnungsangebot allgemein eine große

bis sehr große Rolle. Bei einer stabilen oder entspannten Wohnungsmarktsituation spielen diese Herausforderungen eine viel geringere Rolle. Dennoch wird den genannten Problemen selbst bei stabiler oder entspannter Situation in 45 bis 60 % der Städte und Gemeinden eine große bis sehr große Bedeutung beigemessen. Interessant ist, dass bei der Bedeutung zunehmenden Wohnungsleerstandes differenziert nach eingeschätzter Wohnungsmarktentwicklung kaum Unterschiede festzustellen sind.

3.2 Strategische Instrumente der Kommunen zur Bewältigung von Wohnungsfragen

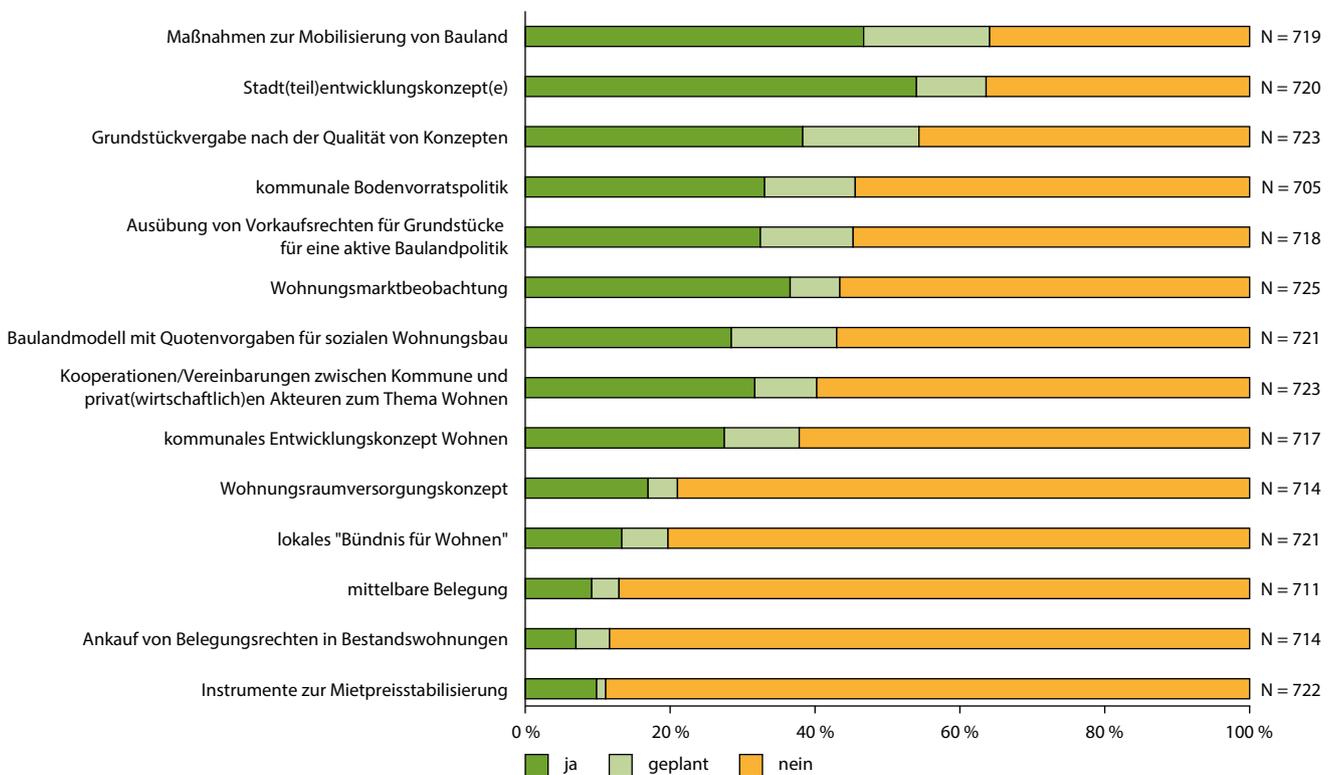
Angesichts der zahlreichen und auch zunehmenden Herausforderungen im Bereich Wohnen betreiben viele Städte, Gemeinden und Landkreise eine aktive Wohnungspolitik. Dabei bedienen sie sich vieler unterschiedlicher Instrumente, Konzepte und Vorgehensweisen. Auch die kommunalen Wohnungsbestände sind ein strategisches Instrument zur Bewältigung von Wohnungsfragen (zur Bedeutung siehe Kapitel 3.3).

Bei der Frage nach strategischen Planungsinstrumenten oder wohnungspolitischen Instrumenten haben 54 % der Kommunen (integrierte) Stadtentwicklungskonzepte genannt; diese sind damit am weitesten verbreitet. Darüber hinaus planen weitere 10 % der Kommunen ein solches Konzept zu erstellen. Integrierte Stadtentwicklung heißt, verschiedene Belange und Fachthemen der Stadtentwicklung zusammen zu betrachten und miteinander zu verknüpfen. Ziel ist dabei, Maßnahmen des Städtebaus und der Stadtentwicklung in eine gesamtstädtische Strategie einzubinden. Das Thema Wohnen stellt hierbei einen Teilbereich dar.

Eine der großen Herausforderungen in den Kommunen sind fehlende Baugrundstücke, also Grundstücke mit Baurecht bzw. Baugrundstücke, die zu erschwinglichen Preisen erworben werden können (vgl. Kapitel 3.1). Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass fast die Hälfte der befragten Kommunen Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland ergreifen. Weitere 17 % planen den Einsatz solcher Maßnahmen.

Diese und die nachfolgend aufgeführten strategischen Instrumente zeigen, dass sich viele Kommunen sehr intensiv mit dem Thema Wohnen auseinandersetzen und dieses aktiv mitgestalten. So werden Grundstücke immer weniger nach dem Höchstpreisverfahren vergeben: Bereits 38 % der Städte, Gemeinden und Landkreise vergeben Grundstücke nach der Qualität der Konzepte. Auch Instrumente wie die kommunale Bodenvorratspolitik, die Ausübung von Vorkaufsrechten oder auch Baulandmodelle mit Quotenvorgaben für sozialen Wohnungsbau zeigen die aktive Rolle der Kommunen in der Wohnungspolitik (vgl. Abbildung 8).

Abbildung 8: Strategische Planungsinstrumente und wohnungspolitische Instrumente



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung2022

© BBSR Bonn 2024

Räumlich differenziert sind Stadt(teil)entwicklungskonzepte in Ostdeutschland deutlich verbreiteter als in Westdeutschland (85 zu 48 % der Kommunen). Dies kann unter anderem daran liegen, dass sie Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln zum Rückbau von Wohnraum in Ostdeutschland (Stadtumbau Ost)⁴ sind und dementsprechend in entspannten Wohnungsregionen Ostdeutschlands häufiger vorhanden sind. In größeren Gemeindegrößenklassen sind Stadt(teil)entwicklungskonzepte stärker verbreitet als in kleineren – mehr als 95 % der Städte ab 100.000 Einwohnern haben ein Stadt(teil)entwicklungskonzept. Dagegen ist ein solches Konzept in weniger als jeder zweiten Gemeinde mit 10.000 bis 20.000 Einwohnern vorhanden.

Bei den Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland zeigen sich hingegen keine Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland, ebenso wenig zwischen den verschiedenen Entwicklungsrichtungen der Städte und Gemeinden. Am weitesten verbreitet sind diese Maßnahmen in großen Städten mit über 500.000 Einwohnern. Alle abgefragten strategischen Planungsinstrumente sind in größeren Städten weiter verbreitet als in kleineren Kommunen.

Auch in der Befragung von 2018 wurde erhoben, ob die Kommunen strategische Planungsinstrumente und/oder wohnungspolitische Instrumente nutzen. Im zeitlichen Vergleich sind vor allem Baulandmodelle mit Quotenvorgaben für sozialen Wohnungsbau auf dem Vormarsch. 2022 hatten 11,8 %-Punkte mehr Kommunen solche Modelle als vier Jahre zuvor. Auch Kooperationen und Vereinbarungen zwischen Kommunen und privat(wirtschaftlich)en Akteuren zum Thema Wohnen gewinnen mit einem Plus von 11,2 %-Punkten an Bedeutung. Darüber hinaus verfügten in der aktuellen Befragung 6,0 %-Punkte mehr Kommunen über Instrumente zur Mietpreisstabilisierung (Mietpreisbremse, Kappungsgrenze, Mietspiegel etc.) und auch die Grundstückvergabe nach der Qualität von Konzepten ist mit einem Plus von 5,9 %-Punkten stärker verbreitet. Alle anderen Instrumente haben – wenn überhaupt – nur sehr leichte Zuwächse erfahren. Bemerkenswert ist, dass in der aktuellen Befragung weniger Kommunen angeben, über Maßnahmen zur Mobilisierung von Bauland zu verfügen (Minus 3,2 %-Punkte) und auch die mittelbare Belegung ist mit einem Minus von 0,9 %-Punkten geringfügig weniger weit verbreitet als noch 2018 (vgl. Abbildung 9).

3.3 Bedeutung der kommunalen Wohnungen für die Erfüllung kommunaler Aufgaben

Über die Anwendung strategischer Planungsinstrumente und wohnungspolitischer Instrumente hinaus sind viele Städte, Gemeinden und Landkreise aktive Wohnungsmarktakeure und gestalten diesen durch ihre eigenen kommunalen Wohnungen. Dementsprechend messen sie ihren eigenen Wohnungsbeständen eine große Bedeutung für die Bewältigung unterschiedlicher wohnungspolitischer Aufgaben bei.

Die größte Bedeutung ihrer Wohnungsbestände sehen die Kommunen für die Wohnraumversorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Entsprechend rangieren auf den ersten fünf Plätzen

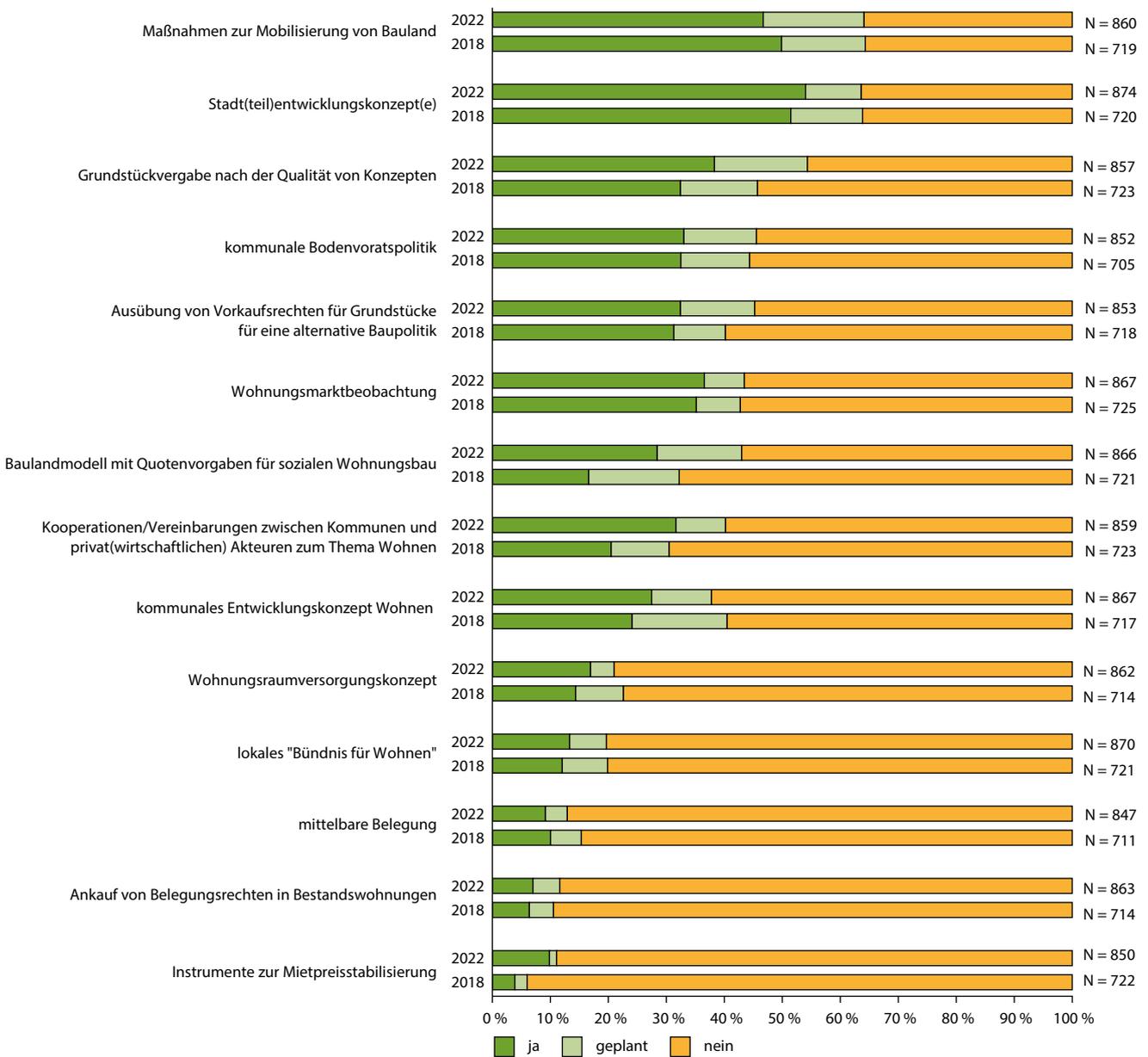
- die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit preisgünstigen Wohnungen (90 % der befragten Kommunen messen den Beständen für diese Aufgabe eine eher große oder sehr große Bedeutung bei),

- die Wohnraumversorgung ausgewählter sozialer Zielgruppen wie beispielsweise kinderreiche Familien oder Ältere (85 %),
- die Wohnraumversorgung breiter Bevölkerungsschichten (82 %),
- die Wohnraumversorgung von Personen mit Vermittlungsschwierigkeiten (77 %),
- die Wohnraumversorgung von anerkannten Asylbewerbern und Bleibberechtigten (77 %).

Aber auch für andere Aufgaben wie der energetischen Erneuerung des Wohnungsbestandes zur Umsetzung kommunaler Klimaziele oder der Entwicklung attraktiver Stadtquartiere kommt den kommunalen Wohnungsbeständen eine große Bedeutung zu. Die geringste

⁴ Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost wurde 2002 in den fünf östlichen Bundesländern und Berlin gestartet und 2017 zusammen mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau West zum Programm Stadtumbau zusammengeführt. Vgl. https://www.staedtebauforderung.info/DE/WeitereProgramme/Stadtumbau/StadtumbauOst/stadtumbauost_node.html

Abbildung 9: Strategische Planungsinstrumente und wohnungspolitische Instrumente – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Relevanz wird den kommunalen Wohnungen hinsichtlich ihres Beitrags zum bzw. zur Entlastung des kommunalen Haushaltes beigemessen (26 %) (vgl. Abbildung 10).

Räumlich differenziert zeigen sich große Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland. Insbesondere für die Wohnungsversorgung breiter Schichten sind die kommunalen Wohnungen in Ostdeutschland sehr wichtig (94 % der Kommunen schätzen die Bedeutung hierfür als groß ein, davon 71 % als sehr groß). Etwas geringer

aber ebenfalls hoch sehen Befragte aus Westdeutschland die Bedeutung der eigenen Bestände für diesen Aufgabenbereich. Hier sind es mit 76 % etwa 18 %-Punkte weniger, als im Osten des Landes.

Die Bedeutung des kommunalen Wohnungsbestandes als preisgünstigen Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte ist hingegen in West und Ost gleich hoch – jeweils 90 % der befragten Kommunen schätzen die Bedeutung als eher groß bis sehr groß ein.

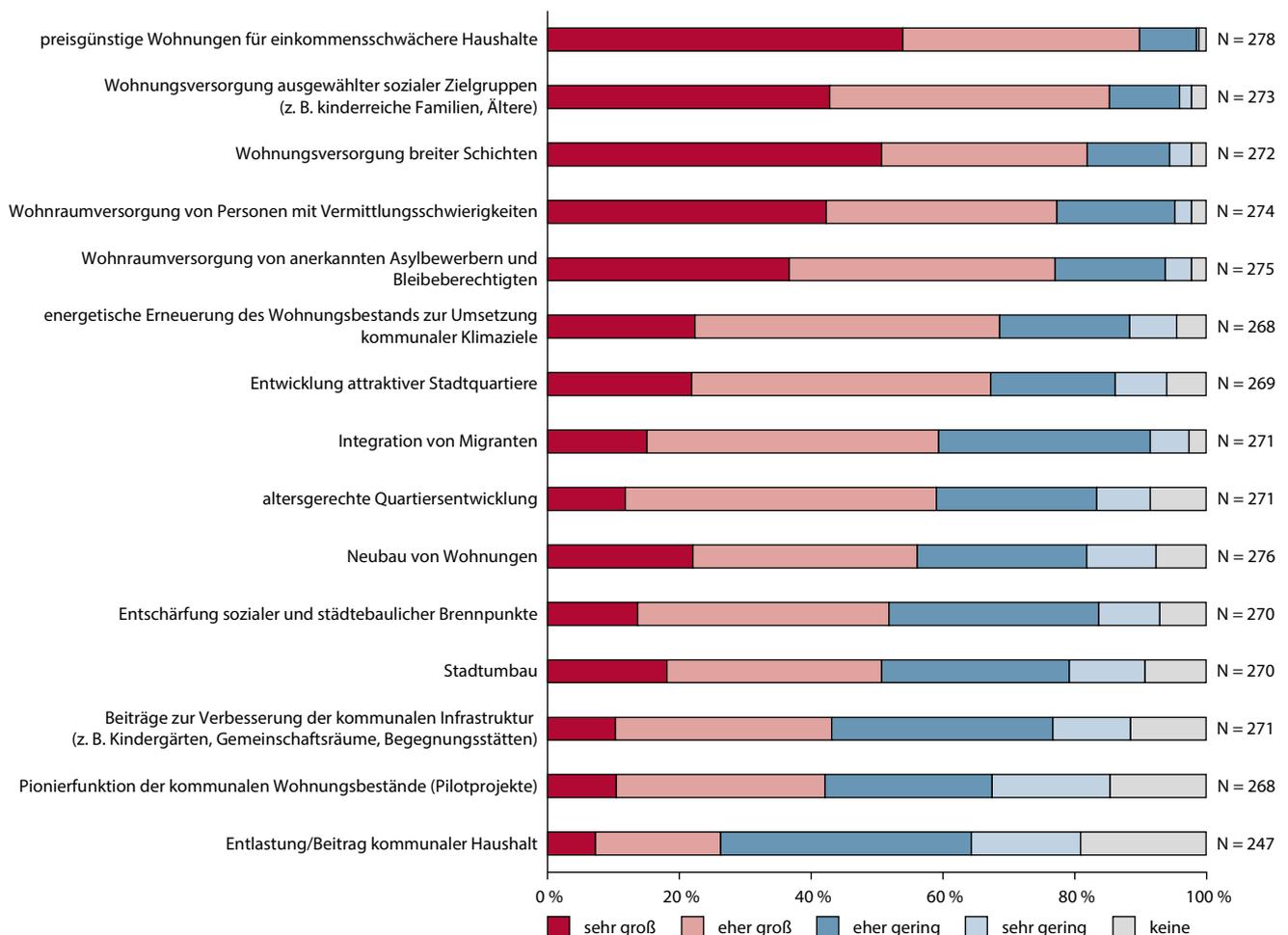
In den westdeutschen Bundesländern ist die Bedeutung der kommunalen Wohnungen für den Mietwohnungsneubau deutlich höher als im Osten. 64 % der Kommunen im Westen schätzen die Bedeutung der eigenen Bestände für den Neubau als groß ein – davon sogar 29 % als sehr groß. In Ostdeutschland hingegen kommt kommunalen Wohnungsbeständen nur bei 42 % der Befragten eine (eher große bzw. sehr große) Bedeutung für diesen Aufgabenbereich zu, davon geben nur 9 % eine sehr große Bedeutung an.

Im Osten kommt den kommunalen Wohnungsbeständen für Aufgaben über die reine Wohnraumversorgung hinaus eine größere Bedeutung zu als im Westen. Dies

betrifft die Entschärfung sozialer und städtebaulicher Brennpunkte (65 % gegenüber 45 %), Integration von Migranten (67 % gegenüber 55 %), Stadtumbau (70 % gegenüber 40 %), die Entwicklung attraktiver Stadtquartiere (87 % gegenüber 57 %) und die altersgerechte Quartiersentwicklung (73 % gegenüber 52 %).

Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass die Städte und Gemeinden ihren eigenen Wohnungsbeständen und -unternehmen eine sehr große Bedeutung sowohl in Bezug auf die Wohnraumversorgung unterschiedlicher Bevölkerungsschichten als auch beim Umgang mit aktuellen Herausforderungen beimessen.

Abbildung 10: Bedeutung kommunaler Wohnungsbestände bzw. -unternehmen für die Erfüllung kommunaler Aufgaben



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024





4

Ausgewählte Strukturmerkmale der kommunalen Wohnungsbestände

Mit der BBSR-Kommunalbefragung wurden verschiedene Strukturmerkmale des kommunalen Wohnungsbestandes erfasst. Hierzu zählen zum Beispiel das Baualter, der energetische Zustand, die Beheizung und die Barrierearmut der Wohnungen. Auch durch die Gebäude- und

Wohnungszählung (GWZ) des Zensus 2022 liegen aktuelle Daten zur Situation und Struktur des Wohnungsbestandes vor. Wo möglich werden die Ergebnisse beider Erhebungen miteinander verglichen.

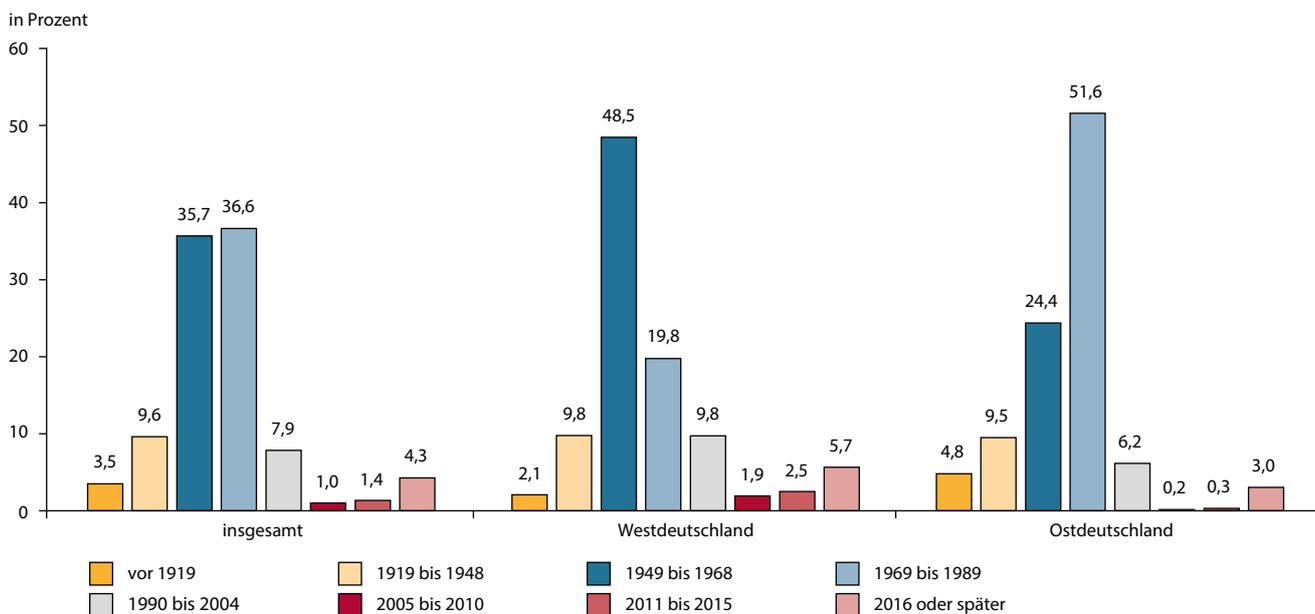
4.1 Baualter der kommunalen Wohnungsbestände

Ein wesentliches Strukturmerkmal der Wohnungsbestände ist das Baualter der Wohnungen bzw. Wohngebäude. Denn das Baualter ermöglicht grundlegende Hinweise auf die Situation der Wohnungsbestände, selbst wenn zwischenzeitlich Bestandsinvestitionen erfolgt sind. Zwar kann allein aufgrund des Baualters nicht unbedingt auf die heutigen Objektqualitäten wie Ausstattung, Barrierefreiheit oder energetischer Standard geschlossen werden. Dennoch bleiben die aus der jeweiligen Bauzeit resultierenden Spezifika der Objekte auch nach mehr oder weniger umfangreichen Investitionen meist erhalten, wie beispielsweise Wohnungs- und Gebäudegrößen, Grundrisse etc.

Anhand der Baualtersklassen der erfassten Wohnungen erkennt man deutlich, dass die Hauptphase des Neubaus

kommunaler Wohnungen den Zeitraum von Anfang der 1950er- bis Ende der 1980er-Jahre umfasst. In diesen vier Jahrzehnten wurden in Deutschland 72 % der kommunalen Wohnungen errichtet. Zwischen 1949 und 1968 wurden 36 % und zwischen 1969 und 1989 37 % des gesamten Bestandes gebaut. Lediglich 14 % des kommunalen Wohnungsbestandes stammen aus der Zeit vor 1948 und nur 4 % wurden vor 1919 errichtet. Zwischen 1990 und 2004 entstanden nur noch mäßig kommunale Wohnungen (8 %) und im Zeitraum von 2005 bis 2015 ist der kommunale Wohnungsneubau fast zum Erliegen gekommen. In diesen elf Jahren wurden nur 35.000 bzw. 2,4 % der Wohnungen gebaut. Ab 2016 zeigt sich eine erneute Belebung des kommunalen Wohnungsneubaus: Bis Ende 2021 wurden 64.000 Wohnungen errichtet (vgl. Abbildung 11).

Abbildung 11: Baualtersklassen des kommunalen Wohnungsbestandes – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

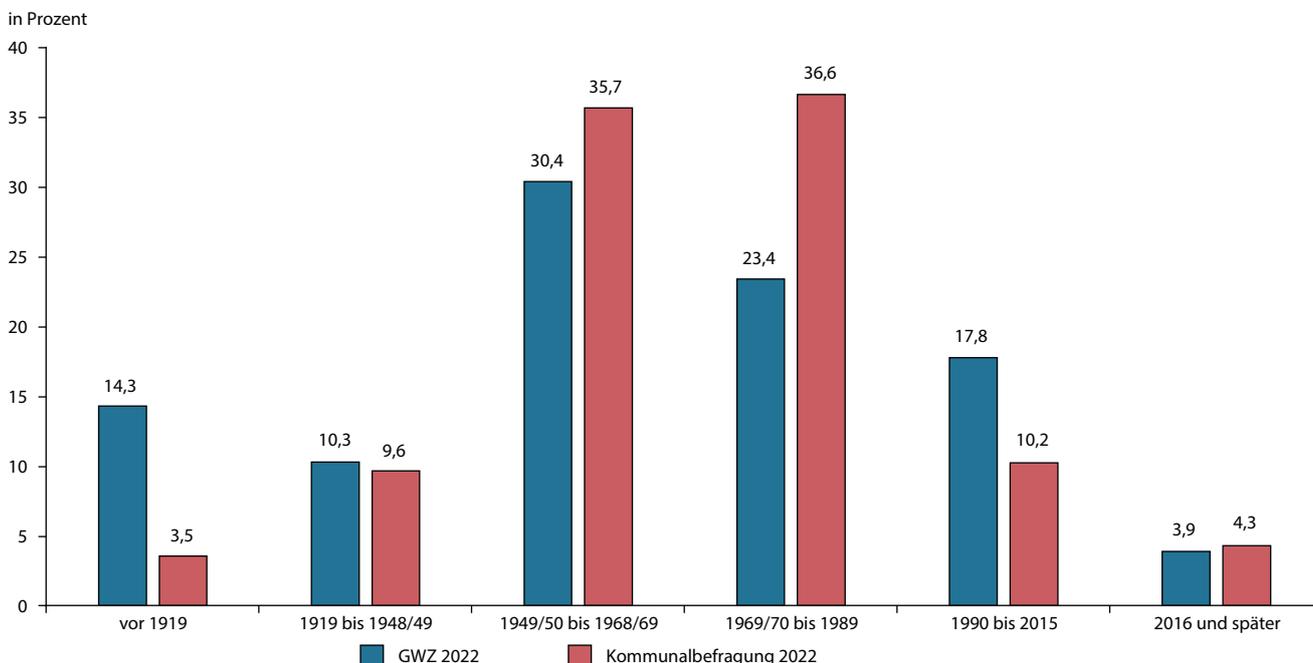
n = 1.492.060
© BBSR Bonn 2024

Im Rahmen der GWZ 2022 wurde auch das Baualter der Wohngebäude bzw. Wohnungen in Deutschland erfasst. Auch wenn sich einige Baualtersklassen zwischen der GWZ und der Kommunalbefragung um ein Jahr unterscheiden, veranschaulicht der in Abbildung 12 dargestellte Vergleich die unterschiedlichen Entwicklungslinien. Bundesweit ist der Anteil an Mietwohnungen (inkl. Leerstand), die vor 1919 errichtet wurden, deutlich höher als der in dieser Zeit errichtete erfasste kommunale Wohnungsbestand. In den 1920er-, 30er- und 40er-Jahren sind bundesweit und kommunal mit rund 10 % etwa gleich hohe Anteile an Mietwohnungen gebaut worden. In den darauffolgenden Jahrzehnten wurden überdurchschnittlich viele kommunale Mietwohnungen errichtet. Von 1990 bis 2015 ist der Anteil der kommunalen Wohnungen am gesamten Mietwohnungsneubau hingegen unterdurchschnittlich. Ab 2016 ist bei neu gebauten Mietwohnungen der Anteil kommunaler Wohnungen minimal höher als der bundesweite Durchschnitt aller neu errichteten Mietwohnungen.

Bei den Baualtersklassen zeigen sich erhebliche Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland: Während in Westdeutschland die Hochphase des kommunalen Wohnungsneubaus in den 1950er- und 1960er-Jahren war (48 % der Wohnungen wurden hier errichtet), wurden in Ostdeutschland die meisten kommunalen Wohnungen in den 1970er- und 1980er-Jahren gebaut (52 %) (vgl. BBSR 2018, S. 30).

Interessant ist auch die Unterscheidung nach Art der Eigentums. Während jede vierte Wohnung im unmittelbaren Eigentum der Kommunen vor 1948 errichtet wurde, ist der Anteil dieser sehr alten Wohnungen bei den kommunalen Wohnungsunternehmen mit 13 % deutlich geringer. Bei den Beständen der 1970er- und 1980er-Jahre kehrt sich das Bild um: Über ein Drittel (37 %) der Wohnungen in der Hand von kommunalen Wohnungsunternehmen sind dieser Altersklasse zuzuordnen, bei den Kommunen ist der Anteil mit 19 % viel niedriger. Anhand der Altersklasse 2016 oder später zeigt sich, dass kommunale Wohnungsunternehmen und Kommunen gleichermaßen Wohnungsneubau betreiben: 4,3 bzw. 4,7 % der Wohnungen sind Baujahr 2016 oder neuer.

Abbildung 12: Baualtersklassen des gesamten und kommunalen Mietwohnungsbestandes



Baualtersklassen unterscheiden sich:
 GWZ 2022: 1919 bis 1949 KB 2022: 1919 bis 1948
 GWZ 2022: 1950 bis 1969 KB 2022: 1949 bis 1968
 Datenbasis: Zensus 2022, BBSR-Kommunalbefragung 2022

GWZ 2022: n = 24,98 Mio. WE
 KB 2022: n = 1,49 Mio. WE
 © BBSR Bonn 2024

4.2 Energetischer Zustand der kommunalen Wohnungsbestände

Vor dem Hintergrund des Klimaschutzes ist Energieeinsparung im Wohngebäudebestand in Deutschland seit vielen Jahren ein bedeutendes Thema. Die Kommunalbefragung hat daher neben den Baualtersklassen auch den energetischen Zustand des kommunalen Wohnungsbestandes abgefragt. Ein weiterer Grund war, dass Wohnungen durch zwischenzeitlich erfolgte Renovierungen bzw. Sanierungen häufig nicht mehr den energetischen Zustand des Baujahres aufweisen, sondern jüngeren energetischen Standards entsprechen. Die Erhebung des energetischen Zustandes erfolgte analog zu den vorherigen Befragungen anhand des Standards gemäß unterschiedlicher Wärmeschutz- bzw. Energieeinsparverordnungen.

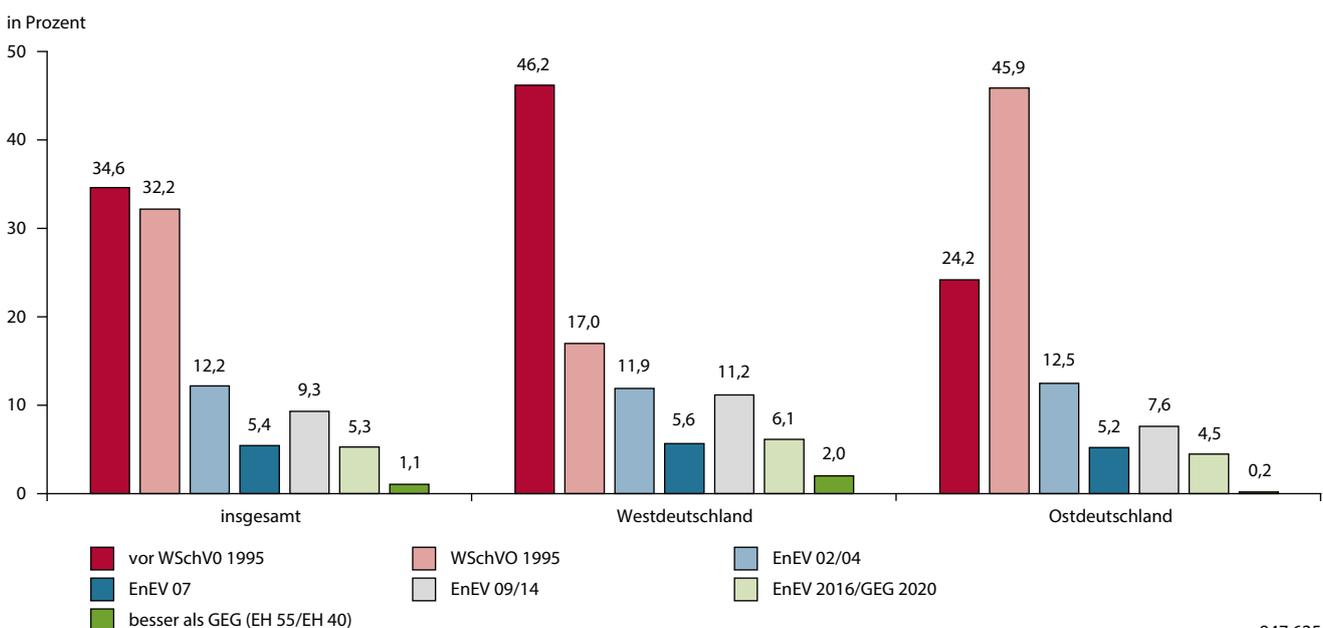
Insgesamt haben 35 % der erfassten kommunalen Wohnungen einen energetischen Standard von vor der Wärmeschutzverordnung (WSchVO) 1995. Ein weiteres Drittel entspricht den Anforderungen dieser ersten Wärmeschutzverordnung. Damit sind zwei Drittel der kommunalen Wohnungen in einem relativ schlechten energetischen Zustand. Jede dritte Wohnung weist einen vergleichsweise guten, wenn auch nicht optimalen energetischen Zustand gemäß Energieeinsparverordnung (EnEV) 2002/2004 oder besser auf, davon 6,3 % nach

EnEV 2016/Gebäudeenergiegesetz (GEG) 2020 oder besser (EH 55/EH 40). Setzt man die 35 % kommunale Wohnungen mit dem energetischen Standard von vor 1995 ins Verhältnis dazu, dass 85 % der kommunalen Wohnungen vor 1990 errichtet worden sind, so zeigt dies sehr deutlich, dass viele kommunale Wohnungsanbieter in ihre Wohnungsbestände investiert haben müssen, um ihren energetischen Zustand zu verbessern.

In Westdeutschland ist der Anteil der Wohnungen mit einem energetischen Standard von vor Inkrafttreten der Wärmeschutzverordnung 1995 mit 46 % deutlich höher als in Ostdeutschland (24 %). In Ostdeutschland ist hingegen der Anteil der Wohnungen, welche der Wärmeschutzverordnung 1995 entsprechen, mit 46 % deutlich höher als in Westdeutschland (17 %). In Westdeutschland ist der Anteil der Wohnungen mit einem recht guten energetischen Standard ab EnEV 2007 oder besser mit 25 % höher als im Osten mit 17 % der Wohnungen (vgl. Abbildung 13). Diese Ergebnisse korrespondieren mit den zuvor dargestellten Baualtersklassen.

Der energetische Zustand der Wohnungen unterscheidet sich erheblich nach Art des Eigentums. Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen weisen einen

Abbildung 13: Energetischer Standard des kommunalen Wohnungsbestandes – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

n = 947.625
© BBSR Bonn 2024

höheren energetischen Standard auf als Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Kommunen. Diese haben zu 59 % den energetischen Standard von vor der Wärmeschutzverordnung 1995, der Anteil der Wohnungen kommunaler Wohnungsunternehmen mit diesem schlechten energetischen Standard ist mit 34 % viel niedriger. Hier entspricht ein deutlich größerer Anteil der Wärmeschutzverordnung 1995 (32 %) als bei den Wohnungen im unmittelbaren Eigentum (14 %). Der Anteil der Wohnungen mit einem verhältnismäßig guten Standard gemäß EnEV 2002/2004 oder besser liegt bei den kommunalen Wohnungsunternehmen bei 33 %, bei den Wohnungen im unmittelbaren Eigentum 27 %. Zugleich weist ein Drittel dieser Wohnungen einen verhältnismäßig guten Standard gemäß EnEV 2002/2004 oder besser auf.

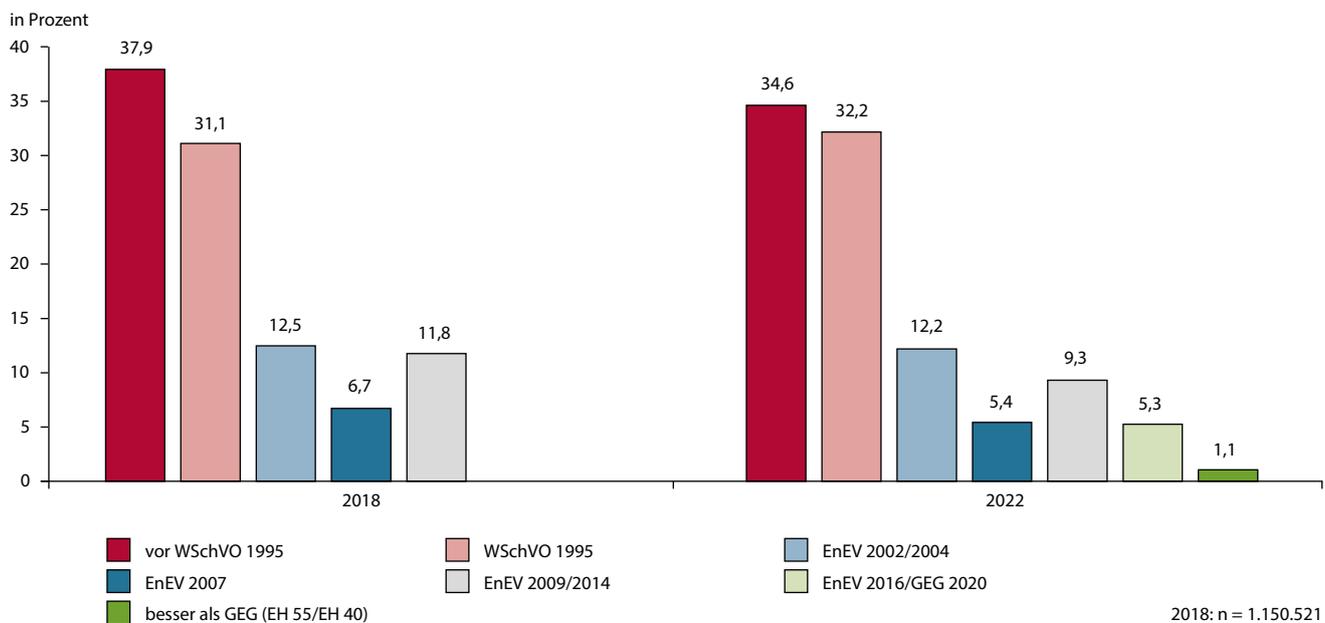
Der energetische Standard war auch Bestandteil der vorherigen Befragung. Die energetischen Standards EnEV 2016/GEG 2020 und besser als GEG (EH 55/EH 40) wurden erst mit der Befragung 2022 erhoben und sind für die Befragung 2018 nicht vorhanden. Im zeitlichen Vergleich haben die Anteile fast aller energetischen Standards zu Gunsten der beiden energetisch besten Kategorien von 2022 abgenommen. Einzige Ausnahme

bildet die Kategorie WSchVO 1995 mit einer leichten Zunahme von 1,1 %. Am stärksten gesunken ist mit minus 3,3 % der Anteil der Wohnungen mit dem schlechtesten energetischen Standard vor der WSchVO 1995. Auch der Anteil an Wohnungen des Standards EnEV 2009/2014 ist mit minus 2,5 % deutlich gesunken. Dies ist vermutlich auch darauf zurückzuführen, dass ein Teil der Wohnungen, die 2018 hierunter gefasst waren, den Standard EnEV 2016 aufwiesen und in der Befragung 2022 auch hierunter gezählt wurden (vgl. Abbildung 14).

Endenergieverbrauch/-bedarf

Neben den energetischen Standards wurde bei der Kommunalbefragung 2022 auch der Energieverbrauch bzw. -bedarf des kommunalen Wohnungsbestandes abgefragt. Erhoben wurde der Endenergieverbrauch/-bedarf anhand von Energieverbrauchs- und -bedarfsausweisen in kWh/(m²a).⁵ Da die beiden Energieausweistypen auf unterschiedlichen Grundlagen beruhen und die Zuordnung zu den einzelnen Verbrauchs- bzw. Bedarfskategorien nur bedingt vergleichbar ist, werden die Auswertungen nach Bedarfs- und Verbrauchsausweisen getrennt dargestellt.

Abbildung 14: Energetischer Standard des kommunalen Wohnungsbestandes – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022

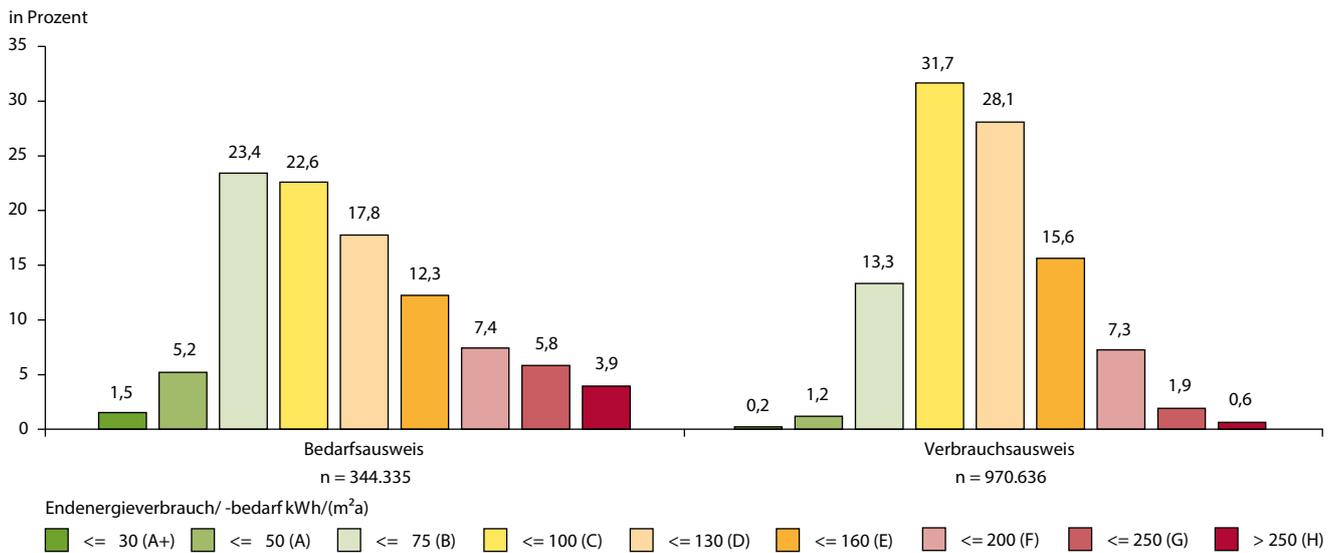


Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

2018: n = 1.150.521
2022: n = 947.625
© BBSR Bonn 2024

5 Der Verbrauchsausweis weist die tatsächlich verbrauchte Energiemenge des Gebäudes – meist auf Grundlage der letzten drei Jahre – aus. Für den Bedarfsausweis wird anhand der baulichen Merkmale eines Gebäudes in einem Berechnungsverfahren der theoretische Energiebedarf ermittelt. Die Angabe erfolgt jeweils in Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Gebäudenutzfläche.

Abbildung 15: Endenergieverbrauch/-bedarf der kommunalen Wohnungen nach Art des Energieausweises



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Insgesamt liegen Angaben zu Energieausweisen für 1,3 Mio. Wohnungen vor. Dabei handelt es sich in drei von vier Fällen um Verbrauchsausweise. Hintergrund ist nicht zuletzt, dass diese deutlich kostengünstiger sind als Bedarfsausweise.

Sowohl die Wohnungen mit Bedarfs- als auch die Wohnungen mit Verbrauchsausweis haben etwa zur Hälfte einen recht niedrigen Endenergieverbrauch bzw. -bedarf von bis zu 100 kWh/(m²a): 53 % der Wohnungen mit Bedarfsausweis und 46 % der Wohnungen mit Verbrauchsausweis. Die Anteile der Wohnungen, deren Energieausweise relativ hohe Werte über 200 kWh/(m²a) kennzeichnen, liegen bei den Bedarfsausweisen bei 17 % und bei den Verbrauchsausweisen bei 10 %. Es besteht also weiterhin ein großes Potenzial für Verbesserungen des energetischen Zustandes von Bestandsgebäuden durch energetische Sanierungsmaßnahmen (vgl. Abbildung 15).

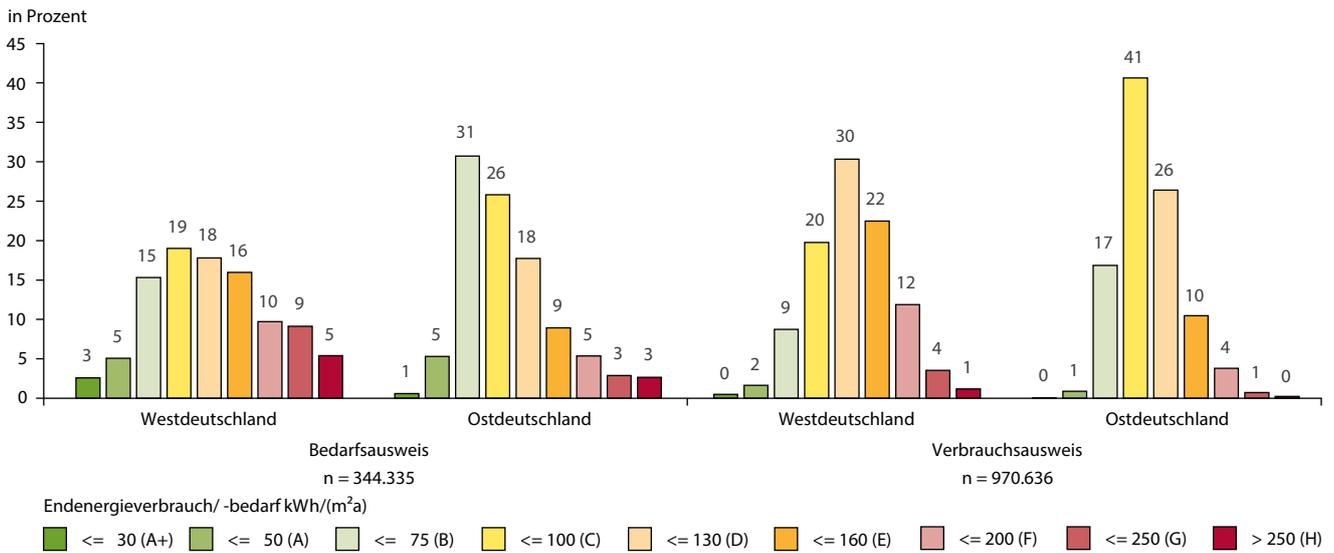
Die Energieausweise der Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen weisen deutlich geringere Bedarfs- und Verbrauchswerte auf als die Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Gebietskörperschaften. Dies gilt für beide Energieausweisarten: Beim Bedarfsausweis haben 53 % der Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen einen Bedarf bis zu 100 kWh/(m²a). Die Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Kommunen verfügen hingegen nur zu 24 % über diese

niedrigen Bedarfswerte. Die Ergebnisse der Verbrauchsausweise zeigen ein ähnliches Bild: Hier weisen 47 % der Wohnungen einen Energieverbrauch von bis zu 100 kWh/(m²a) auf, wohingegen die Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Kommunen zu 26 % niedrige Verbrauchswerte haben.

Der Vergleich von Ost- und Westdeutschland zeigt, dass die Wohnungen im Osten energieeffizienter sind als in den westlichen Bundesländern. Bei den Bedarfsausweisen haben 62 % der Wohnungen in den ostdeutschen Ländern einen Endenergiebedarf von bis zu 100 kWh/(m²a), in Westdeutschland ist dies bei 42 % der Wohnungen der Fall. Zugleich ist der Anteil der Wohnungen mit hohen Energiebedarfswerten ab 200 kWh/(m²a) in Ostdeutschland mit 11 % der Wohnungen geringer als im Westen mit 24 %.

Bei den Verbrauchsausweisen zeigt sich ein ähnliches Bild: Der Anteil der Wohnungen mit einem Endenergieverbrauch von bis zu 100 kWh/(m²a) beträgt in Ostdeutschland 58 %, während der Anteil in Westdeutschland mit 31 % der Wohnungen deutlich kleiner ist. Bei den hohen Endenergieverbrauchswerten ab 200 kWh/(m²a) sind die Unterschiede zwischen Ost und West noch deutlicher: Während nur 5 % der kommunalen Wohnungen im Osten Deutschlands Energieausweise mit solch hohen Verbrauchswerten aufweisen, liegt ihr Anteil im Westen bei 17 % (vgl. Abbildung 16).

Abbildung 16: Endenergieverbrauch/-bedarf der kommunalen Wohnungen nach Art des Energieausweises – nach West- und Ostdeutschland



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

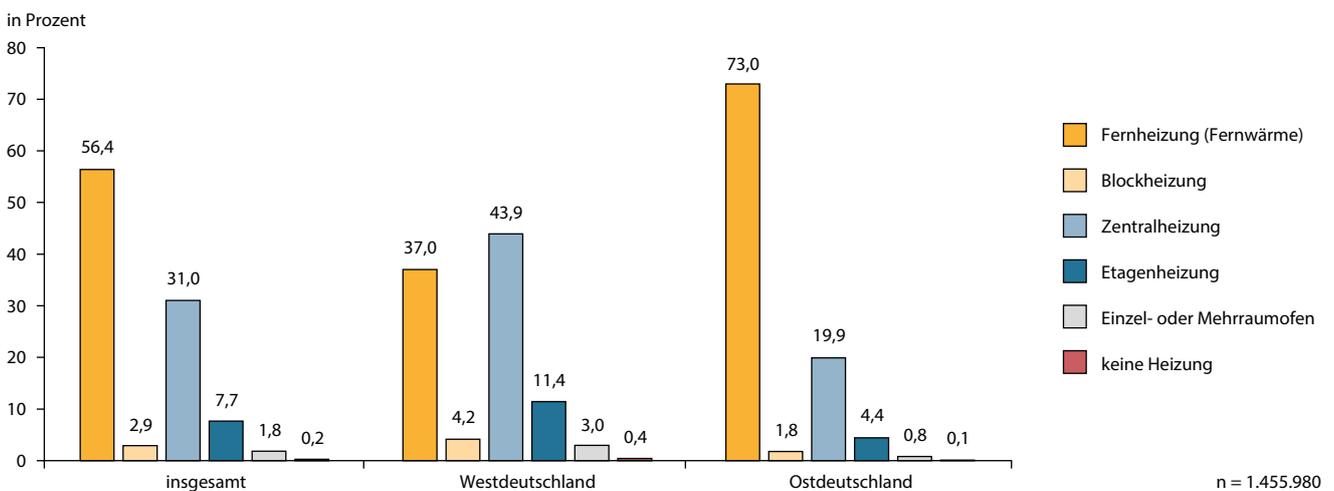
4.3 Beheizung der kommunalen Wohnungsbestände

Um die Auswirkungen des Klimawandels zu begrenzen, ist die Minderung der klimaschädlichen Emissionen unerlässlich. Vor dem Hintergrund der Diskussionen rund um das Gebäudeenergiegesetz hat das Thema zusätzlich an Bedeutung gewonnen. Daher wurde auch die Art der Beheizung und der vorwiegende Primärenergieträger kommunaler Wohnungen abgefragt. Dies erfolgte gleichlautend zu den entsprechenden Fragen des Zensus 2022.

Die Frage nach der überwiegenden Heizungsart im kommunalen Wohnungsbestand umfasste alle Arten der Beheizung von der Fernwärme bis hin zu Einzel- oder Mehrraumöfen, wobei zu letzteren auch Nachtspeicherheizungen zählen.

Insgesamt werden rund 60 % der kommunalen Wohnungen durch Heizsysteme beheizt, die sich außerhalb des

Abbildung 17: Heizungsart der kommunalen Wohnungen – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

n = 1.455.980

© BBSR Bonn 2024

Gebäudes befinden. Hierbei macht die Fernwärme mit gut 56 % den größten Anteil aus, ein nur geringer Anteil entfällt auf Blockheizungen (3 %). Etwa ein Drittel der Wohnungen erhält die Wärme über eine Zentralheizung, also eine Heizung, die das gesamte Gebäude beheizt. Etagenheizungen und Einzel- oder Mehrraumöfen spielen bei der Beheizungsart hingegen so gut wie keine Rolle.

West- und Ostdeutschland unterscheiden sich deutlich in der Art der Beheizung der kommunalen Wohnungsbestände. Im Westen werden 44 % der Wohnungen mit Zentralheizungen und 37 % mit Fernwärme beheizt. In Ostdeutschland überwiegt hingegen mit 73 % bei weitem die Fernwärme. Hier zeigt sich deutlich der strukturelle Unterschied der kommunalen Wohnungsbestände: Im Osten ist der Anteil an Großwohnsiedlungen deutlich höher als im Westen.

Auch zwischen den Kommunen und ihren Wohnungsunternehmen bestehen große Unterschiede bei der Art der Beheizung. Die Wohnungen in unmittelbarem Eigentum der Kommunen werden überwiegend durch Zentralheizungen mit Wärme versorgt (56 %). Fernwärme spielt mit 12 % eine untergeordnete Rolle. Jede fünfte Wohnung wird durch eine Etagenheizung beheizt und der Anteil an Einzel- oder Mehrraumöfen liegt bei 10 %. Bei den Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen dominiert hingegen die Fernwärme mit 57 %. Der Anteil an Zentralheizungen ist mit 31 % deutlich geringer. Etagen und Einzel- oder Mehrraumöfen spielen mit 7 % und 2 % eine marginale Rolle.

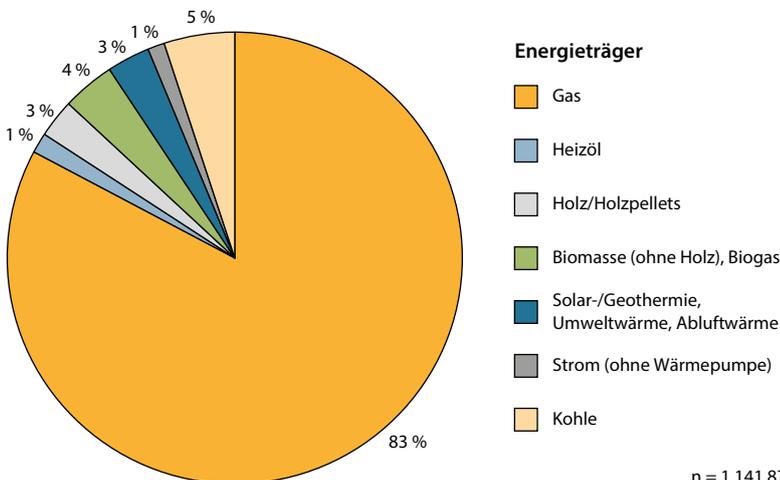
Die überwiegende Art der Beheizung wurde auch im Rahmen der GWZ 2022 erfasst, so dass hier ein Vergleich mit

dem Mietwohnungsbestand insgesamt (inkl. Leerstand) möglich ist. Hierbei zeigen sich grundlegende Unterschiede: Bundesweit werden lediglich 23 % des Mietwohnungsbestandes durch Heizsysteme außerhalb des Gebäudes beheizt – meist handelt es sich dabei um Fernwärme (21 %). Mit 61 % ist die weit überwiegende Beheizungsart der Mietwohnungen in Deutschland die Zentralheizung. 11 % der Wohnungen verfügen über Etagenheizungen, Einzel- bzw. Mehrraumöfen sind mit 3 % kaum vertreten.

Zusätzlich zur Art der Beheizung wurde auch der vorwiegende Energieträger für die Beheizung des kommunalen Mietwohnungsbestands abgefragt. Abbildung 18 zeigt, dass mit 83 % der weit überwiegende Teil der Wohnungen mit Gas beheizt wird. Bei den restlichen 17 % sind vor allem Kohle (5 %) und Biomasse/Biogas (4 %) zu nennen. Nur 3 % der kommunalen Wohnungen werden durch Solar- oder Geothermie, Umweltwärme oder Abluftwärme beheizt. Nach Eigentumsverhältnissen und räumlich differenziert zeigen sich keine nennenswerten Unterschiede. Die größte Differenz besteht beim Anteil von Gas als Energiequelle zwischen West und Ostdeutschland mit 87 % im Westen und 79 % im Osten.

Die Ergebnisse zu den vorwiegenden Energieträgern zur Beheizung der kommunalen Wohngebäude müssen allerdings mit einer gewissen Vorsicht betrachtet werden. Denn oftmals verbirgt sich hinter „Fernwärme“ ein Mix an Primärenergiequellen, dessen Zusammensetzung häufig variabel ist und pauschal nicht verlässlich benannt werden kann. Zudem dürften sich seit dem Bezugszeitpunkt Ende 2021 im Zuge der Energiewende in Deutschland die Anteile der verschiedenen Energiequellen weiter in Richtung erneuerbare Energien verschoben haben.

Abbildung 18: Vorwiegende Energieträger für die Heizung der kommunalen Wohnungen



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

n = 1.141.874

© BBSR Bonn 2024

4.4 Barrierearmut und Barrierefreiheit der kommunalen Wohnungsbestände

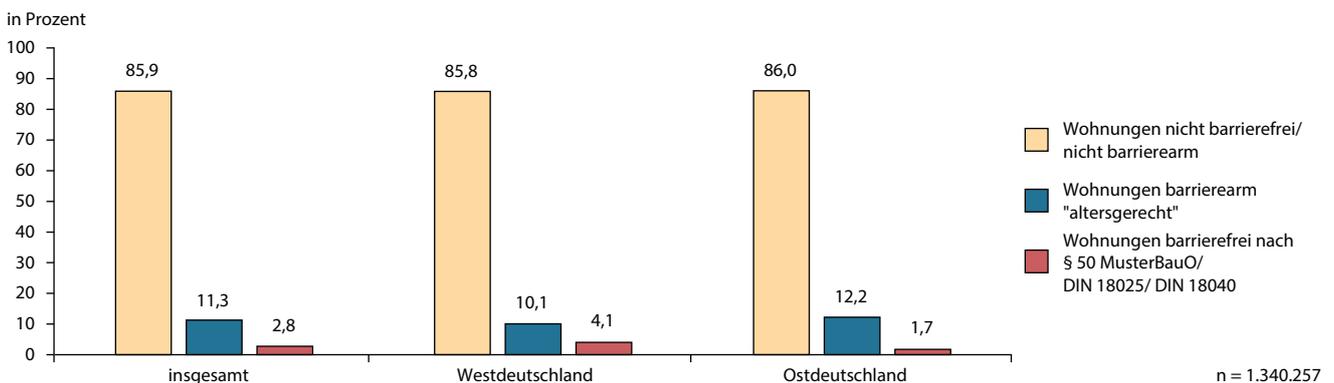
Der Anteil älterer Menschen in Deutschland nimmt immer weiter zu. Im Jahr 2022 lag der Anteil der 60-Jährigen oder älter bei 29 % (vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2024). Diese Zahl führt vor Augen, dass die altersgerechte Gestaltung des Wohnungsbestandes ein zunehmend relevantes Thema wird.

Insgesamt liegen durch die Befragung für 1,34 Mio. Wohnungen Angaben zur Barrierearmut bzw. -freiheit vor. 86 % der kommunalen Wohnungen sind weder barrierefrei noch barrierearm. 11 % der Wohneinheiten sind barrierearm. Dazu zählen unter anderem Wohnungen, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen oder auf Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zugeschnitten sind. Außerdem sind 3 % des kommunalen Mietwohnungsbestandes barrierefrei und/oder behindertengerecht gemäß § 50 MusterBauO oder DIN 18025/DIN 18040. Der Vergleich zwischen Ost- und Westdeutschland spiegelt diese

Trends im Wesentlichen wider. Ausnahme ist jedoch der Anteil an barrierefreiem Wohnraum, welcher in Westdeutschland mit 4,1 % mehr als doppelt so hoch ist als in Ostdeutschland (vgl. Abbildung 19).

Im zeitlichen Vergleich mit der vorangegangenen Befragung sind die Anteile barrierearmer und barrierefreier Wohnungen gestiegen (vgl. Abbildung 20). Der Anteil barrierearmer „altersgerechter“ Wohnungen oder Wohnungen, die als weitgehend behindertengerecht angesehen werden, ist um 1,7 %-Punkte gestiegen. Der Anteil barrierefreier Wohnungen (nach § 50 Musterbauordnung) und/oder behindertengerechter Wohnungen (DIN 18025; DIN 18040 Teil II) lag 2022 1,2 %-Punkte höher als vier Jahre zuvor. Damit waren 2022 insgesamt 14,1 % der kommunalen Wohnungen barrierearm oder barrierefrei – ein Plus von 3,0 %-Punkten gegenüber der Befragung 2018.

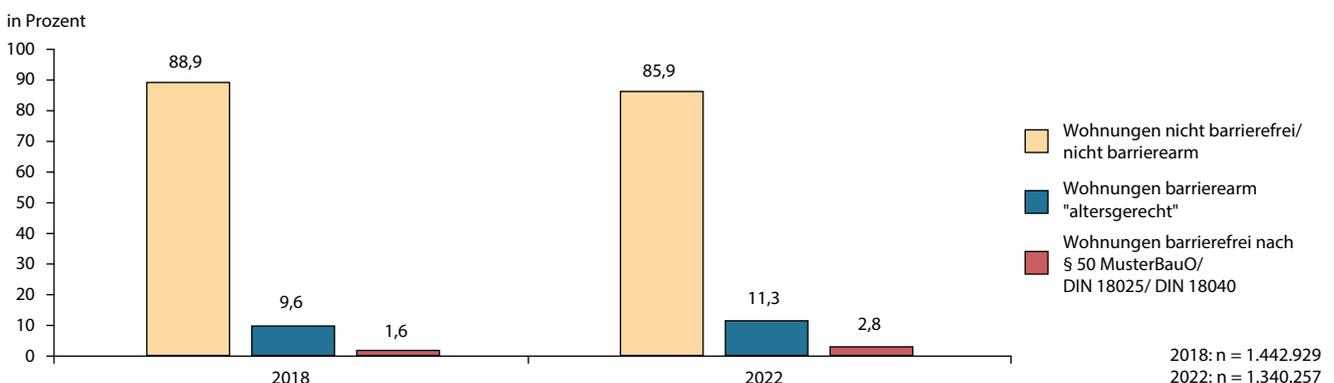
Abbildung 19: Barrierearmut und Barrierefreiheit des kommunalen Wohnungsbestandes – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Abbildung 20: Barrierearmut und Barrierefreiheit des kommunalen Wohnungsbestandes – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024





5

Mieten und Mietengestaltung kommunaler Wohnungen

Kommunale Wohnungsbestände spielen als preisregulierendes Instrument eine zentrale Rolle bei der Mietpreisentwicklung auf den deutschen Wohnungsmärkten. Durch das Angebot von Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten richten sie sich vor allem an einkommensschwächere Haushalte und sichern damit bezahlbaren Wohnraum. Dies gilt insbesondere in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mietpreise stark ansteigen oder bereits höhere Niveaus erreicht haben. Vor diesem Hintergrund lag ein Schwerpunkt der Befragung auf den Themen Mieten und Mietengestaltung.

In diesem Kapitel wird zunächst der Umfang an belegungs- und mietpreisgebundenen kommunalen Wohnungen und der auslaufenden Bindungen dargestellt. Im

Anschluss daran folgen die Auswertungen zu den Mietpreisniveaus und der Vermietungspraxis kommunaler Wohnungsanbieter. Neben der Nettokaltmiete für den gesamten Wohnraum wurde das Mietniveau der Wiedervertragsmieten des Jahres 2021⁶ abgefragt. Dadurch ist zum einen ein Vergleich mit der vorangegangenen Befragung möglich, zum anderen kann das Mietpreisniveau der kommunalen Wohnungen insgesamt mit dem der im Jahr 2021 neu vermieteten Bestandswohnungen ins Verhältnis gesetzt werden. Darüber hinaus wurden die Anteile an Staffel- und Indexmietverträgen sowie die Vertriebswege der Wohnungsvermietung erfasst. Auch differenzierte Informationen zum Mieterhöhungsverhalten wurden erhoben. Das ermöglicht einen guten Einblick in die Praxis der Mietengestaltung der Kommunen und ihrer Wohnungsunternehmen.

5.1 Kommunale Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung

Kommunaler Wohnungsbau spielt eine wichtige Rolle bei der Wohnraumversorgung von einkommensschwachen Haushalten, die auf dem freien Wohnungsmarkt oftmals Zugangsschwierigkeiten haben. So überrascht es nicht, dass bei der Errichtung und Modernisierung kommunaler Wohnungen oftmals soziale Wohnraumförderung in Anspruch genommen wurde. Dadurch weist der Wohnungsbestand der Städte, Gemeinden und Landkreise auch heute noch einen recht hohen, wenn auch zurückgehenden Anteil an Mietpreisbindungen und/oder Belegungsrechten auf. Seit Ende der Hochphase des sozialen Wohnungsbaus, die bis in die 1970er-Jahre reichte, ist die Anzahl an belegungsgebundenen, geförderten Wohnungen auf dem gesamten Mietwohnungsmarkt stetig gesunken. Laut Angaben der Bundesländer gab es 2007 bundesweit rund 2 Mio. gebundene Mietwohnungen (vgl. BMWBS 2023, S. 36). Im Jahr 2022 hat sich der Bestand gebundener Wohnungen halbiert. Analog hierzu hat auch der Anteil der kommunalen Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen abgenommen.

Von den insgesamt 1,53 Mio. Wohnungen der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen, die diese Frage beantwortet haben, sind knapp 327.400 gebunden, was einem Anteil von 21,4 % entspricht. Davon sind 70 % der Wohnungen öffentlich gefördert (Wohnraumförderungsgesetz bzw. nachfolgende Gesetze) und

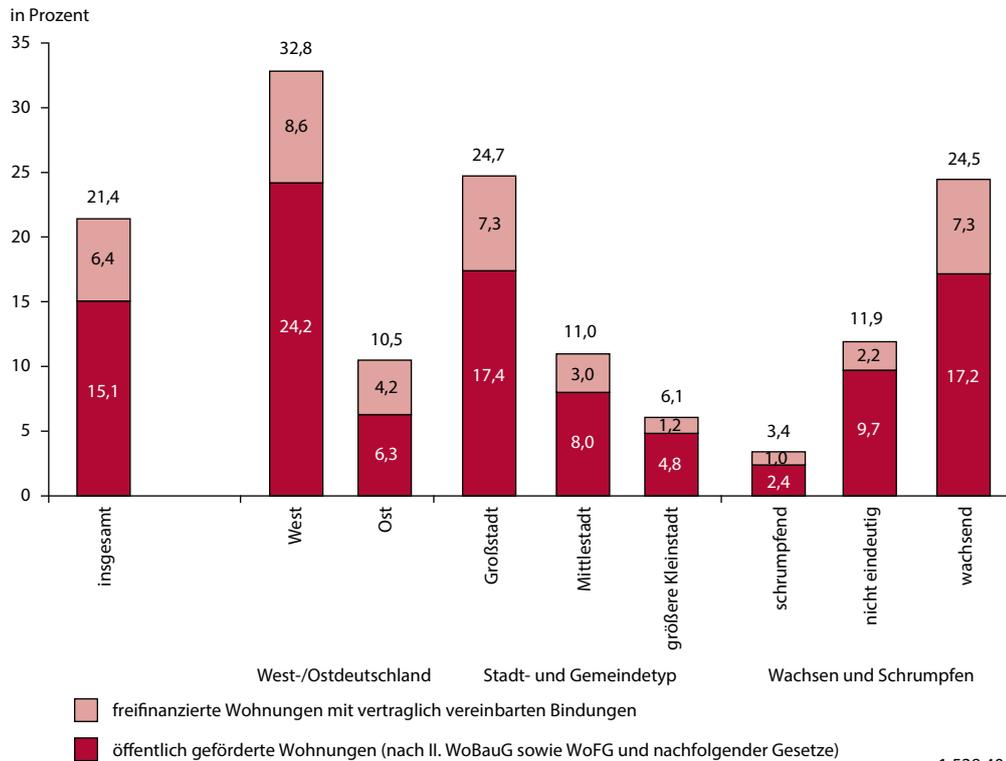
bei 30 % handelt es sich um freifinanzierte Wohnungen mit vertraglich vereinbarten Bindungen.

Im Vergleich zwischen Ost- und Westdeutschland ist der Anteil gebundener Wohnungen in den westlichen Bundesländern dreimal so hoch wie in den östlichen. Insbesondere der Anteil auf gesetzlicher Grundlage geförderter Wohnungen ist im Westen mit 24,2 % deutlich höher als im Osten mit 6,3 %. Ebenso zeigen sich große Unterschiede nach Stadt- und Gemeindetyp: Großstädte weisen erheblich größere Anteile gebundener Wohnungen auf als Mittelstädte oder größere Kleinstädte. Die deutlichsten Unterschiede sind je nach Entwicklungsrichtung (Wachsen oder Schrumpfen) der Städte und Gemeinden zu verzeichnen. Während in wachsenden Kommunen ein Viertel des kommunalen Wohnungsbestandes mietpreis- und/oder belegungsgebunden ist, liegt der Anteil gebundener kommunaler Wohnungen in schrumpfenden Kommunen bei gerade einmal 3,4 % (vgl. Abbildung 21). Damit sind insbesondere in den Großstädten und wachsenden Regionen, wo der Nachfragedruck am höchsten ist, die größten Anteile gebundener Wohnungen zu finden.

Ein Grund hierfür liegt darin, dass die Anzahl gebundener Wohnungen mit dem Neubau kommunaler Mietwohnungen zusammenhängt. Denn gebundene Wohnungen

⁶ Wiedervertragsmieten beziehen sich nur auf Bestandswohnungen, die im Jahr 2021 wieder vermietet wurden. Mieten erstmalig vermieteter neu errichteter Wohnungen sind hierunter nicht gefasst.

Abbildung 21: Anteil Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung am kommunalen Wohnungsbestand – insgesamt und räumlich differenziert



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

n = 1.528.406

© BBSR Bonn 2024

finden sich vor allem dort, wo in nennenswerter Weise gebaut wird (vgl. Kap. 7.1). Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen bauen insbesondere in wachsenden Städten und Gemeinden neue Mietwohnungen, und auch die Anteile neu errichteter gebundener Mietwohnungen sind hier am höchsten.

Anteil sozial gebundener Wohnungen

Kommunale Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen haben für die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte eine sehr große Bedeutung. Ihr Anteil ist in den letzten Jahren aufgrund auslaufender Bindungen jedoch stetig gesunken, was auch im Rahmen der BBSR-Kommunalbefragungen deutlich wird.

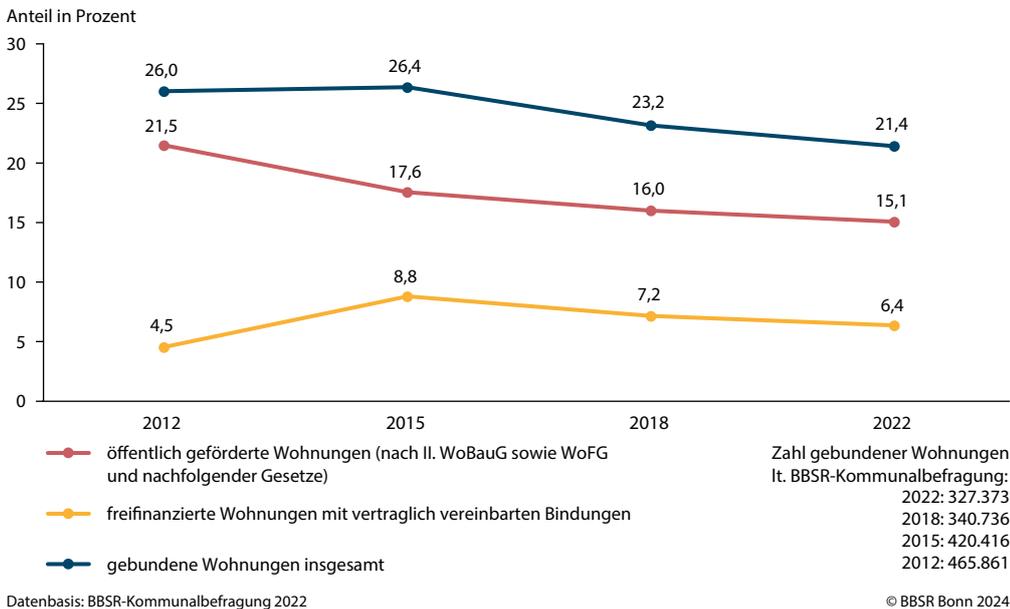
Die Zahl gebundener Wohnungen – differenziert nach öffentlich geförderten Wohnungen und freifinanzierten Wohnungen mit vertraglich vereinbarten Bindungen – ist auch in den vorangegangenen BBSR-Kommunalbefragungen erhoben worden, so dass hier die Entwicklung

der letzten zehn Jahre analysiert werden kann. Abbildung 22 zeigt den Anteil gebundener Wohnungen am kommunalen Wohnungsbestand im Vergleich der Befragungen 2012, 2015, 2018 und 2022.

Insgesamt gehen die kommunalen Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen deutlich zurück. Der Anteil der Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen am kommunalen Wohnungsbestand betrug im Jahr 2012 insgesamt 26,0 %, die meisten Wohnungen waren hierbei öffentlich gefördert (21,5 %). Seitdem sank der Anteil der gebundenen kommunalen Wohnungen kontinuierlich auf insgesamt 21,4 % im Jahr 2022. Dieser Rückgang ist insbesondere auf den sinkenden Anteil öffentlich geförderter Wohnungen zurückzuführen, der 2022 nur noch 15,1 % des kommunalen Wohnungsbestandes ausmachte.

Diese Ergebnisse verdeutlichen die rückläufige Entwicklung des gebundenen kommunalen Wohnungsbestandes in den letzten Jahren, obwohl die Versorgung mit

Abbildung 22: Anteil Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung am kommunalen Wohnungsbestand – Vergleich der Befragungen 2012 bis 2022



bezahlbarem Wohnraum im gleichen Zeitraum stark an Bedeutung gewonnen hat.

Neben der Betrachtung der letzten drei Jahre vor der Befragung im Jahr 2022 wurde auch abgefragt, bei wie vielen Wohnungen die Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen zwischen Anfang 2022 und Ende 2024 auslaufen.

Insgesamt machten 464 Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen Angaben zu auslaufenden Bindungen ihrer insgesamt 1,53 Mio. Wohnungen. 327.400 Wohnungen bzw. 21,4 % haben Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen, davon sind 230.200 öffentlich gefördert und 97.200 freifinanzierte Wohnungen mit vertraglich vereinbarten Bindungen. Von Anfang 2022 bis Ende 2024 fallen 39.800 Wohnungen aus der Bindung, was einem Anteil von 12,1 % entspricht. Rund zwei Drittel der auslaufenden Bindungen sind öffentlich geförderte Wohnungen, bei einem Drittel handelt es sich um vertraglich vereinbarte Bindungen.

Bei den auslaufenden Bindungen gibt es starke regionale Unterschiede. In Ostdeutschland fallen 24.300 Wohnungen aus der Bindung, davon 12.700 auf gesetzlicher Grundlage und mit 11.600 fast genauso viele vertragliche Vereinbarungen. Damit endet dort bei jeder dritten Bindung die Laufzeit. Auf den vorhandenen geförderten Wohnungsbestand bezogen sind es 25,9 % der Bindungen

auf gesetzlicher Grundlage und 35,6 % der vertraglich vereinbarten Bindungen. Im Westen laufen bei 15.400 Wohnungen die Bindungen aus, wobei es sich mit 12.700 größtenteils um Bindungen auf gesetzlicher Grundlage handelt. Bezogen auf alle im Westen vorhandenen Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen läuft damit nur ein Anteil von 6,3 % des gebundenen Wohnungsbestandes aus, 7 % der öffentlich geförderten Wohnungen und 4,2 % der im Westen vorhandenen vertraglich vereinbarten Bindungen.

Differenziert nach der Entwicklungsrichtung der Städte und Gemeinden sind die absoluten Zahlen bei schrumpfenden Kommunen oder nicht eindeutiger Entwicklung niedrig, wohingegen in wachsenden Kommunen bei insgesamt 35.100 Wohnungen die Bindungen auslaufen. Im Verhältnis zum Bestand an gebundenen Wohnungen wird jedoch deutlich, dass in Städten und Gemeinden ohne eindeutige Entwicklungsrichtung die Anteile auslaufender Bindungen mit 25,2 % mit Abstand am höchsten sind (vgl. Abbildung 24).

Die Ergebnisse veranschaulichen deutlich, dass analog dem allgemeinen Trend auch bei kommunalen Wohnungen der Bestand an Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen schrumpft.

Abbildung 23: Auslaufende Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen im Zeitraum 2022 bis 2024 – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland

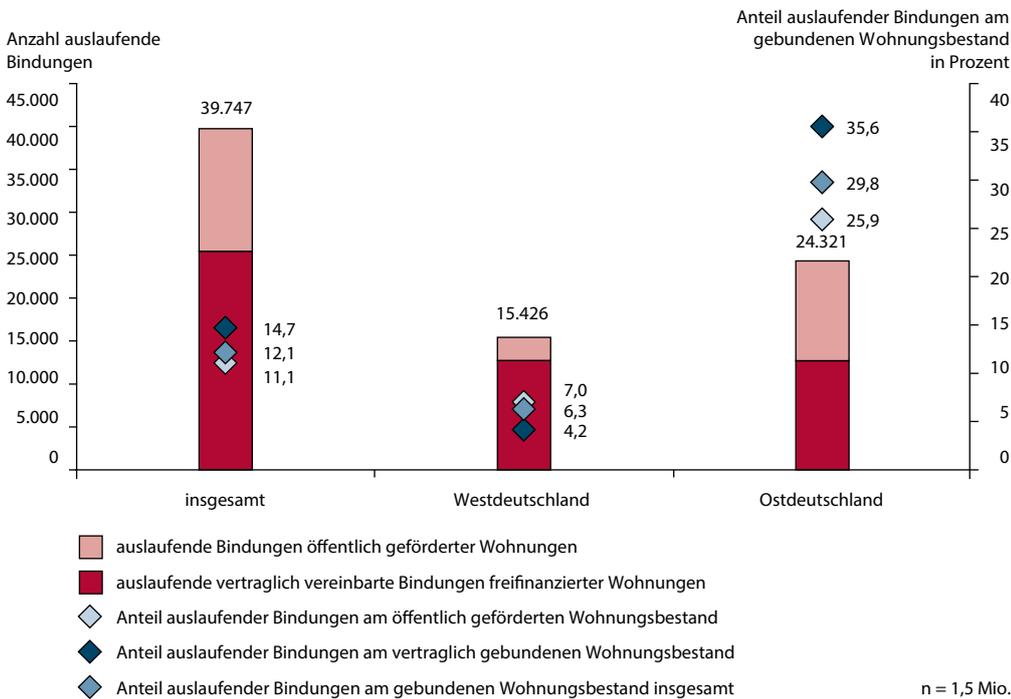
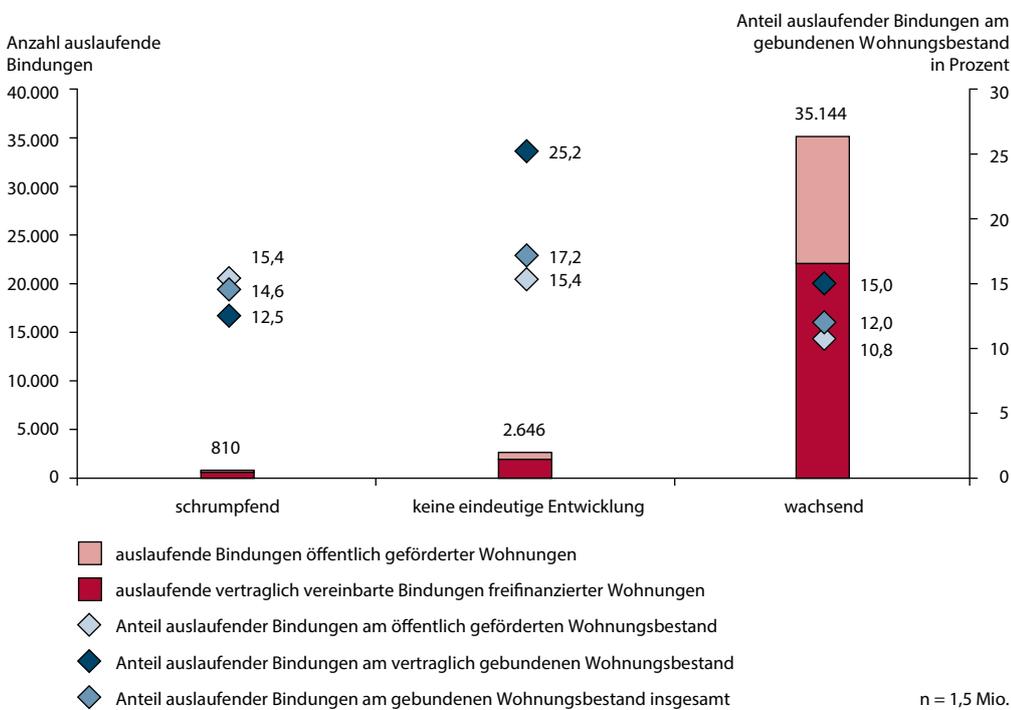


Abbildung 24: Auslaufende Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen im Zeitraum 2022 bis 2024 – nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden



5.2 Mietgestaltung der kommunalen Wohnungen

Der kommunale Wohnungsbestand spielt bei der Wohnraumversorgung einkommenschwächerer Haushalte eine große Rolle (vgl. Kap. 3.3). Zudem wird häufig argumentiert, dass kommunale Wohnungen zur Dämpfung der Mietpreisentwicklung in den Kommunen beitragen (vgl. GdW 2024, S. 9). Um dies näher zu beleuchten, wurden in der aktuellen Befragung umfassende Informationen zum Thema Mieten und zur Praxis der Mietgestaltung durch Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen erhoben.

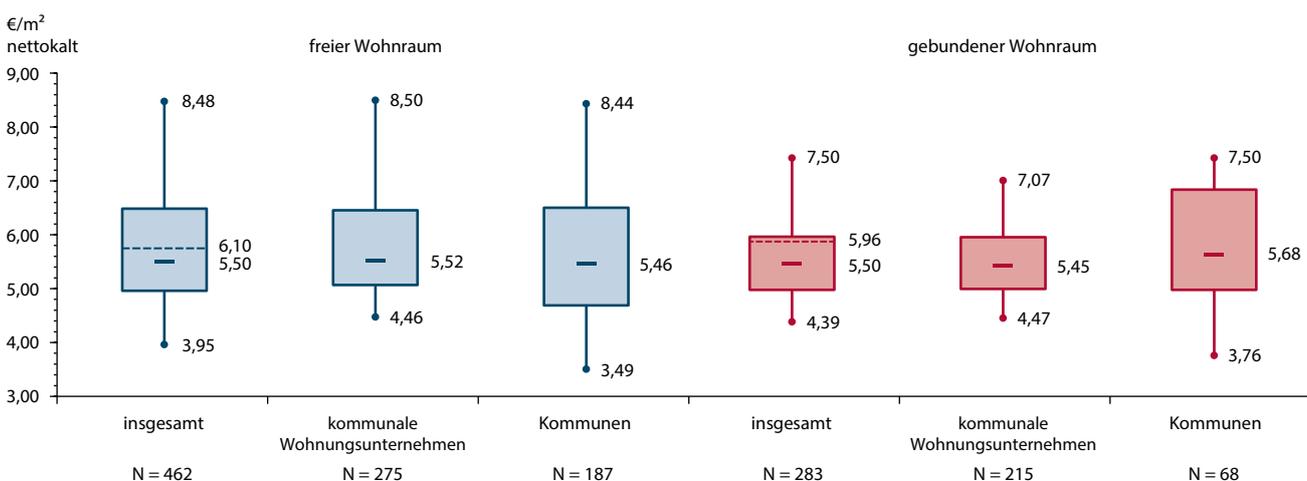
Zunächst wird das aktuelle Mietpreisniveau dargestellt und im Anschluss die Mietpreisentwicklung im zeitlichen Vergleich analysiert. Die Mietpreisniveaus der im Jahr 2021 wieder vermieteten Bestandswohnungen geben darüber hinaus Hinweise zur Mietpreisentwicklung. Nachfolgend wird das Mieterhöhungsverhalten der kommunalen Wohnungsanbieter näher untersucht.

Die folgenden Boxplot-Abbildungen zeigen Verteilungen der Mietenniveaus. Dabei werden der Median als Querstrich in der Box, das 25 %- und 75 %-Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie der 5 %-Minimal- und 95 %-Maximalwert als Spannweite der Antennen dargestellt. Zusätzlich sind die arithmetischen Mittelwerte (nach dem Wohnungsbestand gewichtet) als gestrichelte Linie dargestellt.

Die kommunalen Wohnungsanbieter verlangen Ende 2021 sowohl für freien als auch für gebundenen Wohnraum im Median 5,50 €/m² Nettokaltmiete. Der arithmetische Mittelwert liegt bei freien Wohnungen bei 6,10 €/m² und bei gebundenen Wohnungen bei 5,96 €/m². Damit liegt die Miete für den kommunalen Wohnraum deutlich unter dem im Zensus 2022 gemessenen Mittelwert von 7,28 €/m² für den Mietwohnungsbestand insgesamt. Bei den weiteren Perzentilen zeigen sich hingegen deutliche Unterschiede insbesondere bei den Maximalwerten. Für freien Wohnraum werden maximal 8,48 €/m² verlangt, während der entsprechende Wert für gebundene Wohnungen fast einen Euro darunter liegt. Auch streuen die Werte für freien Wohnraum deutlich breiter als für gebundene Wohnungen. Zwischen Minimal- und Maximalwert liegt bei freiem Wohnraum eine Spanne von 4,53 €/m², während die Preise bei gebundenem Wohnraum nur um 3,11 €/m² und damit eine deutlich geringere Differenz aufweisen.

Bei den dargestellten Ergebnissen muss bedacht werden, dass die Mietpreise durch zahlreiche Faktoren beeinflusst werden. So könnte der gebundene Wohnraum möglicherweise aus einer jüngeren Bauphase stammen als die freifinanzierten Wohnungen, da die Bindungen zeitlich begrenzt sind und zum Befragungszeitpunkt noch bestehen. Bei einem Teil des erfassten freien Wohnraums

Abbildung 25: Mietniveau für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand – insgesamt und nach Art des Eigentums



Im Boxplot sind der Median als Querstrich, das 25. und das 75. Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5. und das 95. Perzentil als Spannweite der Arme dargestellt. Der arithmetische Mittelwert (nach Wohnungsbestand gewichtet) ist als gestrichelte Linie dargestellt.

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

kann es sich auch um ehemals gebundene Wohnungen handeln, die häufig auch nach dem Auslaufen der Bindungen weiter zu günstigeren Konditionen vermietet werden.

Beim Vergleich der Mietpreise von freiem und gebundenem Wohnraum wurde zu Gunsten einer größeren Fallzahl darauf verzichtet, nur diejenigen Kommunen mit einfließen zu lassen, die sowohl für freien als auch für gebundenen Wohnraum Angaben zu den Mietpreisen gemacht haben. Einflussfaktoren wie unterschiedliche Marktsituationen, regionale Verteilung oder Größe der Kommunen sind somit nicht gänzlich auszuschließen.

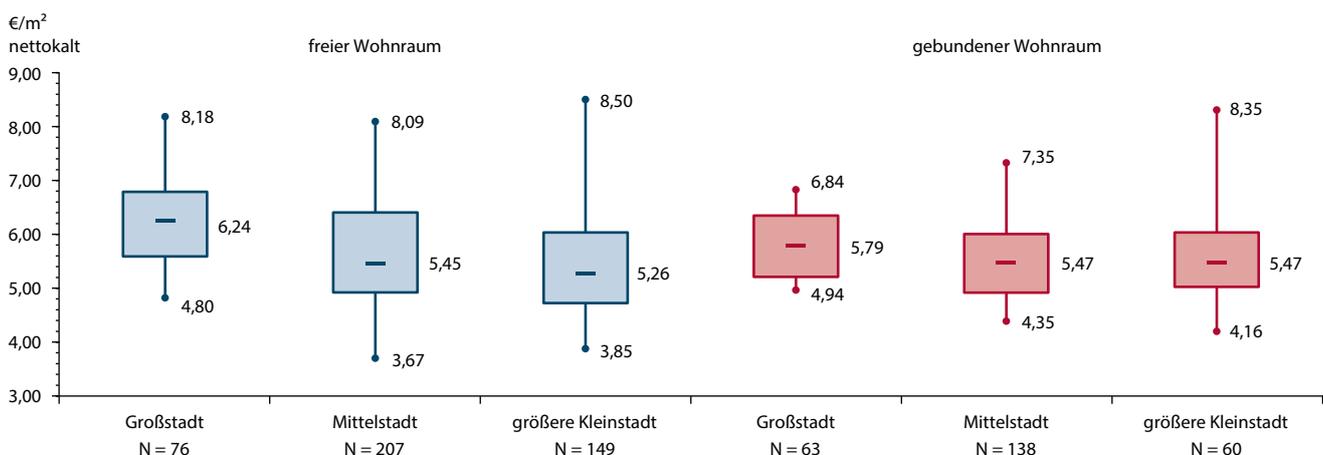
Kommunen verlangen für ihre freifinanzierten Wohnungen im unmittelbaren Eigentum im Median 5,46 €/m² und für gebundene Wohnungen 5,68 €/m². Damit ist gebundener Wohnraum 22 Cent teurer als freier Wohnraum. Bei den Maximalwerten zeigt sich hingegen ein ganz anders Bild: Hier liegt der Maximalwert für freien Wohnraum 94 Cent über dem Höchstwert für gebundene Wohnungen. Auch weist der freie Wohnraum im unmittelbaren Eigentum der Kommunen mit 4,95 €/m² die größte Preisspanne auf. Die Preise für gebundene Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Kommunen variieren hingegen um 3,74 €/m² und damit deutlich weniger. Bei den kommunalen Wohnungsunternehmen liegt der Median für freien Wohnraum nur geringfügig über dem von gebundenem Wohnraum. Maximal werden für freie Wohnungen hingegen mit 8,50 €/m²

deutlich höhere Mieten verlangt als für gebundene Wohnungen mit 7,07 €/m². Auch die Preisspanne für freien Wohnraum ist mit 4,04 €/m² größer als für gebundene Wohnungen mit 2,61 €/m².

Differenziert nach Eigentum unterscheiden sich die Mietpreise für freien Wohnraum im Median kaum. Jedoch ist insbesondere die deutlich größere Preisspanne der freien Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Kommunen auffällig. Dabei sind die Minimalmieten der Kommunen mit 3,49 €/m² deutlich niedriger als bei den kommunalen Wohnungsunternehmen mit 4,46 €/m². Beim gebundenen Wohnraum ist sowohl der Medianwert als auch die Streuung der Preise bei den Wohnungen im unmittelbaren Eigentum höher als bei den kommunalen Wohnungsunternehmen.

Interessant ist auch der Vergleich der Mietpreise für freien und gebundenen Wohnraum differenziert nach Stadt- und Gemeindetyp (vgl. Abbildung 26). Hier zeigt sich, dass die mietpreisdämpfende Wirkung des gebundenen Wohnraums nicht überall gleich groß ist. In den Großstädten ist gebundener Wohnraum erwartungsgemäß mit 5,79 €/m² im Median günstiger als freier Wohnraum mit 6,24 €/m². Darüber hinaus fällt die geringe Varianz der Mietpreise für gebundenen Wohnraum in den Großstädten ins Auge. Diese beträgt nur 1,90 €/m², wohingegen sie beim freien Wohnraum erwartungsgemäß mit 3,38 €/m² deutlich größer ist. Während in den Großstädten maximal 6,84 €/m² für gebundenen Wohnraum

Abbildung 26: Mietniveau für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand – nach Stadt- und Gemeindetyp



Im Boxplot sind der Median als Querstrich, das 25. und das 75. Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5. und das 95. Perzentil als Spannweite der Arme dargestellt.

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

verlangt werden, liegt der Maximalwert für den freien Wohnraum in den Großstädten bei 8,18 und damit 1,34 €/m² höher. In den größeren Kleinstädten gibt es kaum Unterschiede zwischen freiem und gebundenem Wohnraum.

Der nach Stadt- und Gemeindetyp differenzierte Vergleich des erfassten Mietniveaus der kommunalen Wohnungen mit den Bestandsmieten laut Zensus 2022 veranschaulicht zusätzlich die mietpreisdämpfende Wirkung kommunaler Wohnungen: In den Großstädten liegt das Mietpreisniveau insgesamt bei 8,08 €/m² und damit 1,84 €/m² über der Durchschnittsmiete der freifinanzierten kommunalen Wohnungen. In den Mittelstädten und größeren Kleinstädten liegt das allgemeine Mietpreisniveau 1,37 bzw. 1,36 €/m² über den Mietpreisen der kommunalen Wohnungen.

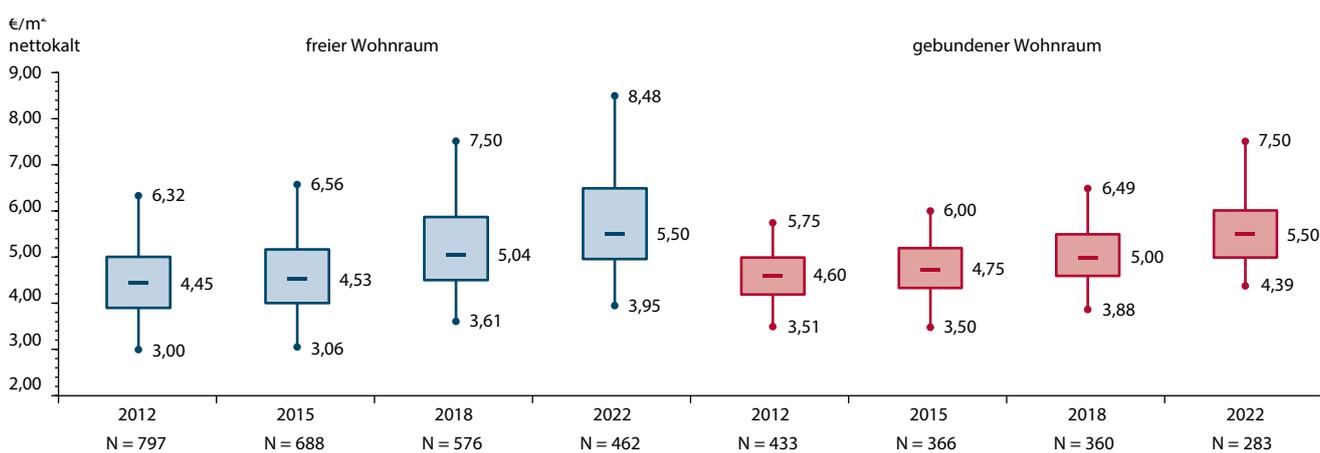
Zeitlicher Vergleich der Mietpreisniveaus

Neben der Betrachtung der Mietpreise der aktuellen Befragung ist besonders interessant, wie sich die Mieten im Laufe der Zeit entwickelt haben. Das Mietpreisniveau ist auch in den vorangegangenen BBSR-Kommunalbefragungen differenziert nach freiem und gebundenem Wohnraum erhoben worden, so dass die Entwicklung der letzten zehn Jahre analysiert werden kann.

In Abbildung 27 sind die Nettokaltmieten der Befragungen 2012, 2015, 2018 und 2022 als Boxplots dargestellt.⁷ Insgesamt sind in diesem Zehnjahreszeitraum die Mietpreise deutlich gestiegen. Dies gilt für alle Perzentile der Nettokaltmieten sowohl für freie als auch gebundene Wohnungen. Dabei ist der Mietpreisanstieg beim freien Wohnraum stärker ausgeprägt als beim gebundenen: Das Mietpreisniveau des freien Wohnraums liegt im Jahr 2022 im Median bei 5,50 €/m² und ist damit seit 2012 um 1,05 €/m² gestiegen. Beim gebundenen Wohnraum liegt der Median 2022 ebenfalls bei 5,50 €/m² – seit 2012 eine Zunahme um 90 Cent. Am stärksten fällt der Anstieg bei den Maximalwerten aus. Das 95 %-Perzentil liegt im Jahr 2022 beim freien Wohnraum bei 8,36 €/m² und damit 2,04 €/m² über dem Wert von 2012. Zugleich hat sich die Preisspanne deutlich vergrößert von 3,32 €/m² im Jahr 2012 auf 4,36 €/m² im Jahr 2022. Insgesamt bleibt der Anstieg jedoch deutlich hinter der allgemeinen Mietpreisentwicklung zurück.

Auch bei den gebundenen Wohnungen ist die Mietpreissteigerung bei den Maximalwerten am stärksten ausgeprägt. Maximal werden 2022 für gebundenen Wohnraum 7,50 €/m² verlangt – damit liegt das 95 %-Perzentil 1,75 €/m² über dem Wert von 2012. Zugleich ist die Preisspanne von 2,23 €/m² im Jahr 2012 auf 3,10 €/m² im Jahr 2022 angestiegen. Ein Grund für

Abbildung 27: Mietniveau für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand – Vergleich der Befragungen 2012 bis 2022



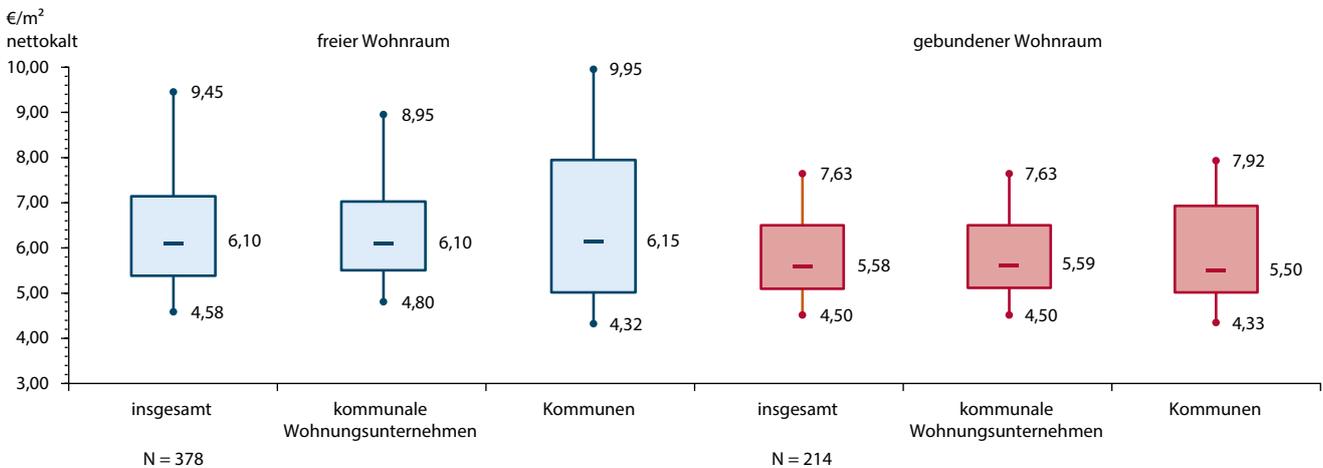
Im Boxplot sind der Median als Querstrich, das 25. und das 75. Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5. und das 95. Perzentil als Spannweite der Arme dargestellt.

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

7 Die Mietpreise beziehen sich jeweils auf Ende des Jahres vor der Befragung.

Abbildung 28: Wiedervertragsmieten 2021 für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand – insgesamt und nach Art des Eigentums



Im Boxplot sind der Median als Querstrich, das 25. und das 75. Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5. und das 95. Perzentil als Spannweite der Arme dargestellt.

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

gestiegenen Mietpreise bei gebundenen Wohnungen liegt darin, dass die Kostenmiete⁸ seit Anfang 2002 indexiert ist, das heißt sie erhöht sich alle drei Jahre entsprechend der Steigerung des Lebenshaltungindex.

Mietniveau der Wiedervertragsmieten kommunaler Bestandswohnungen

Über das allgemeine Mietpreisniveau hinaus wurde im Rahmen der Befragung 2022 die Nettokaltmiete der im Jahr 2021 wieder vermieteten Bestandswohnungen erfasst. Dies ermöglicht Aussagen dazu, wie sich die Miete bei der erneuten Vermietung von Bestandswohnungen vom allgemeinen Mietpreisniveau unterscheidet.

Das Mietpreisniveau der Wiedervertragsmieten ist beim freien Wohnraum höher als beim gebundenen. Das betrifft weniger die Medianwerte, sondern vielmehr die 75 %- und 95 %-Perzentile. Die maximal verlangte Miete für neu vermietete Bestandswohnungen beträgt 9,45 €/m² und ist damit 1,82 €/m² höher als für gebundene Wohnungen. Auch die Preisspanne ist beim freien Wohnraum deutlich größer als beim gebundenen. Zwischen Minimal- und Maximalwert beträgt die Spreizung beim freien Wohnraum 4,87 €/m² und nur 3,13 €/m² bei gebundenen Wohnungen.

Differenziert nach Art des Eigentums weisen die Wiedervertragsmieten für freie Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Kommunen die höchsten Maximalwerte und die größte Preisspanne auf. Beim gebundenen Wohnungsbestand sind die Unterschiede zwischen Wohnungen im unmittelbaren Eigentum und in der Hand von kommunalen Wohnungsunternehmen hingegen deutlich geringer ausgeprägt (vgl. Abbildung 28).

Im Vergleich zum vorher dargestellten allgemeinen Mietpreisniveau (vgl. Abbildung 24) sind die verlangten Wiedervermietungsrenten nur geringfügig höher. Dies gilt für freien und gebundenen Wohnraum gleichermaßen. Die freifinanzierten Wohnungen werden insbesondere in größeren Städten und in angespannten Situationen zu höheren Preisen wiedervermietet, als dies in kleineren und schrumpfenden Kommunen der Fall ist. Beim gebundenen Wohnungsbestand sind die Unterschiede hingegen nur gering. Diese Ergebnisse zeigen, dass kommunale Wohnungsanbieter die Mieten bei der erneuten Vermietung von Bestandswohnungen durchaus anheben, sie tun dies jedoch eher moderat.

⁸ Die Kostenmiete ist die Mietzahlung, die zur vollständigen Deckung der laufenden Aufwendungen für die Immobilie erforderlich ist. Der Begriff stammt aus dem Wohnungsbindungsgesetz (§ 8 WoBindG). Die Kostenmiete ist in der Regel wesentlich niedriger als die auf dem freien Mietmarkt erzielbaren Mieten. Die Mietsätze im preisgebundenen Wohnungsbau (sozialen Wohnungsbau) richten sich nach der Kostenmiete.

5.3 Vertriebswege kommunaler Mietwohnungen

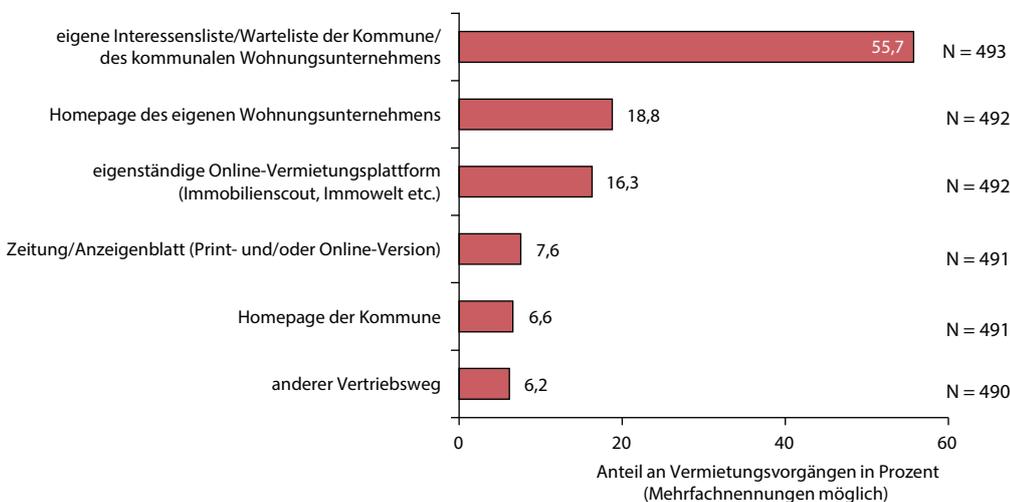
Die teilnehmenden Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen wurden auch zu den Vertriebswegen ihrer Mietwohnungen befragt. Dazu konnten sie zu verschiedenen Vertriebswegen angeben, wie hoch die jeweiligen Anteile an allen Vermietungsvorgängen waren (Mehrfachnennungen möglich).

Bei kommunalen Wohnungsanbietern ist die eigene Interessensliste bzw. die Warteliste der Kommune oder des kommunalen Wohnungsunternehmens mit einem Anteil von 56 % an allen Vermietungsvorgängen der mit Abstand wichtigste Vertriebsweg. Das bedeutet zugleich, dass die meisten kommunalen Wohnungen wieder vermietet werden, ohne dass hierzu überhaupt eine Wohnungsanzeige erstellt wird. Diese Wohnungen sind auf dem Mietwohnungsmarkt ad hoc nicht verfügbar. Der größte Teil der kommunalen Wohnungen ist demnach für Wohnungsinteressenten bei der Wohnungssuche auf den entsprechenden Vertriebswegen nicht zu finden. Erst mit großem Abstand folgt die Homepage des eigenen

Wohnungsunternehmens mit 19 % oder die Anzeige auf einer eigenständigen Online-Vermietungsplattform wie beispielsweise Immobilienscout oder Immowelt mit 16 % der Vermietungsvorgänge (vgl. Abbildung 29).

Differenziert nach der Art des Eigentums ist der Anteil der Wohnungen, die über eigene Interessenten-/Wartelisten wiedervermietet werden, bei den Kommunen mit 60 % höher als bei den kommunalen Wohnungsunternehmen mit 52 %. Im Gegensatz dazu werden die Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen zu einem größeren Anteil auf der Unternehmenshomepage angeboten (28 %) als Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Kommunen auf der Internetseite der Kommune (12 %). Parallel zu den genannten Vertriebswegen inserieren kommunale Wohnungsunternehmen die Wohnungen oft auf eigenständigen Online-Vermietungsplattformen. Kommunen wählen hingegen eher Zeitungen oder Anzeigenblätter.

Abbildung 29: Vertriebswege kommunaler Mietwohnungen



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

5.4 Mieterhöhungen, Staffel- und Indexmieten

Vermieter von Wohnraum haben verschiedene Möglichkeiten, in bestehenden Mietverhältnissen die Miete zu erhöhen: die Mieterhöhung nach Vereinbarung gemäß § 557 BGB, die Anhebung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) und die Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB).

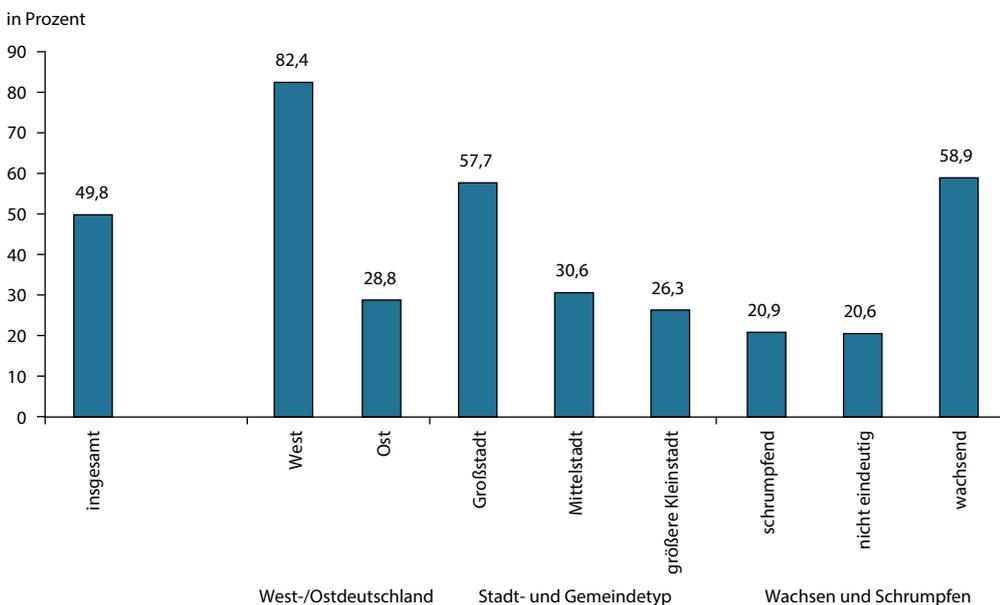
Mieterhöhungen beim freifinanzierten Wohnungsbestand

Um einen vertieften Einblick zu den Mieterhöhungen bei freifinanzierten kommunalen Wohnungen zu erhalten, wurde differenziert nach der Art der Mieterhöhung nach §§ 557, 558 und 559 BGB zunächst die Zahl der Wohnungen erhoben, bei denen von Anfang 2019 bis Ende 2021 die Bestandsmiete erhöht wurde.⁹ Zudem wurden die Wohnungsanbieter danach gefragt, wie hoch die durchschnittliche Mieterhöhung in Euro pro Quadratmeter bei den unterschiedlichen Arten der Mieterhöhung war.

Die Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen, die die Frage nach erfolgten Mieterhöhungen beantwortet haben, haben 1,15 Mio. freifinanzierte Wohnungen in ihrem Eigentum. Von Anfang 2019 bis Ende 2021 haben sie bei 571.500 Wohnungen und damit bei rund der Hälfte ihres freifinanzierten Wohnungsbestandes die Miete erhöht. Mieterhöhungen sind bei kommunalen Wohnungsanbietern also weit verbreitet.

Kommunale Wohnungsunternehmen haben dabei deutlich häufiger von Mieterhöhungen Gebrauch gemacht als Kommunen. Bei jeder zweiten Wohnung in der Hand kommunaler Wohnungsunternehmen wurde im Betrachtungszeitraum die Miete erhöht, während nur 30 % der Wohnungen im unmittelbaren kommunalen Eigentum von Mietsteigerungen betroffen waren. Eine mögliche Erklärung könnte im stärker betriebswirtschaftlich orientierten Agieren der Wohnungsunternehmen im Vergleich zu den wohnungsverwaltenden Stellen der Kommunen liegen.

Abbildung 30: Anteil der Mieterhöhungen freifinanzierter Mietwohnungen 2019 bis 2021 – insgesamt und räumlich differenziert



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

n = 571.492
© BBSR Bonn 2024

⁹ Hiervon unberücksichtigt blieben Wohnungen mit durch die Art des Mietvertrags festgelegten Mietpreiserhöhungen nach § 557 a und b (Staffel- und Indexmieten).

Räumlich differenziert sind Mieterhöhungen in Westdeutschland mit 82 % des kommunalen Wohnungsbestandes erheblich stärker verbreitet als in den östlichen Bundesländern, wo bei knapp jeder dritten Wohnung die Miete erhöht wurde. 58 % der kommunalen Wohnungen in Großstädten sind von Mieterhöhungen betroffen, wohingegen Mietsteigerungen in Mittel- oder größeren Kleinstädten deutlich seltener sind. Differenziert nach der Entwicklungsrichtung der Städte und Gemeinden sind erwartungsgemäß vor allem in wachsenden Kommunen Mieterhöhungen weit verbreitet. Hier wurde bei 59 % der kommunalen Wohnungen die Miete erhöht. In schrumpfenden Städten und Gemeinden oder solchen mit nicht eindeutiger Entwicklungsrichtung wurde hingegen nur bei 21 % der Wohnungen die Miete erhöht.

Die Analyse der Mieterhöhungsbegründungen gemäß BGB zeigt, dass es sich überwiegend um Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 handelt (78 %). 18 % der Mieterhöhungen sind Modernisierungumlagen nach § 559. Mieterhöhungen nach Vereinbarung (§ 557) sind mit knapp 4 % hingegen recht selten.

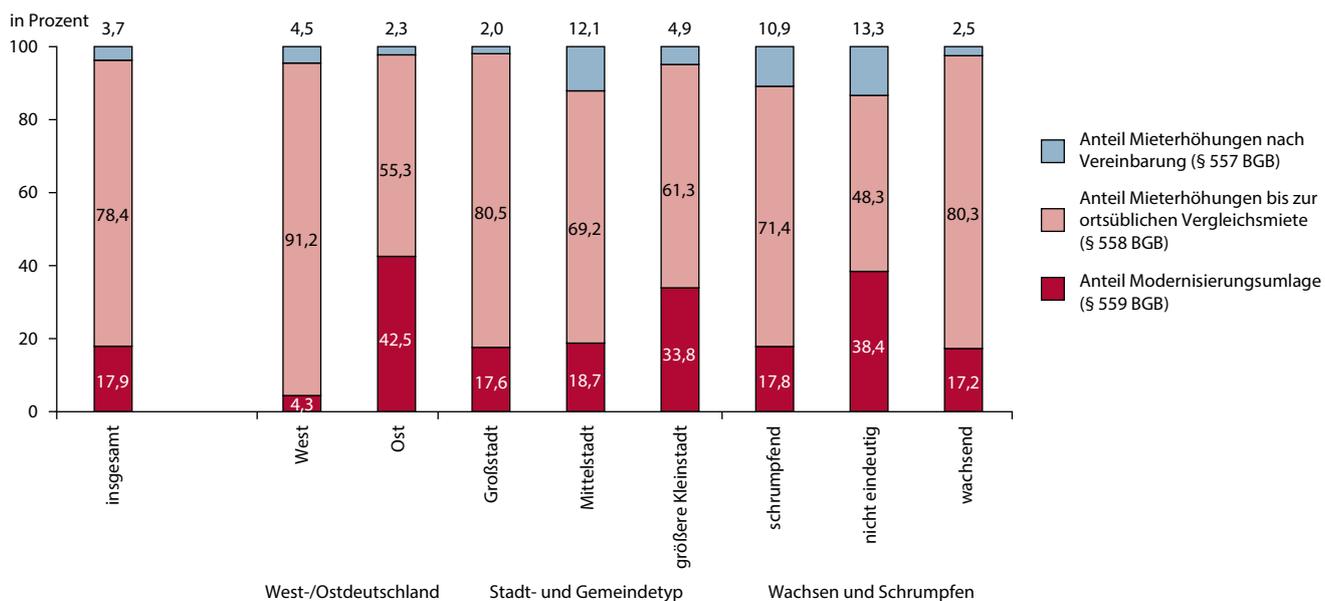
Auch bei der Art der Mieterhöhung bestehen deutliche regionale Unterschiede: Während es sich in Westdeutschland fast immer Mieterhöhungen bis zur

ortsüblichen Vergleichsmiete handelt, ist in Ostdeutschland der Anteil der Modernisierungumlagen deutlich höher als im Westen. Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete weisen in Großstädten und in wachsenden Städten und Gemeinden die größten Anteile aller Mieterhöhungen auf (vgl. Abbildung 31).

Neben der Anzahl der Wohnungen mit Mieterhöhungen wurde auch danach gefragt, wie hoch die durchschnittliche Mieterhöhung war. In Abbildung 32 sind die Mieterhöhungen analog der Darstellung der Mietpreise als Boxplots dargestellt. Durchschnittlich wurde die Miete im Median um 0,48 €/m² erhöht. Bei einer 65 m²-Wohnung bedeutet dies eine Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete um rund 31 €. Die weiteren Perzentile zeigen jedoch, dass Mieterhöhungen sehr unterschiedlich hoch ausfallen. Der Minimalwert (5-%-Perzentil) liegt bei 0,15 €/m² und der Maximalwert (95-%-Perzentil) bei 1,15 €/m². Auf die o.g. Wohnungsgröße bezogen bedeutet dies Mieterhöhungen von knapp 10 € bis 75 € im Monat.

Die Analyse nach Art der Mieterhöhung zeigt, dass Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 BGB am geringsten ausfallen. Dies betrifft den Median mit 0,42 €/m² ebenso wie das 75-%-Perzentil und den Maximalwert, der bei 1 €/m² liegt. Bei den

Abbildung 31: Anteil der Mieterhöhungsarten 2019 bis 2021 – insgesamt und räumlich differenziert



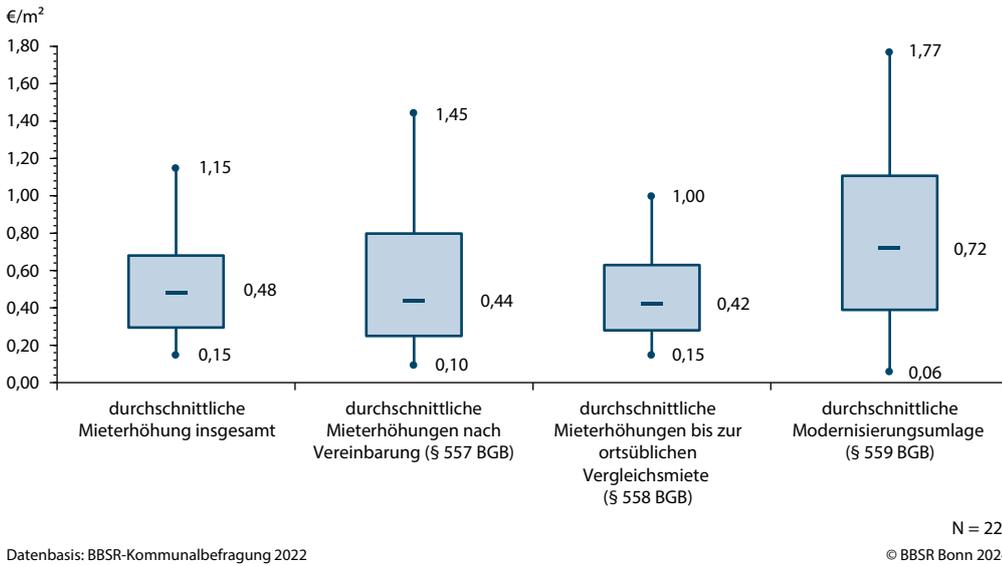
Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

n = 571.492
© BBSR Bonn 2024

Mieterhöhungen nach Vereinbarung auf Grundlage des § 557 BGB ist hingegen die Streuung der Mieterhöhungen deutlich größer. Während der Median etwa gleich hoch ist, wurden hier maximal 1,45 €/m² mehr vereinbart. Bezogen auf die Beispielwohnung mit 65 m² bedeutet dies

eine Erhöhung um 94 €. Die Modernisierungsumlagen gemäß § 559 BGB stellen die größten Mieterhöhungen dar. Im Median wurde hier die Miete um 0,72 €/m² erhöht, maximal sogar um 1,77 €/m². Auf 65 m² bezogen wurde die Miete im Median um 47 € und maximal um

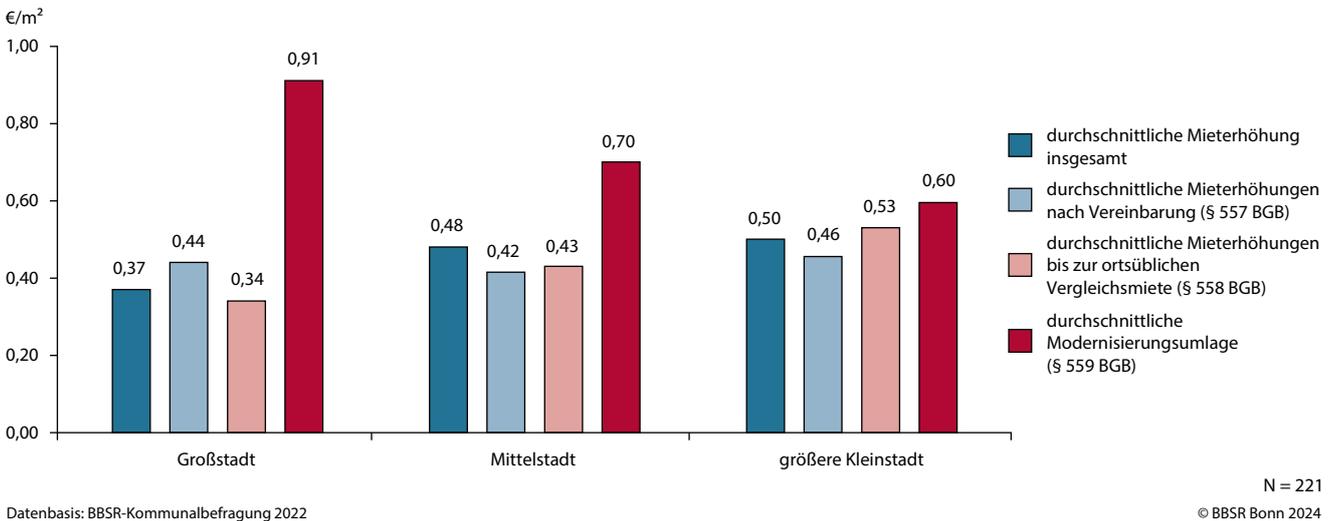
Abbildung 32: Höhe der Mieterhöhungen 2019 bis 2021 – insgesamt und nach Art der Mieterhöhung



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Abbildung 33: Höhe der Mieterhöhungen 2019 bis 2021 – nach Stadt- und Gemeindetyp



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

115 € erhöht. Dabei ist zu bedenken, dass Wohnungen zusätzlich zu einer Mieterhöhung nach §§ 557 oder 558 BGB von einer Modernisierungsumlage betroffen sein können.

Die Mieterhöhungen unterscheiden sich räumlich stark. Insgesamt fallen sie im Westen mit im Median 0,50 €/m² höher aus als im Osten Deutschlands. Die Mieterhöhungen nach §§ 557 und 558 BGB liegen in Westdeutschland mit 0,46 €/m² bzw. 0,44 €/m² nur wenig über denen im Osten mit 0,42 €/m² bzw. 0,39 €/m². Die Modernisierungsumlage ist hingegen im Westen mit 0,90 €/m² deutlich höher als im Osten mit 0,52 €/m². In kleineren Städten sind die Mieterhöhungen höher als in größeren. Wie Abbildung 33 zeigt, wurde die Miete in Großstädten im Durchschnitt um 0,37 €/m² angehoben, in größeren Kleinstädten lag der Wert mit 0,50 €/m² höher.

Während bei den Mieterhöhungen nach Vereinbarung kein eindeutiger Trend erkennbar ist, steigt die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete um 0,34 €/m² in Großstädten und um 0,53 €/m² in größeren Kleinstädten an. Die Modernisierungsumlage zeigt mit deutlich höheren Werten und größeren Unterschieden den umgekehrten Trend. In Großstädten beträgt die Modernisierungsumlage 0,91 €/m², wohingegen der Wert in größeren Kleinstädten bei nur 0,60 €/m² liegt.

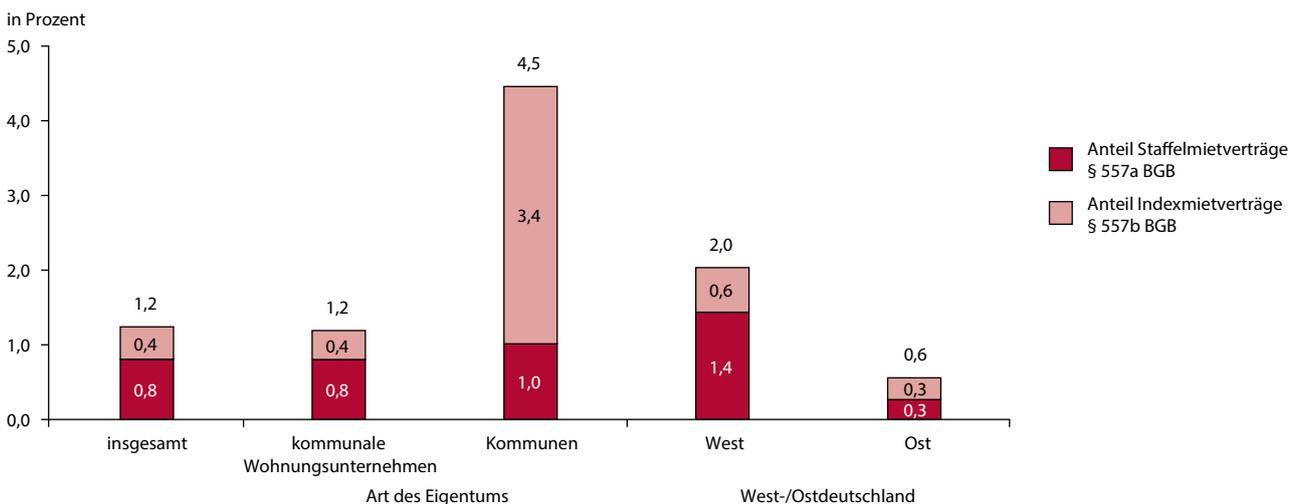
Die Differenzierung nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden zeigt keinen eindeutigen Trend. Einzig die Modernisierungsumlage ist in überdurchschnittlich wachsenden Kommunen am höchsten.

Die Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen schöpfen ihre mietrechtlichen Mieterhöhungsmöglichkeiten unter bestimmten Umständen nicht aus. Jedes vierte kommunale Wohnungsunternehmen und 12 % der Kommunen mit Wohnungen im unmittelbaren Eigentum gaben an, dass hierzu Regelungen existieren. Auf Grundlage dieser Regelungen schöpfen kommunale Wohnungsunternehmen bei 70 % und Kommunen bei 59 % der Mieterhöhungen nach § 558 BGB die mietrechtlichen Möglichkeiten nicht aus. Bei Mieterhöhungen nach § 559 BGB sind es bei den kommunalen Wohnungsunternehmen 71 % und bei den Kommunen 50 % der Mieterhöhungen, bei denen die Möglichkeiten nicht voll ausgeschöpft werden.

Staffel- und Indexmietverträge beim freifinanzierten Wohnungsbestand

Neben den Mieterhöhungen nach § 557, § 558 und § 559 BGB existieren mit Staffel- und Indexmietverträgen (§ 557a und § 557b BGB) zwei Instrumente, die es dem Vermieter erlauben, bereits beim Abschluss des

Abbildung 34: Anteil Index- und Staffelmietverträge am Wohnungsbestand Ende 2021 – insgesamt, nach Art des Eigentums und nach West- und Ostdeutschland



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

n = 1.361.506
© BBSR Bonn 2024

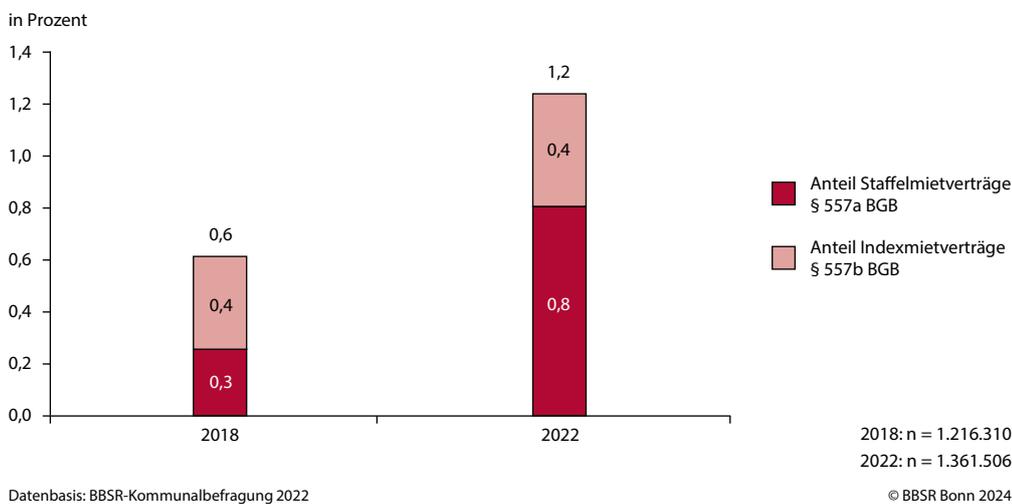
Mietvertrages regelmäßig und fest vereinbarte Mieterhöhungen vertraglich zu verankern. Beim Indexmietvertrag wird bei Vertragsabschluss festgelegt, dass die Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (Verbraucherpreisindex) bestimmt wird. Beim Staffelmietvertrag wird die Erhöhung der Miete zu vorgeschriebenen Zeitpunkten festgelegt.

Insgesamt haben 422 Kommunen bzw. kommunale Wohnungsunternehmen die Frage nach der Art der Mietverträge beantwortet. Diese haben insgesamt 1,36 Mio. Wohnungen im Eigentum und geben an, in 16.900 Fällen Index- oder Staffelmietverträge abgeschlossen zu haben. Dabei handelt es sich in 11.000 Fällen um Staffelmiet- und in 5.900 Fällen um Indexmietverträge. Mietverträge dieser Art wurden demnach für 1,2 % des Wohnungsbestandes der antwortenden Stellen und damit recht selten abgeschlossen. Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Kommunen weisen mit 3,4 % einen deutlich höheren Anteil an Indexmietverträgen auf als die der kommunalen Wohnungsunternehmen mit 0,4 %. Index- und

Staffelmietverträge sind in Westdeutschland etwas stärker verbreitet als in Ostdeutschland. Differenziert nach räumlichen Kategorien sind ansonsten keine eindeutigen Trends erkennbar.

Die Frage, wie viele Mietwohnungen im Bestand über einen Staffelmietvertrag (§ 557a und § 557b BGB) verfügen, wurde bereits 2018 gestellt, so dass auch hier ein zeitlicher Vergleich möglich ist. Zwar sind die Anteile von Staffelmiet- und Indexmietverträgen an allen Mietverhältnissen auch 2022 niedrig, doch zeigt sich eine deutliche Steigerung innerhalb der vier Jahre zwischen den zwei Erhebungen. Denn 2018 war der Anteil dieser Mietvertragsarten mit 0,6 % halb so groß. Diese Steigerung ist vor allem auf einen Zuwachs der Staffelmietverträge zurückzuführen. Während im Jahr 2018 Staffelmietverträge nur knapp 0,3 % ausmachten, war ihr Anteil an allen Mietverhältnissen im Jahr 2022 etwa dreimal so hoch. Dies zeigt, dass auch kommunale Vermieter – wenn auch auf sehr niedrigem Niveau – vermehrt diese Möglichkeit nutzen, bereits bei Vertragsabschluss zukünftige Mieterhöhungen festzulegen (vgl. Abbildung 35).

Abbildung 35: Anteil Index- und Staffelmietverträge am Wohnungsbestand – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

5.5 Mietstundungen und Mietrückstände

Die Corona-Pandemie und die damit einhergehenden Maßnahmen zu ihrer Bekämpfung haben eine der stärksten Rezession der deutschen Nachkriegsgeschichte ausgelöst. Insbesondere das Herunterfahren der wirtschaftlichen Aktivität hat sich auf die Wirtschaft, aber auch auf die Einkommens- und Beschäftigungssituation verschiedener Bevölkerungsgruppen massiv ausgewirkt. Zahlreiche Hilfs- und Unterstützungsangebote auf Bundes- und Landesebene sollten die negativen wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie begrenzen. Im Zuge der Pandemie wurde zur Vermeidung negativer rechtlicher Folgen im Mietrecht und Pachtrecht durch Art. 240 § 2 EGBGB das Kündigungsrecht des Vermieters dahin beschränkt, dass ein Mietverhältnis nicht gekündigt werden kann, wenn der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht geleistet hat, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Um dieses Thema näher zu beleuchten, wurde danach gefragt, bei wie vielen Mietverhältnissen es im Zeitraum 2019 bis 2021 zu Mietstundungen oder Mietrückständen kam und wie hoch diese waren.

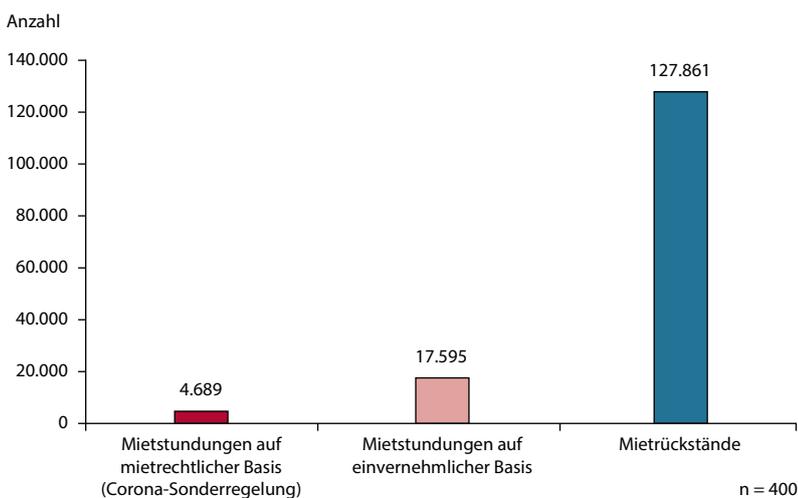
Mietstundungen liegen vor, wenn die Mietzahlung einvernehmlich oder auf mietrechtlicher Basis (Sonderregelung im Zuge der Corona-Pandemie) verschoben wurde. Mietrückstände liegen vor, wenn der Mieter ohne

Zustimmung des Vermieters die Miete ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gezahlt hat. Mietkürzungen aufgrund von Mängeln, die vom Vermieter anerkannt wurden, bleiben hiervon unberücksichtigt.

Insgesamt haben 400 Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen Angaben zu Mietstundungen und Mietrückständen ihrer 1,25 Mio. Wohnungen gemacht. Von diesen Wohnungen waren 22.300 von Mietstundungen betroffen (1,8 %). Deutlich häufiger gab es Mietrückstände: Hiervon waren 127.900 Mietverhältnisse betroffen, was 10,2 % des Wohnungsbestandes ausmacht. Diese Ergebnisse verdeutlichen, dass Mietausfälle während der Corona-Pandemie durchaus verbreitet waren und dass, wenn die Miete nicht rechtzeitig gezahlt wurde, dies meist ohne Absprache mit dem Vermieter erfolgte (vgl. Abbildung 36).

Selten erfolgten Mietstundungen auf mietrechtlicher Basis. Ihr Anteil am Wohnungsbestand lag insgesamt bei 0,4 %. Dabei unterscheiden sich die Anteile auch räumlich differenziert kaum und liegen bei Werten zwischen 0,1 und 0,6 %. Mietstundungen auf einvernehmlicher Basis waren hingegen fast viermal so häufig. Ihr Anteil am Wohnungsbestand betrug insgesamt 1,4 %. In Ostdeutschland waren mit 1,9 % des Wohnungsbestandes Mietstundungen auf einvernehmlicher Basis weiter

Abbildung 36: Anzahl Mietverhältnisse mit Mietstundungen oder Mietrückständen im Zeitraum 2019 bis 2021



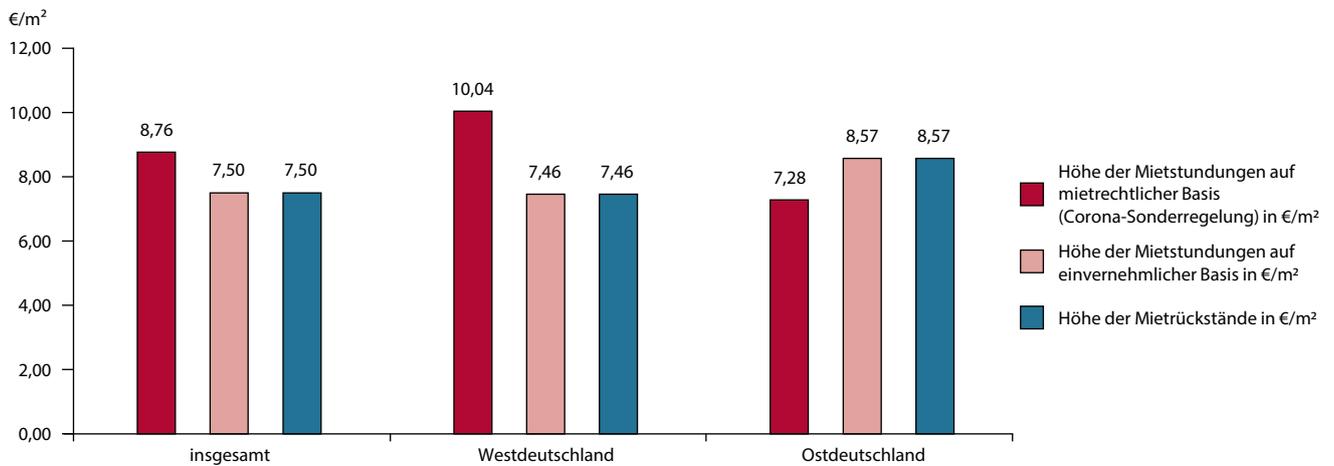
Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

verbreitet als in Westdeutschland mit 0,8 %. Nach weiteren Raumkategorien differenziert sind einvernehmlich vereinbarte Mietstundungen in Mittelstädten (3,0 %) und in ländlichen Kreisen (mit Verdichtungsansätzen 2,5 %) und dünn besiedelt (2,7 %) am weitesten verbreitet. Mietstundungen hatten in Städten der Größenordnung 100.000 bis 200.000 Einwohnern mit 19,5 % den mit Abstand größten Anteil.

Mietstundungen auf mietrechtlicher Basis betragen im Median 8,76 €/m² und waren damit etwas höher als einvernehmlich vereinbarte Verschiebungen der Mietzahlungen (7,50 €/m²). Auch Mietrückstände betrafen im Median 7,50 €/m². In den westlichen Bundesländern handelte es sich um etwas höhere Werte als im Osten. Mietstundungen und -rückstände waren hingegen im Osten höher als im Westen (vgl. Abbildung 37).

Abbildung 37: Höhe der Mietstundungen und Mietrückstände (Median) im Zeitraum 2019 bis 2021 – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland



N = 400

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

5.6 Leerstand kommunaler Mietwohnungen

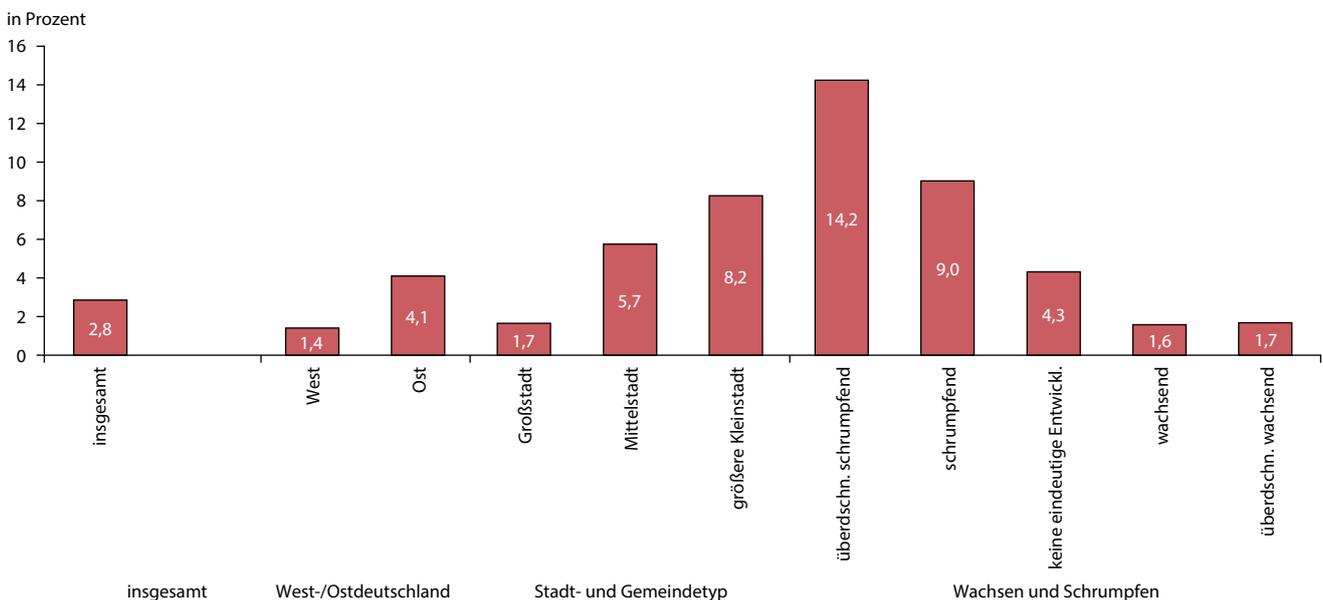
Bei der Betrachtung kommunaler Mietwohnungen sind auch die Leerstände von Interesse. Die teilnehmenden Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen wurden daher gebeten, den marktaktiven Leerstand ihrer Mietwohnungen anzugeben. Unter marktaktivem Leerstand werden Wohnungen gefasst, die unmittelbar disponibel sind, sowie leerstehende Wohnungen, die aufgrund von Mängeln derzeit nicht zur Vermietung anstehen, aber gegebenenfalls mittelfristig (in weniger als sechs Monaten) aktivierbar wären. Somit können diese zur Wohnraumversorgung herangezogen werden.

Ende Dezember 2021 standen im Durchschnitt 2,8 % der kommunalen Wohnungen leer (marktaktiver Leerstand, gewichtetes Mittel). Die räumliche Betrachtung zeigt, dass vor allem schrumpfende Gebiete hohe Leerstandszahlen aufweisen. 14,2 % der Wohnungen in überdurchschnittlich schrumpfenden Gebieten

und 9 % der Wohnungen in schrumpfenden Städten und Gemeinden stehen leer. In größeren Kleinstädten liegt mit 8,2 % ebenfalls höherer Leerstand vor. In Mittelstädten sind es 5,7 % und in Großstädten 1,7 %. Den geringsten Leerstand verzeichnen wachsende Kommunen (1,6 %). Zusätzlich werden Unterschiede zwischen Ost- und Westdeutschland deutlich: In Ostdeutschland liegt die Leerstandsquote mit 4,1 % deutlich über der von Westdeutschland mit 1,4 % (vgl. Abbildung 38).

Der marktaktive Leerstand wurde auch im Rahmen der GWZ 2022 erfasst¹⁰ und liegt für Wohnungen in der Hand von Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen bei 2,9 %. Er ist also fast identisch mit dem im Rahmen dieser Erhebung erfassten Leerstand. Der bundesweite Durchschnitt des marktaktiven Leerstandes aller Geschosswohnungen ist mit 2,3 % etwas niedriger.

Abbildung 38: Marktaktiver Leerstand des kommunalen Wohnungsbestandes (gewichtetes Mittel) – insgesamt und räumlich differenziert

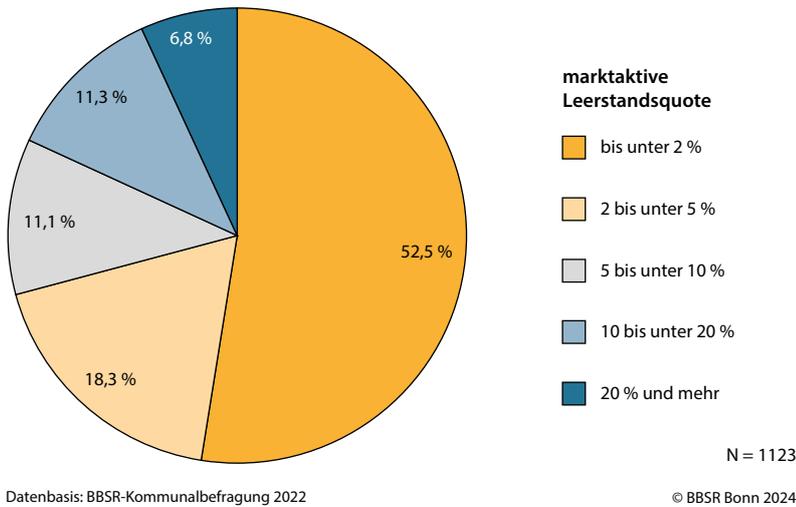


Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

n = 1.477.643
© BBSR Bonn 2024

¹⁰ Den Auswertungen des statistischen Bundesamtes zur marktaktiven Leerstandsquote von Geschosswohnungen liegt folgende Definition zu Grunde: Der marktaktive Leerstand von Geschosswohnungen basiert auf leerstehenden Wohnungen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohnungen (Geschosswohnungen), die innerhalb von drei Monaten wieder verfügbar sind. Die Berechnung erfolgt für Wohnungen in Wohngebäuden (ohne Wohnheime). Nicht berücksichtigt sind privat genutzte Ferien- und Freizeitwohnungen sowie gewerblich genutzte Wohnungen.

Abbildung 39: Verteilung der marktaktiven Leerstandsquoten des kommunalen Wohnungsbestandes

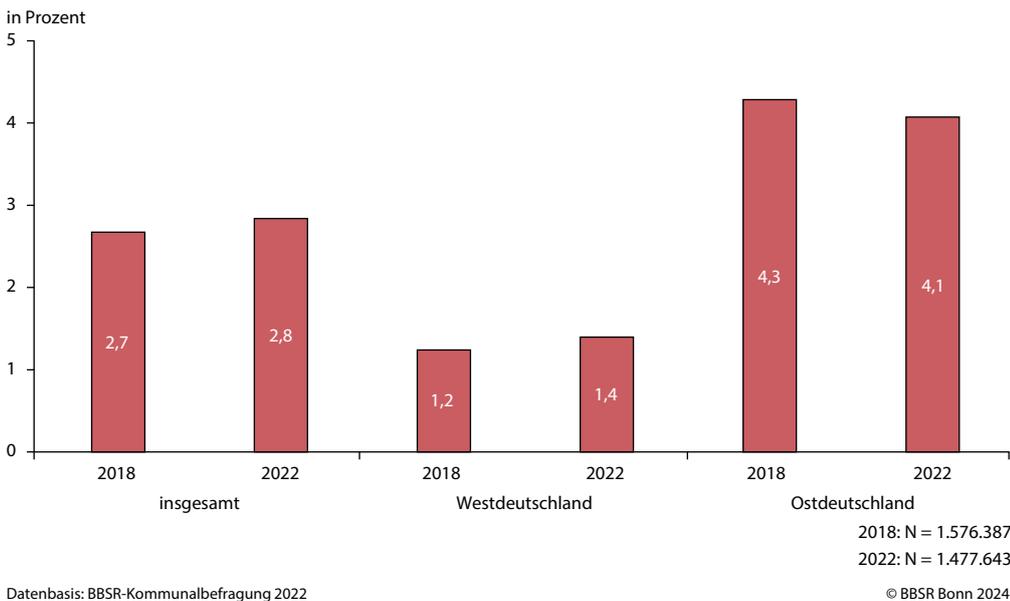


Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

Die marktaktive Leerstandsquote des kommunalen Wohnungsbestandes ist sehr breit gestreut (vgl. Abbildung 39). Bei 52,5 % und damit über der Hälfte der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen stehen nur unter 2 % der Wohnungen leer. 18,3 % der kommunalen Wohnungsanbieter haben einen Leerstand von 2 bis unter 5 % der Wohnungen angegeben. Nur wenige Stellen (6,8 %) gaben an, marktaktive Leerstände von 20 % oder mehr zu haben.

Der Vergleich zwischen der Befragung 2018 und der Befragung 2022 zeigt für ganz Deutschland nur einen marginalen Anstieg der marktaktiven Leerstandsquote des kommunalen Wohnungsbestandes: 2018 lag die Leerstandsquote bei 2,7 %, bei der Befragung 2022 waren es 2,8 %. In Westdeutschland ist der Leerstand von 2018 bis 2022 um 0,2 %-Punkte gestiegen, während der Leerstand in Ostdeutschland um 0,2 %-Punkte geschrumpft ist (vgl. Abbildung 40).

Abbildung 40: Marktaktiver Leerstand des kommunalen Wohnungsbestandes (gewichtetes Mittel) – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022





6

Bestandsinvestitionen in kommunale Wohnungen

Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen halten ihre Bestände in der Regel langfristig und investieren in ihre Wohnungen, um diese zukunftsfähig zu ertüchtigen und an neue Anforderungen anzupassen. Der größte Teil des kommunalen Wohnungsbestandes wurde vor 1990 gebaut (vgl. Kapitel 4.1). Angesichts dessen kommt investiven Maßnahmen in den Wohngebäudebestand eine besondere Bedeutung zu. Hierzu zählen Maßnahmen zum Erhalt ebenso wie Modernisierungen oder Umbauten.

In diesem Kapitel wird zunächst dargestellt, wie verbreitet investive Maßnahmen in kommunale Wohnungsbestände im Zeitraum 2019 bis 2021 waren. Danach werden Anzahl und Art sowie Investitionssummen für Bestandsmaßnahmen analysiert – differenziert nach allgemeinen Maßnahmen sowie Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung und zur Reduzierung von Barrieren. Abschließend wird näher betrachtet, was aus Sicht der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen

die Gründe für oder gegen Investitionen in den Wohnungsbestand sind.

Der genannte Dreijahreszeitraum wurde analog zu den vorangegangenen Kommunalbefragungen gewählt. Damit fällt der Zeitraum in die Anfangszeit der Corona-Pandemie. Die Pandemie hat sich erheblich auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Wohnungswirtschaft ausgewirkt. Durch Lieferkettenprobleme und Materialengpässe sind die Materialkosten deutlich gestiegen.

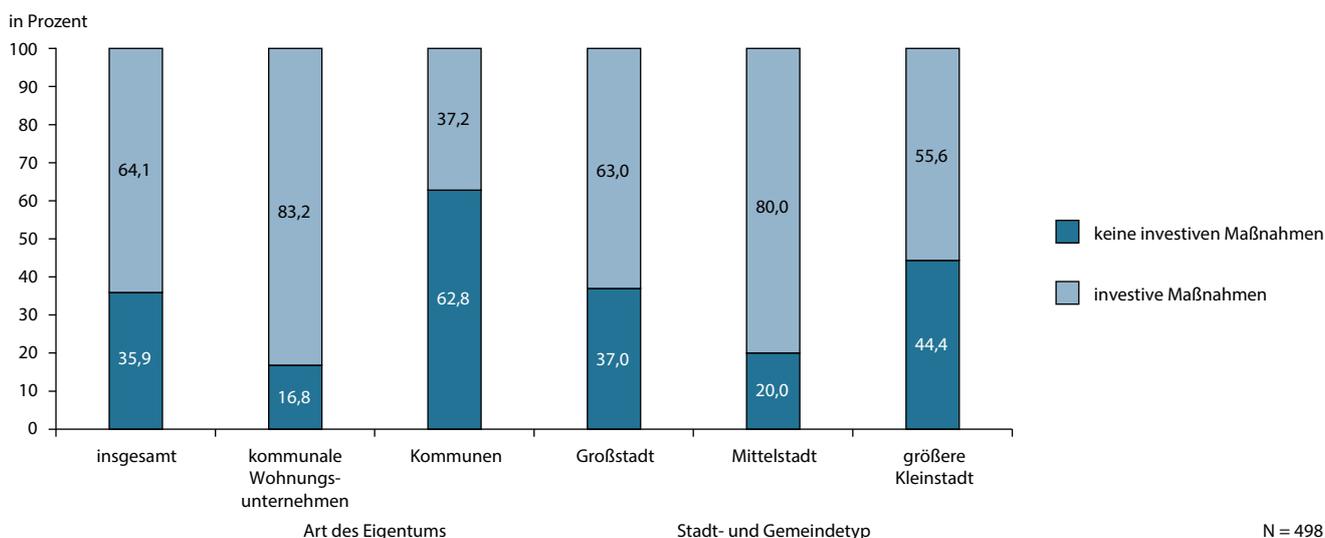
Bei den nachfolgenden Analysen muss bedacht werden, dass nur ein bestimmter Zeitausschnitt analysiert wird. Möglicherweise haben Kommunen oder kommunale Wohnungsunternehmen bereits kurz vor dem Betrachtungszeitraum investiert oder planen es in der darauffolgenden Zeit. Auch können von getätigten oder nicht getätigten Investitionen keine Rückschlüsse auf den Zustand der Wohnungsbestände gezogen werden.

6.1 Kommunale Wohnungsanbieter mit investiven Maßnahmen

Damit eine genauere Aussage zur Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung im Wohnungsbestand getroffen werden kann, wurde zunächst abgefragt, wie viele der Wohnungsanbieter in den Jahren 2019 bis 2021 investive Maßnahmen an Wohngebäuden und/oder in Mietwohnungen durchgeführt haben.

Auf diese Frage haben insgesamt 498 der kommunalen Wohnungsanbieter geantwortet. Davon gaben zwei Drittel an, Bestandsinvestitionen durchgeführt zu haben. Deutliche Unterschiede zeigen sich bei einem Vergleich nach Art des Eigentums an den kommunalen Wohnungen. Nur 37,2 % der Kommunen mit Wohnungsbestand

Abbildung 41: Kommunale Wohnungsanbieter mit und ohne investive Maßnahmen am Wohnungsbestand 2019 bis 2021



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

N = 498
© BBSR Bonn 2024

im unmittelbaren Eigentum haben Investitionen getätigt, bei den kommunalen Wohnungsunternehmen sind es hingegen 83,2 %.

Räumlich differenziert sind vor allem die ostdeutschen kommunalen Wohnungsanbieter aktiv. Im Osten gaben 85 % der antwortenden Stellen an, in ihre Bestände investiert zu haben, im Westen waren es nur 56 %. Große Unterschiede zeigen sich auch nach der Größe der Gebietskörperschaft. Je größer diese ist, desto höher ist der Anteil derer mit Bestandsinvestitionen. Dies zeigt ein Blick auf den Stadt- und Gemeindetyp: Während in größeren Kleinstädten nur 46 % der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen investiert haben, sind es in Großstädten 81 % (vgl. Abbildung 41).

Im Vergleich zur Kommunalbefragung 2018 (Betrachtungszeitraum Anfang 2015 bis Ende 2017) ist der Anteil

der kommunalen Wohnungsanbieter mit Bestandsinvestitionen zurückgegangen. 2018 investierten 76 % der antwortenden Stellen in ihren Bestand. Auch hier gab es große Unterschiede je nach Eigentumsart. Während fast alle kommunalen Wohnungsunternehmen (92 %) in ihre Wohnungsbestände investierten, waren es nur 59 % der Kommunen. Demnach hat vor allem die Zahl der Kommunen abgenommen, die in ihre unmittelbaren Wohnungen investieren (minus 22 %-Punkte). Aber auch der Anteil kommunaler Wohnungsunternehmen mit Bestandsinvestitionen ist im zeitlichen Vergleich gesunken (minus 9 %-Punkte).

Die Information, ob eine Kommune oder ein kommunales Wohnungsunternehmen grundsätzlich in Bezug auf Bestandsinvestitionen aktiv war, sagt nichts darüber aus, wie umfassend die Investitionen waren. Dies wird im Folgenden analysiert.

6.2 Anzahl und Art der Investiven Maßnahmen

Wohnungen mit investiven Maßnahmen

Insgesamt machten 498 Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen Angaben dazu, ob sie von Anfang 2019 bis Ende 2021 investive Maßnahmen an Wohngebäuden oder Mietwohnungen durchgeführt haben. Davon gaben 319 Stellen mit über 1,49 Mio. Wohnungen an, im betrachteten Dreijahreszeitraum in über 279.000 Wohnungen investiert zu haben. Demnach wurden in fast jeder fünften Wohnung (18,7 %) investive Maßnahmen durchgeführt (vgl. Tabelle 1).

Differenziert nach Art des Eigentums zeigt sich, dass lediglich 1.862 Wohnungen im unmittelbaren Eigentum der Kommunen von investiven Maßnahmen profitierten. Bezogen auf den geringen Wohnungsbestand im unmittelbaren Eigentum der Kommunen entspricht das einem Anteil von 15,2 %. Dieser Wert ist niedriger als bei den kommunalen Wohnungsunternehmen, welche in 18,7 % ihrer Wohnungen investierten. In Ost- und Westdeutschland unterscheiden sich die Anteile der Wohnungen mit Investitionen mit 21,4 % bzw. 15,7 % deutlicher. Auch differenziert nach Gemeindegrößenklasse und

Tabelle 1: Wohnungen mit investiven Maßnahmen – insgesamt und differenziert nach Art des Eigentums

	Anzahl kommunale Wohnungen*	Anzahl Wohnungen mit investiven Maßnahmen	Anteil Wohnungen mit investiven Maßnahmen
insgesamt	1.493.911	279.250	18,7 %
Art des Eigentums			
kommunale Wohnungsunternehmen	1.481.675	277.388	18,7 %
Kommunen	12.236	1.862	15,2 %

* Die Gesamtzahl kommunaler Wohnungen bezieht sich nur auf die 319 Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen, die Angaben zu investiven Maßnahmen gemacht haben.

Wachstumstyp werden Unterschiede deutlich. Hier sind es vor allem die Großstädte (15,6 %) und größeren Städte mit 500.000 Einwohnern und mehr (15,1 %), 200.000 bis unter 500.000 Einwohnern (15,5 %) und 100.000 bis unter 200.000 Einwohnern (17,4 %), die einen deutlich geringeren Anteil an Investitionen pro Wohnung aufweisen. Deutlicher profitieren hier die kleineren Städte und Gemeinden. Größere Kleinstädte haben eine Investitionsquote von 25,5 %, Mittelstädte sogar von 26,0 %. Bei den Gemeindegrößenklassen sind es vor allem Gemeinden zwischen 10.000 bis 50.000 Einwohnern mit einer Quote von über 27 %. Eine Erklärung dafür könnte die absolut betrachtet niedrigere Gesamtzahl an Wohnungen in diesen Gebieten sein, da die absoluten Zahlen an investiven Maßnahmen in Wohneinheiten, in Großstädten und Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von über 500.000 dennoch am höchsten ist.

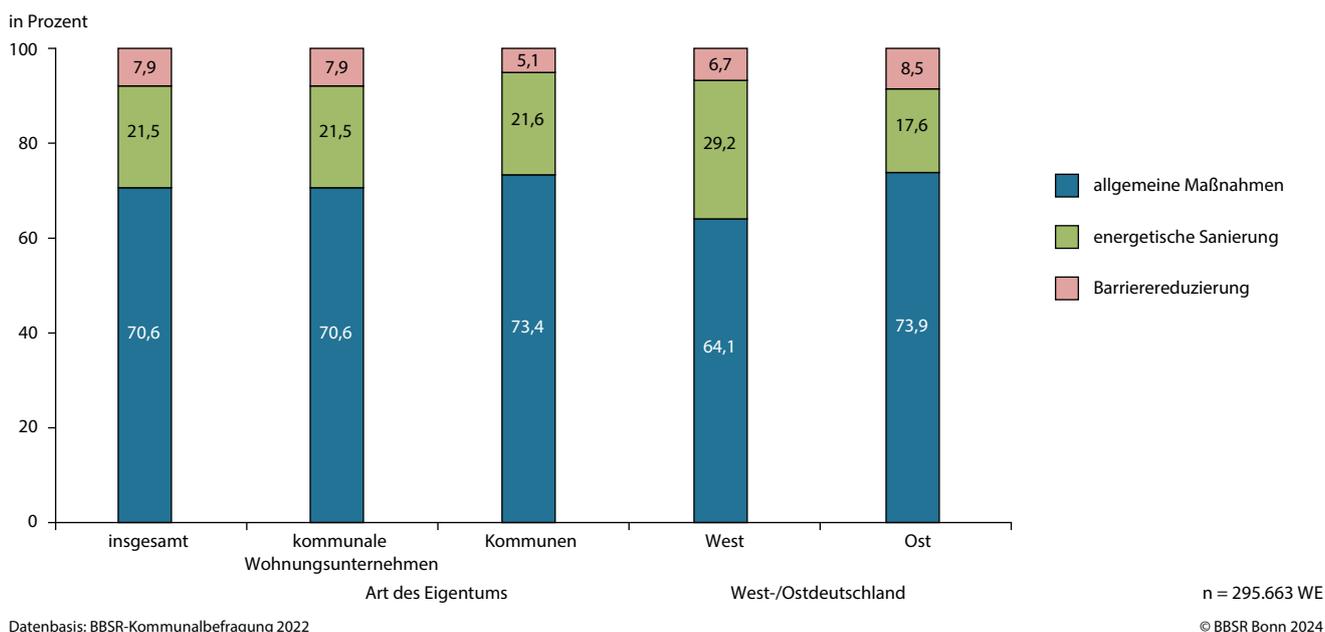
Beim Thema Bestandsinvestitionen wurde auch danach gefragt, welche Art von Investitionsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hier wurde zwischen allgemeinen Maßnahmen, Maßnahmen zur energetischen Sanierung und Maßnahmen zur Barrierereduzierung unterschieden. Zu allgemeinen Maßnahmen zählten unter anderem Aufstockungen und Ausbauten zur Vergrößerung der Wohnfläche, Fassadenarbeiten, Balkonanbauten und die Erneuerung von Treppenhäusern, Bädern, Küchen und allgemeinen Innenausbauten gefasst. Die Maßnahmen

zur energetischen Sanierung umfassten Wärmedämmungen, Fenstererneuerungen, die technische Gebäudeausrüstung und Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Die Maßnahmen zu Barrierereduzierung bezogen sich auf Investitionen innerhalb und außerhalb der Gebäude, um die Zugänglichkeit zu verbessern. Da eine Wohnung von mehreren Maßnahmenarten betroffen sein kann, ist die Anzahl der Wohnungen mit Investitionen nicht gleich der Summe der Wohnungen der Maßnahmenarten.

Die meisten Bestandsinvestitionen waren allgemeine Maßnahmen, welche insgesamt 70,6 % der Wohnungen mit Investitionen ausmachten. Bei 21,5 % der Wohnungen wurden energetische Sanierungen durchgeführt. Am seltensten erfolgten Maßnahmen zur Barrierereduzierung (7,9 % der Wohnungen).

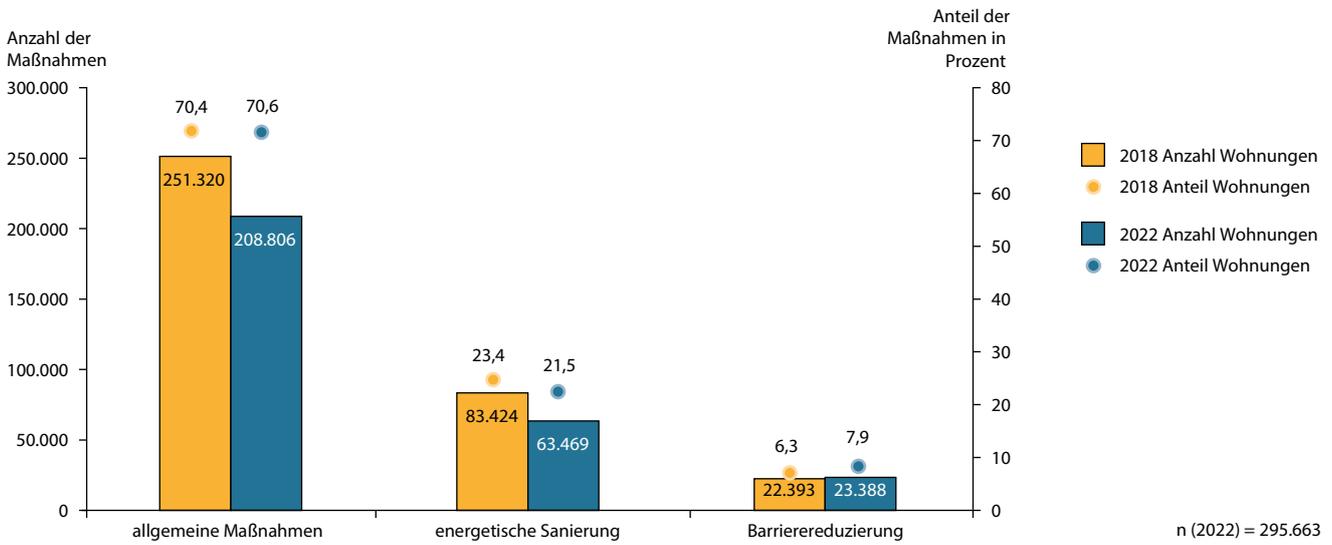
Räumlich differenziert zeigen sich deutliche Unterschiede: In Westdeutschland ist der Anteil an Maßnahmen zur energetischen Sanierung beispielsweise 11,6 %-Punkte höher als in Ostdeutschland, dafür ist der Anteil an allgemeinen Maßnahmen im Osten knapp 10 %-Punkte höher als im Westen. Auch bei der Betrachtung des strukturellen Kreistyps unterscheidet sich der dünn besiedelte ländliche Kreis von den anderen Kreistypen: Hier ist der Anteil an allgemeinen Maßnahmen deutlich höher (vgl. Abbildung 42).

Abbildung 42: Bestandsinvestitionen in den kommunalen Wohnungsbestand 2019 bis 2021 – profitierende Wohnungen nach Maßnahmenart



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

Abbildung 43: Bestandsmaßnahmen nach Maßnahmenart – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

n (2022) = 295.663
n (2018) = 375.316

© BBSR Bonn 2024

Wohnungen mit investiven Maßnahmen – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022

Im Vergleich zu den Befragungsergebnissen von 2018 zeigen sich bei den Maßnahmenarten nur geringfügige Unterschiede. Bezogen auf die absolute Anzahl der Maßnahmen haben die kommunalen Wohnungsanbieter in der aktuellen Befragung weniger allgemeine Maßnahmen durchgeführt. Im Verhältnis zu allen durchgeführten

Maßnahmen ist der Anteil der allgemeinen Maßnahmen jedoch ungefähr gleichgeblieben (+0,2 %-Punkte). Auch die energetischen Maßnahmen verzeichnen 2022 einen leichten Rückgang. Relativ betrachtet handelt es sich dabei um einen Rückgang von 1,9 %-Punkten. Dem steht die Entwicklung bei der Durchführung barriere-reduzierender Maßnahmen entgegen: Diese sind 2022 im Vergleich zu 2018 um 1,6 %-Punkte angestiegen (vgl. Abbildung 43).

6.3 Investitionssummen für Bestandsmaßnahmen

Investitionssummen

Neben der Anzahl durchgeführter Bestandsinvestitionen wurde auch erhoben, wie viel Geld in den Wohnungsbestand investiert wurde. 266 Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen gaben an, von Anfang 2019 bis Ende 2021 insgesamt 4,01 Mrd. € für Bestandsmaßnahmen ausgegeben zu haben. Auf die kommunalen Wohnungsanbieter bezogen, die im Betrachtungszeitraum Investitionen in den Bestand getätigt haben, sind das im Mittel insgesamt 15,1 Mio. € pro Anbieter (5,0 Mio. € pro Jahr). Dabei unterscheiden sich die Ausgaben erheblich nach Art des Eigentums: Wenn ein kommunales Wohnungsunternehmen in den Bestand investiert hat, so hat es hierfür im Mittel 6,3 Mio. € pro Jahr ausgegeben. Im Vergleich dazu haben Kommunen 200.000 € pro Jahr

investiert. Dies hängt in erster Linie damit zusammen, dass kommunale Wohnungsunternehmen sehr viel umfangreichere Bestände im Eigentum haben als Kommunen.

Die investierten Summen unterscheiden sich je nach lokaler Entwicklungsdynamik deutlich: So beträgt die Investitionssumme in schrumpfenden Städten und Gemeinden 2,0 Mio. € pro Anbieter und Jahr. Mit steigendem Wachstum nimmt die Investitionssumme zu und beträgt in wachsenden Städten und Gemeinden jährlich 6,9 Mio. € pro Anbieter. Dies zeigt, dass sich die lokale Situation der Städte und Gemeinden auf die wirtschaftlichen Handlungsmöglichkeiten der kommunalen Wohnungsanbieter auswirken und das Ausmaß von Bestandsinvestitionen beeinflusst.

Bezogen auf die 1,49 Mio. Wohnungen der insgesamt 319 Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen mit Angaben zu investiven Maßnahmen wurde im Dreijahreszeitraum pro Bestandswohnung im Mittel 2.684 € investiert. Hierbei unterscheiden sich die Beträge je nach Eigentumsart mit 2.685 € bei kommunalen Wohnungsunternehmen und 2.629 € bei den Kommunen kaum voneinander.

Setzt man die Investitionssumme ins Verhältnis zu den von Investitionen profitierenden Wohnungen, so beträgt die im Betrachtungszeitraum investierte Summe durchschnittlich 13.841 € pro Wohnung. Auch hier unterscheiden sich die Werte je nach Art des Eigentums an den Wohnungen: Kommunale Wohnungsunternehmen investierten im Durchschnitt 13.819 € pro Wohnung, wohingegen die Investitionssumme der Kommunen mit 17.095 € pro Wohnung höher ist.

Abbildung 44 zeigt die Anteile der Investitionssummen differenziert nach Maßnahmenart (allgemeine Maßnahmen, Maßnahmen zur energetischen Sanierung, Maßnahmen zur Barrierereduzierung). Die von den antwortenden Stellen angegebene Gesamtinvestitionssumme beträgt 4,01 Mrd. €. Die Summe der drei Maßnahmenarten ist mit 3,62 Mrd. € deutlich niedriger als die insgesamt investierte Summe. Ein Grund hierfür ist, dass die Kommunen und ihre Wohnungsunternehmen in vielen Fällen nur die Gesamtsumme, aber keine nach Maßnahmenart differenzierten Werte angegeben haben.

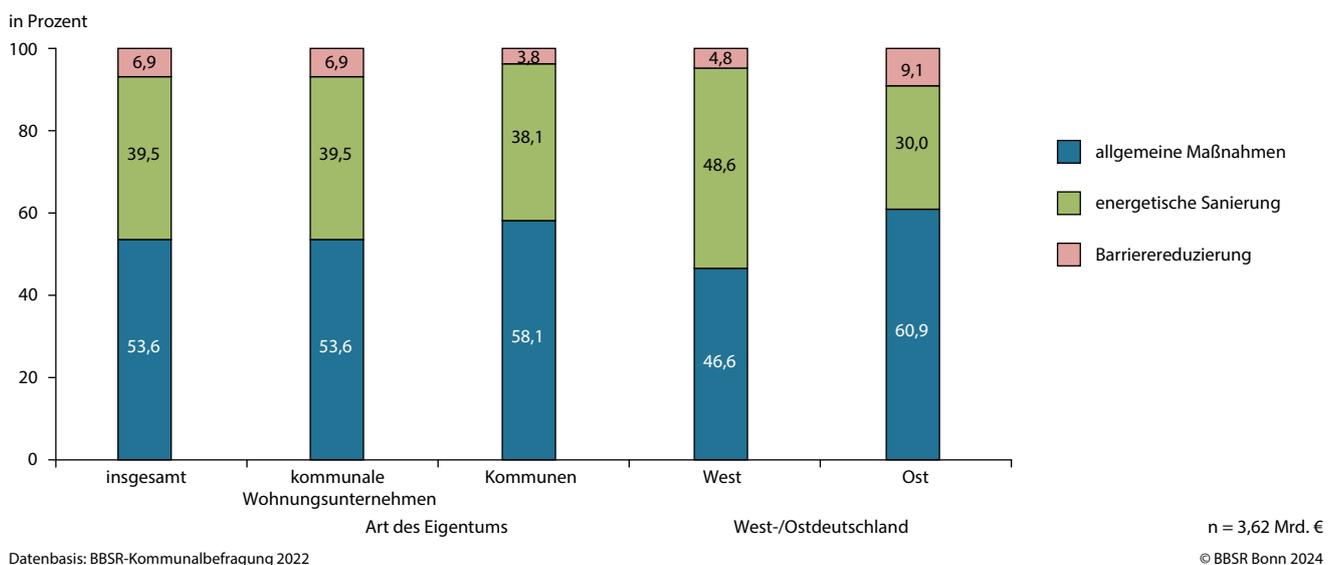
Insgesamt wird etwas mehr als die Hälfte des investierten Geldes für allgemeine Maßnahmen am Wohnungsbestand ausgegeben (53,6 %). Weitere 39,5 % der Investitionssumme dienen Maßnahmen der energetischen Sanierung. Der Anteil der investierten Gelder zur Barrierereduzierung ist mit 6,9 % am geringsten. Während nach Art des Eigentums keine großen Unterschiede erkennbar sind, unterscheiden sich die Anteile der Investitionssummen nach Maßnahmenart zwischen Ost- und Westdeutschland deutlich. In Westdeutschland ist der Anteil allgemeiner und barrierereduzierender Maßnahmen geringer als in Ostdeutschland. Dafür ist der Anteil an Maßnahmen zur energetischen Sanierung im Westen höher als im Osten.

Im Vergleich zu den profitierenden Wohnungen machen Maßnahmen zur Barrierereduzierung einen deutlich höheren Anteil der Investitionssumme aus. Entsprechend kehrt sich das Verhältnis bei den allgemeinen Maßnahmen um, hier ist der Anteil der profitierenden Wohnungen zwar hoch, jedoch beläuft sich die Investitionssumme auf knapp über 50 %.

Investitionssummen nach Maßnahmenart – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022

Betrachtet man die Investitionssummen nach Maßnahmenart mit der Vorgängerbefragung, unterscheiden sich Höhe und Anteil der Investitionssummen nach Maßnahmenart nur leicht. 2022 haben die kommunalen

Abbildung 44: Bestandsinvestitionen in den kommunalen Wohnungsbestand 2019 bis 2021 – Investitionssummen nach Maßnahmenart



Wohnungsanbieter absolut gesehen in allgemeine und barriere-reduzierende Maßnahmen etwas mehr Geld investiert, während die Investitionssumme für Maßnahmen zur energetischen Sanierung leicht gesunken ist. Entsprechend hat der Anteil energetischer Maßnahmen um 0,5 %-Punkte abgenommen. Die Anteile allgemeiner und barriere-reduzierender Maßnahmen stiegen zugleich um 0,6 bzw. 0,9 %-Punkte an (vgl. Abbildung 45).

Die Investitionssummen entwickeln sich gegensätzlich zu den Anteilen der von den drei Maßnahmenarten profitierenden Wohnungen (vgl. Abbildung 46). Demnach müssten die Investitionssummen für barriere-reduzierende Maßnahmen pro Wohnung gestiegen sein, während der Anteil der Ausgaben für allgemeine und energetische Maßnahmen gesunken sein müsste. Dies wird mit der nachfolgenden Auswertung untersucht.

Abbildung 45: Investitionssummen nach Maßnahmenart – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022

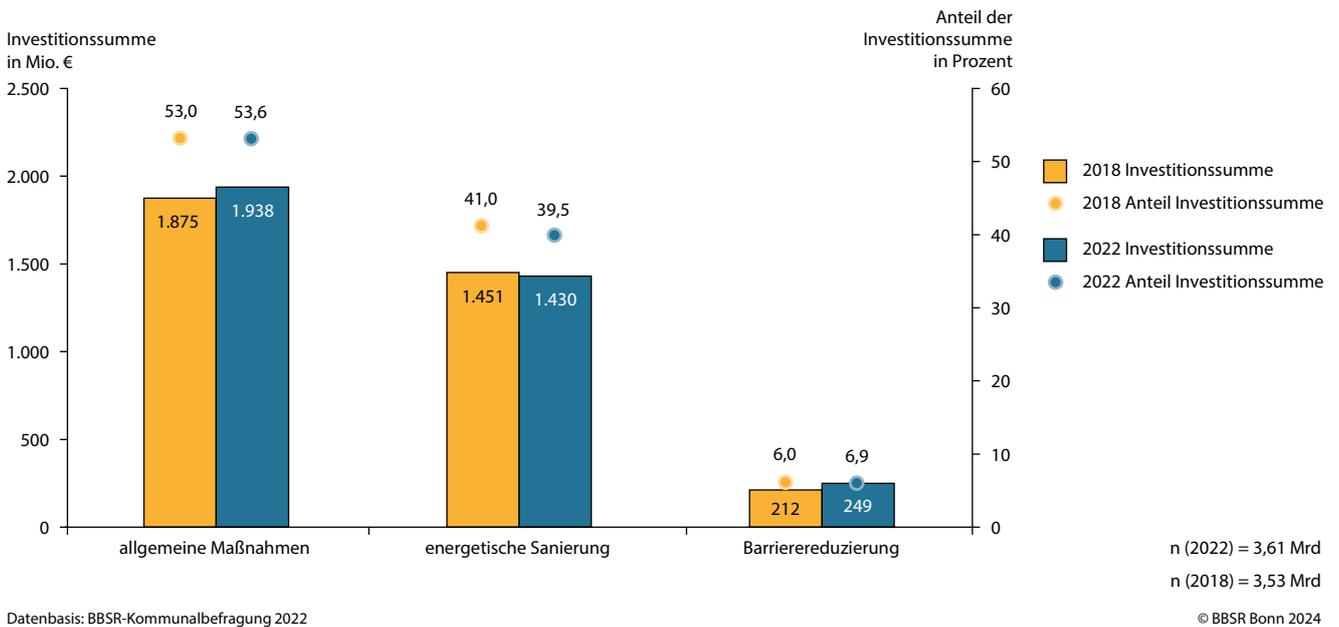
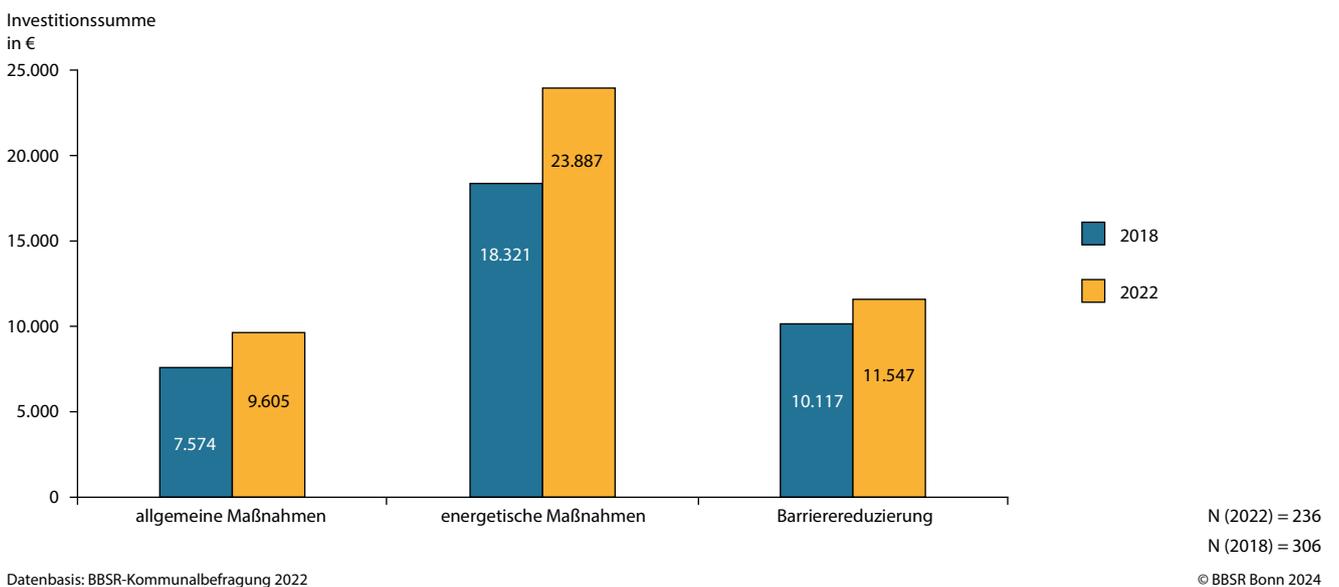


Abbildung 46: Investitionssumme pro Wohnung nach Maßnahmenart – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022



Im Vergleich der beiden Befragungen sind die Ausgaben pro Wohnung für allgemeine Maßnahmen um rund 2.000 € gestiegen. Auch die Kosten pro Wohneinheit für energetische Sanierungen sind seit 2018 um knapp 5.600 € gestiegen. Bei den barriere-reduzierenden Maßnahmen haben sich die Investitionskosten pro Wohneinheit ebenfalls um knapp 1.500 € erhöht (vgl. Abbildung 45).

6.4 Gründe für und gegen Bestandsinvestitionen

Um das Handeln der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen besser verstehen zu können, wurde nach den Gründen für und gegen Bestandsinvestitionen gefragt.

In der Befragung wurde eine Vorauswahl möglicher Gründe vorgegeben, für die angegeben werden sollte, wie groß ihre Bedeutung für die Entscheidung für oder gegen Bestandsinvestitionen im Einzelnen war. Zusätzlich wurde eine Einteilung in drei übergeordnete Gruppen, „Bauliche Gründe“, „Wert- und ertragsseitige Gründe“ und „Steuerliche und finanzwirtschaftliche Gründe“ vorgenommen.

Bei den Gründen für Bestandsinvestitionen waren überwiegend bauliche Gründe ausschlaggebend. Hier hatten vor allem Investitionen zum Erhalt der Gebäudesubstanz vorhandener oder neu erworbener Bestände eine sehr große und große Bedeutung (91 %). Darauf folgen Investitionen zur Verbesserung der Vermietbarkeit (81 %) und Verbesserungen der energetischen Qualität (75 %). Auch der Reduzierung von Betriebskosten wurde mit 61 % eine sehr große oder große Bedeutung für die Investitionsentscheidungen beigemessen. Die geringste Bedeutung hatten hingegen verkaufsvorbereitende Maßnahmen. Hier gaben 92 % der Teilnehmenden an, dass die Maßnahme keine oder sehr geringe Bedeutung für Investitionsentscheidungen hatte (vgl. Abbildung 47).

Räumlich betrachtet zeigen sich ähnliche Verteilungen. Vor allem die größeren Gemeindeklassen und Großstädte investieren in den Erhalt vorhandener, neu erworbener Bestände oder die Verbesserung der energetischen

Insgesamt bekräftigen die Ergebnisse steigender Investitionssummen pro Wohneinheit, dass die Städte, Gemeinden und Landkreise sowie ihre Beteiligungen nach wie vor viel in ihre Wohnungsbestände investieren, wobei die Investitionen zur energetischen Sanierung den größten Anteil ausmachen.

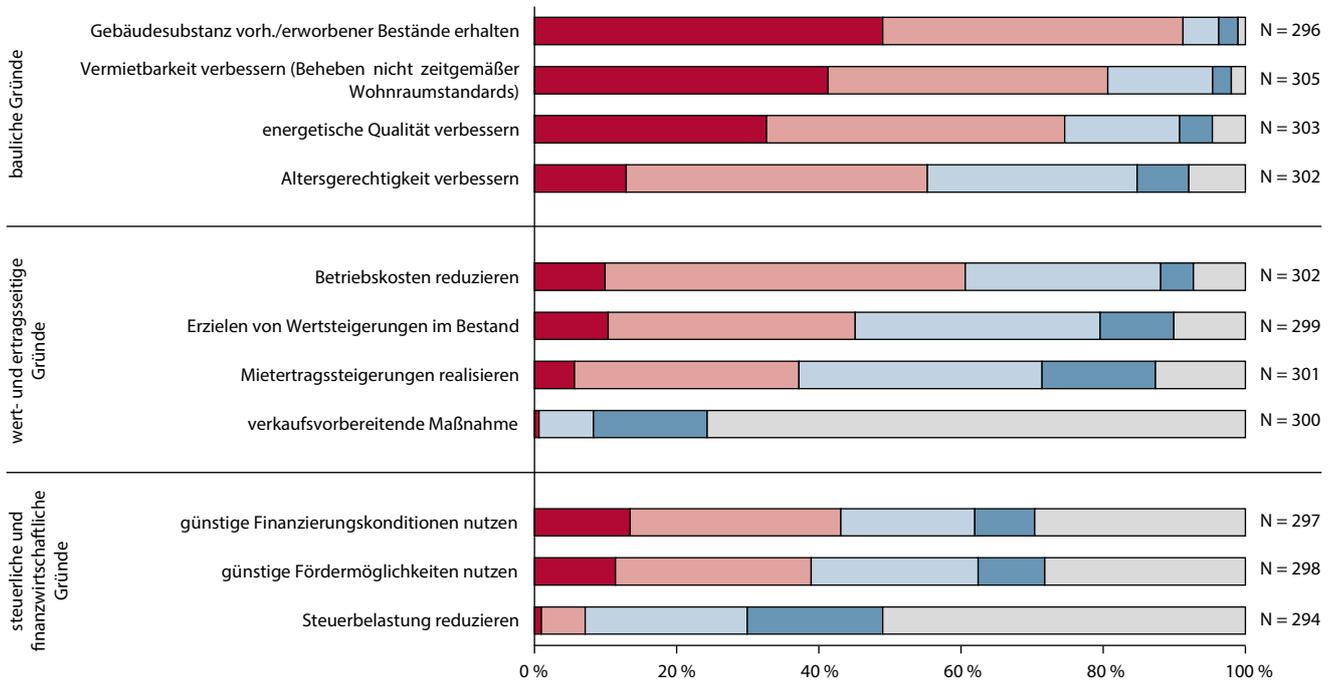
Qualität. Bezogen auf die Verbesserung der Vermietbarkeit sind es vor allem überdurchschnittlich schrumpfende Gebiete, die dieser eine sehr große Bedeutung beimessen. Andere eindeutige Aussagen lassen sich räumlich differenziert nicht treffen, was darauf hindeutet, dass sich die Gründe für Investitionen in diesen Bereichen gleichen.

Bei den Gründen gegen Bestandsinvestitionen sind – anders als bei den Ergebnissen der dafürsprechenden Argumente – die Hauptgründe über alle übergeordneten Gruppen verteilt. Dabei hatten in Zukunft geplante Investitionen mit 57 % eine sehr große und große Bedeutung. Danach wurden unzureichende staatliche Förderungsmöglichkeiten (55 %), dass die Maßnahmen sich nicht rechnen (53 %) und fehlendes Eigenkapital für Investitionen (50 %) genannt. Am wenigsten wurden geplante Verkäufe als Grund gegen Bestandsinvestitionen aufgeführt. Hier gaben 84 % der Teilnehmenden an, dass die Maßnahme keine oder sehr geringe Bedeutung für die Investitionsentscheidungen hatte (vgl. Abbildung 47).

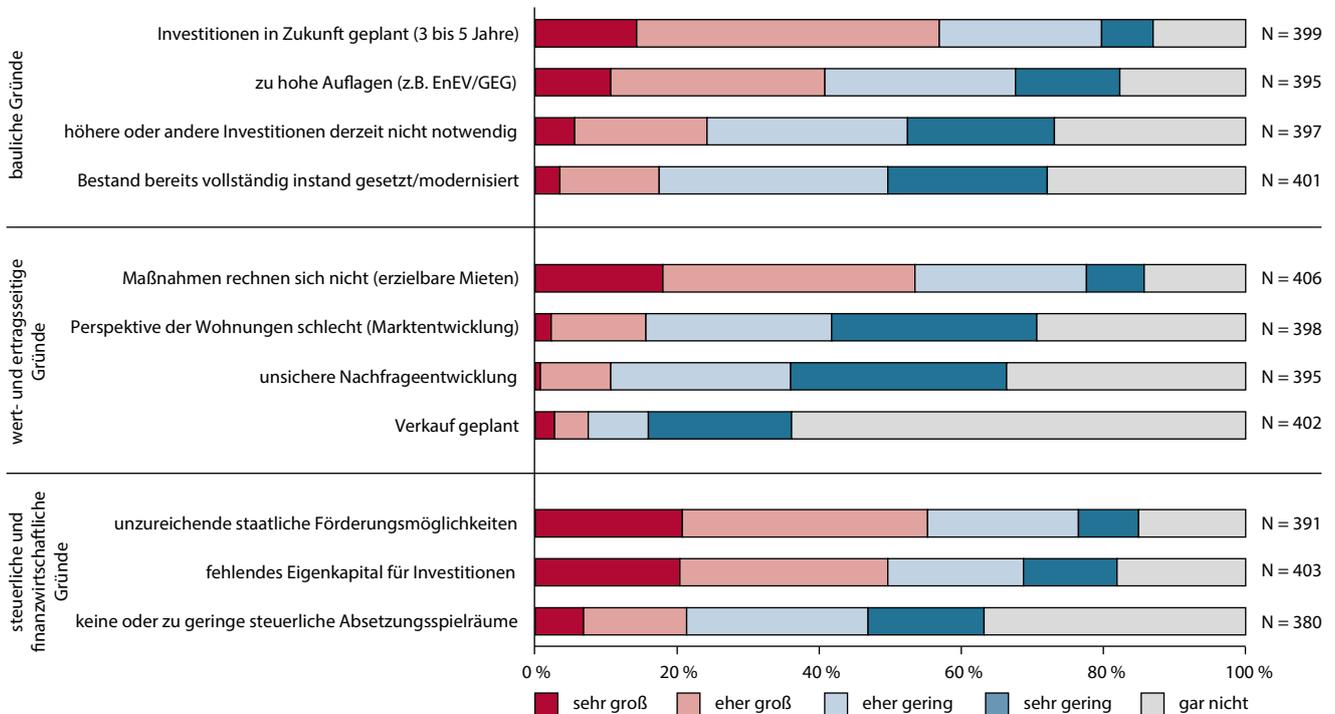
Ähnliche Ergebnisse finden sich auch auf räumlich differenzierter Ebene. Eine Ausnahme machen lediglich die überdurchschnittlich schrumpfenden Gemeinden: Für diese hatten zu hohe Auflagen, eine schlechte Marktperspektive und Unsicherheiten bei der Nachfrageentwicklung einen größeren Einfluss bei der Entscheidung gegen Bestandsinvestitionen. Vor allem Gemeinden mit Einwohnerzahlen von über 200.000 geben als sonstige Gründe gegen Investitionen unter anderem einen Fachkräftemangel, interne und externe Engpässe bei den Baukapazitäten sowie eine angestrenzte Finanzlage und Baupreisentwicklung an.

Abbildung 47: Gründe für und gegen Investitionen in den kommunalen Wohnungsbestand von 2019 bis 2021

Gründe pro



Gründe contra



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024





7

Bestandsausweitung kommunaler Wohnungen

Kommunalen Wohnungen wird zur Bewältigung der Anforderungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt, insbesondere für die Versorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen mit bezahlbarem Wohnraum, eine große Bedeutung beigemessen. Vor diesem Hintergrund weiten viele kommunale Anbieter ihren Wohnungsbestand aus, zum Beispiel durch Nachverdichtung im eigenen Bestand, den Ankauf von Bestandsobjekten und -wohnungen, den Kauf fertig entwickelter Neubauprojekte oder auch den Neubau von Wohnungen in Eigenregie.

Nachfolgend werden die einzelnen Aspekte der Bestandsausweitung näher betrachtet. Zunächst werden Umfang und Ausgestaltung des Neubaus kommunaler Wohnungsbestände dargestellt, anschließend werden die Beweggründe der Kommunen und ihrer Wohnungsunternehmen für und gegen den Neubau kommunaler Mietwohnungen bzw. den Erwerb von Neubauprojektentwicklungen analysiert. Abschließend werden die von Anfang 2019 bis Ende 2021 erfolgten Käufe und Verkäufe kommunaler Wohnungen betrachtet. Wie bei den Bestandsinvestitionen wird auch hier der Dreijahreszeitraum analog zu den Vorgängerbefragungen gewählt.

7.1 Neubaumaßnahmen kommunaler Wohnungen

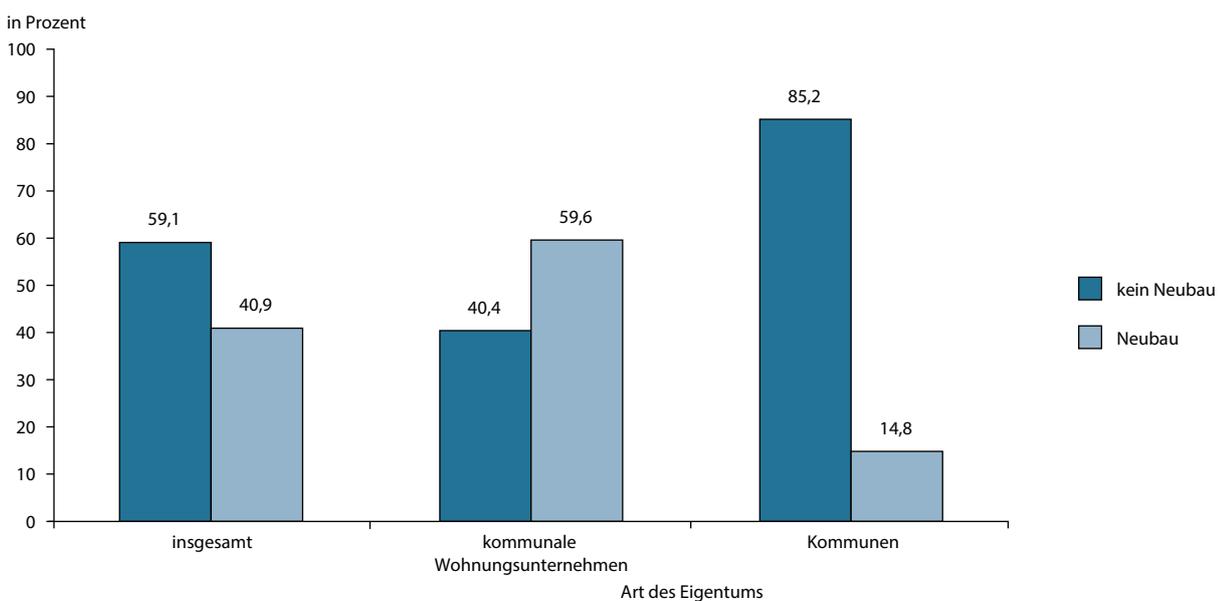
Umfang des Neubaus kommunaler Wohnungsbestände

Die Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen wurden gefragt, ob sie zwischen Anfang 2019 und Ende 2021 Mietwohnungen für den eigenen Bestand neu errichtet bzw. Neubauprojektentwicklungen erworben haben. Dabei sollten sie alle selbst durchgeführten Neubauprojekte und erworbenen Projektentwicklungen angeben, die in diesem Zeitraum fertiggestellt wurden.

Aufstockungen bestehender Gebäude wurden als Neubau bewertet.

Insgesamt haben 501 Stellen die Frage nach erfolgter Neubautätigkeit bzw. Erwerb von Neubauprojekten kommunaler Mietwohnungen beantwortet. Vier von zehn kommunalen Wohnungsanbietern haben den eigenen Wohnungsbestand durch Neubau ausgeweitet. Dabei sind Wohnungsunternehmen deutlich aktiver als Kommunen. 60 % der Wohnungsunternehmen haben

Abbildung 48: Anteile der kommunalen Wohnungsanbieter mit Neubau und Erwerb von Neubauprojekten kommunaler Mietwohnungen im Zeitraum 2019 bis 2021



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

N = 501
© BBSR Bonn 2024

Wohnungen neu gebaut, während dies nur bei 15 % der Kommunen der Fall war (vgl. Abbildung 48).

Insgesamt haben 177 kommunale Wohnungsanbieter ihren Wohnungsbestand im betrachteten Dreijahreszeitraum in 770 Projekten um 36.856 Wohnungen erweitert. Im Durchschnitt entspricht dies 4,35 Neubauprojekten bzw. 208 Neubauwohnungen pro kommunalem Anbieter. Damit hat der Neubau kommunaler Mietwohnungen eine erheblich größere Bedeutung als der Erwerb von Bestandswohnungen (vgl. Kapitel 7.4).

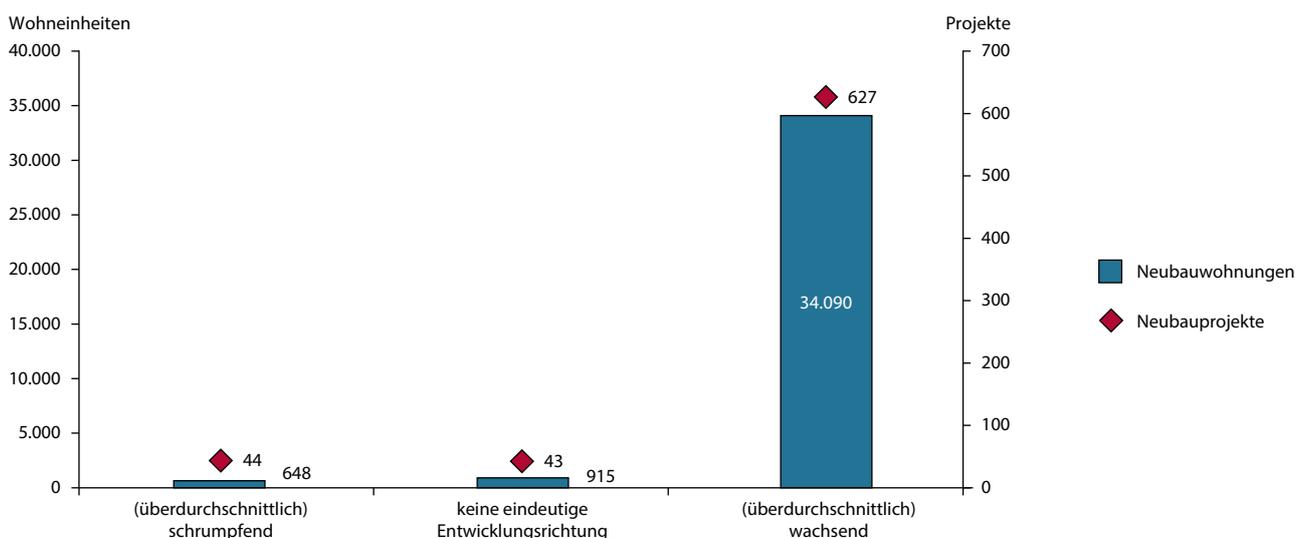
Bei den Neubaumaßnahmen dominieren selbst durchgeführte Neubauprojekte, während der Erwerb von Projektentwicklungen eine eher untergeordnete Rolle spielt. Von den insgesamt angegebenen Neubauwohnungen wurden 33.623 Wohnungen (91 %) in Eigenregie gebaut und 3.233 Einheiten (9 %) als Projektentwicklungen gekauft.

Fast alle Neubauvorhaben gehen auf das Konto der kommunalen Wohnungsunternehmen: 98,3 % der Neubauprojekte und 99,4 % der Neubauwohnungen. Die meisten Neubauprojekte und -wohnungen wurden mit 72,7 % der Projekte und 60,2 % der neuen Wohnungen in Westdeutschland realisiert. Von den 14.970 in Ostdeutschland errichteten Wohnungen befinden sich 12.392 (82,8 %) in Berlin.

Mit Abstand die meisten Neubauvorhaben befinden sich in großen Städten. Die Analyse nach Entwicklungsrichtung der Städte und Gemeinden zeigt deutlich, dass sich Neubauprojekte kommunaler Mietwohnungen insbesondere auf wachsende Situationen konzentrieren. 81,4 % der Projekte und 92,5 % der neu errichteten Wohnungen liegen in wachsenden und überdurchschnittlich wachsenden Regionen, und zwar gleichermaßen in West- und Ostdeutschland. Damit findet der Neubau insbesondere dort statt, wo sich die Errichtung neuer Wohnungen wirtschaftlich am meisten lohnt, aber auch, wo bezahlbare Mietwohnungen am dringendsten benötigt werden (vgl. Abbildung 49).

Pro Neubauprojekt entstehen durchschnittlich etwa 40 Mietwohnungen. Die Vorhaben zur Errichtung kommunaler Mietwohnungen sind jedoch unterschiedlich groß. Der größte Anteil an Projekten hat eine Größe von 50 bis 99 Wohneinheiten (33,3 %). Knapp dahinter liegen Projekte mit einer Größenklasse von 20 bis 49 Wohnungen (32,0 %). Darauf folgen Projekte der Größenklasse 10 bis 19 Wohneinheiten (24,2 %). Das Schlusslicht bilden Projekte der Größenklasse von 0 bis 9 Wohneinheiten (8,5 %) und Projekte mit 100 und mehr Wohneinheiten (2,0 %). Die meisten Wohnungen wurden im Zuge von Projekten mit zwischen 50 bis 99 Wohneinheiten errichtet. Dies entspricht einem Anteil von 59,5 % aller neu gebauten Wohneinheiten (vgl. Abbildung 50).

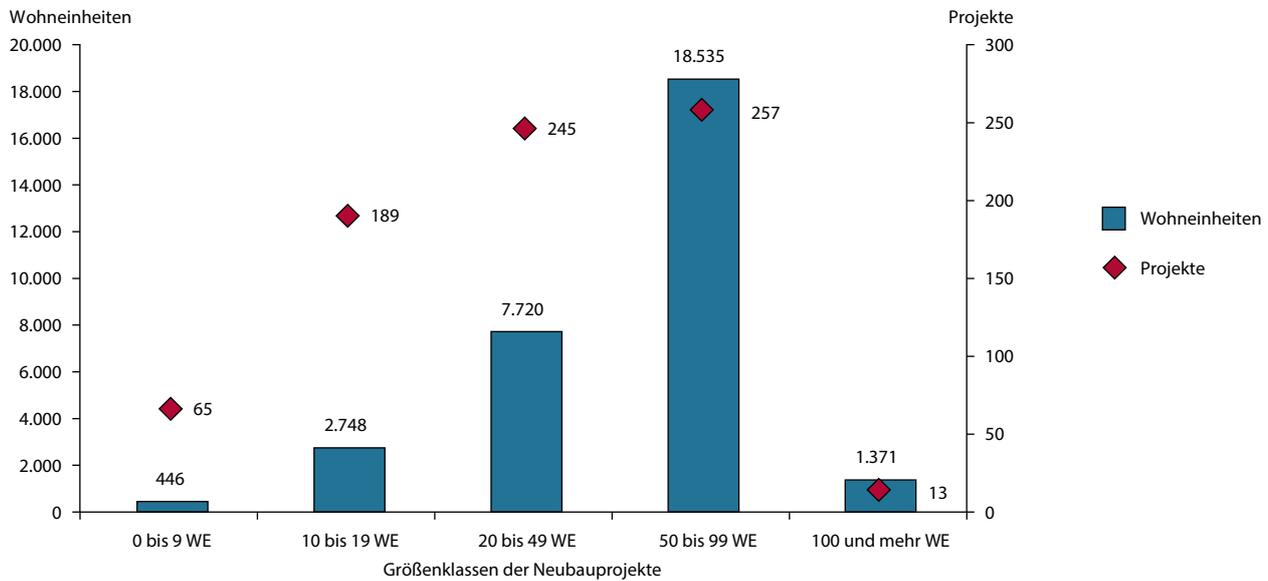
Abbildung 49: Neubau kommunaler Mietwohnungen (selbst errichtet und erworben) 2019 bis 2021 – differenziert nach Wachsen und Schrumpfen



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Abbildung 50: Neubau kommunaler Mietwohnungen (selbst errichtet und erworben) 2019 bis 2021 – differenziert nach Größenklasse der Neubauvorhaben



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Knapp über die Hälfte dieser Wohnungen (51,9 %) wurden in Ostdeutschland gebaut. Noch größer ist der Anteil an gebauten Wohnungen in Projekten mit 100 und mehr Wohneinheiten. In Ostdeutschland wurden hier in 13 Projekten 1.371 Wohneinheiten erbaut. In Westdeutschland umfassten die Neubauprojekte durchschnittlich weniger Wohnungen pro Neubauprojekt als in Ostdeutschland. Während im Westen pro Neubauprojekt etwa 34 Wohnungen gebaut wurden, waren es im Osten 56 Wohnungen. In Ostdeutschland werden somit deutlich größere Baumaßnahmen realisiert als in Westdeutschland.

Für ein umfassendes Bild wurde auch der Rückbau kommunaler Mietwohnungen erhoben. 68 von 210 antwortenden Stellen und damit 32 % gaben an, zwischen Anfang 2019 und Ende 2021 insgesamt 5.060 Wohnungen zurückgebaut zu haben. Ein kommunaler Anbieter hat demnach durchschnittlich 74,4 Wohnungen rückgebaut. Auch wenn der Anteil der Stellen mit Rückbau bei den Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen gleich hoch ist, haben die Kommunen nur einzelne Wohnungen abgerissen (im Durchschnitt 4,8 Wohnungen). Im Gegensatz dazu haben die kommunalen Wohnungsunternehmen durchschnittlich jeweils 86,4 Wohnungen abgerissen, was in der Summe fast alle der rückgebauten Wohnungen ausmacht.

Kosten der Neubaumaßnahmen kommunaler Wohnungen

Insgesamt haben 180 kommunale Wohnungsanbieter angegeben, wie hoch ihre Investitionskosten für den Neubau kommunaler Mietwohnungen von 2019 bis 2021 waren. Die insgesamt erfassten Investitionskosten betragen im betrachteten Dreijahreszeitraum 7,047 Mrd. €, was 39,2 Mio. € pro Anbieter und knapp 13,1 Mio. € pro Anbieter und Jahr entspricht. Dabei liegt die Investitionssumme der kommunalen Wohnungsunternehmen mit 14,8 Mio. € pro Jahr erheblich über der Summe von 1,1 Mio. €, die pro Kommune jährlich in Neubau investiert wurde. Dieser Unterschied ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass die Kommunen deutlich kleinere Wohnungsbestände haben als die kommunalen Wohnungsunternehmen. Im betrachteten Zeitraum der Vorgängerbefragung betrug die jährliche Investitionssumme pro Anbieter 7,9 Mio. €. Damit haben sich die Investitionskosten für Neubau kommunaler Mietwohnungen seitdem fast verdoppelt.

Die kommunalen Wohnungsanbieter wurden neben den Investitionskosten insgesamt auch nach den Baukosten pro Wohnung und pro Quadratmeter gefragt. Die durchschnittlichen Investitionskosten betragen pro Wohnung 219.515 € und pro Quadratmeter 3.155 €. Im Vergleich dazu betragen die Baukosten für Mehrfamilienhäuser

mit drei und mehr Wohneinheiten im Mittel der Jahre 2019 bis 2021 laut Statistischem Bundesamt im Bundesdurchschnitt 1.957 €/m². Dieser Wert umfasst jedoch nur die Kostengruppen 300 (Baukonstruktionen) und 400 (Technische Anlagen). Zu den Gesamtkosten eines Bauwerks zählen jedoch auch die Kosten für den Grunderwerb. Diese wurden offensichtlich im Rahmen dieser Erhebung mit angegeben.

Betrachtet man die Investitionskosten differenziert nach der Art des Eigentums, so sind diese bei den kommunalen Wohnungsunternehmen mit 218.860 € pro Wohnung nur geringfügig niedriger als bei den Kommunen mit 224.195 €. Dies bestätigt, dass die unterschiedlich hohen Gesamtkosten auf die Zahl der Wohnungen im jeweiligen Eigentum zurückzuführen sind.

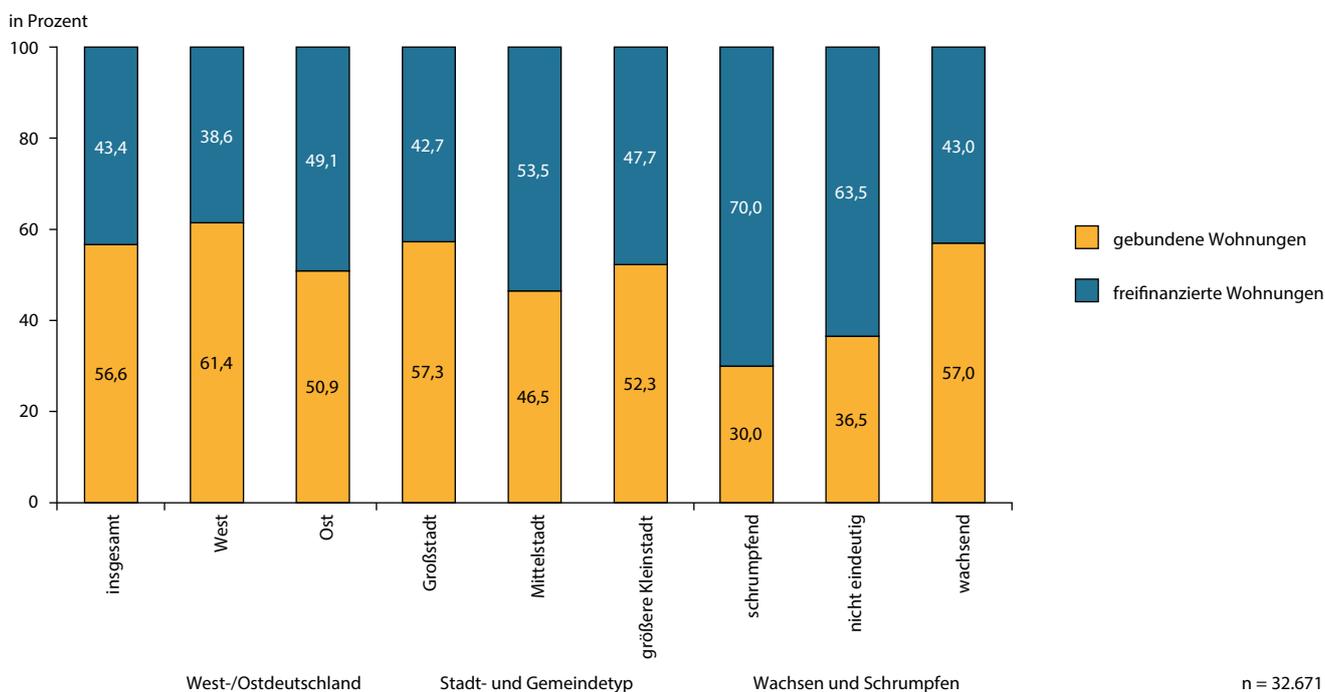
Neubauwohnungen mit Belegungs- und/oder Preisbindung

Die von Anfang 2019 bis Ende 2021 neu gebauten Wohnungen sind im bundesweiten Durchschnitt überwiegend

mietpreis- und/oder belegungsgebunden (56,6 %). Dieser hohe Anteil an gebundenen Wohnungen verdeutlicht ihren Stellenwert für die Wohnraumversorgung einkommenschwacher Haushalte.

Bei 43,4 % handelt es sich um freifinanzierte Neubauwohnungen. Der räumliche Vergleich zwischen Ost- und Westdeutschland zeigt, dass der Anteil gebundener Neubauwohnungen in Westdeutschland mit 61,4 % höher ist als in Ostdeutschland mit 50,9 %. Grund hierfür ist die stärkere Bedeutung der Wohnraumförderung in westlichen Bundesländern. Weitere Unterschiede zeigen sich bei den Stadt- und Gemeindetypen. Den größten Anteil an gebundenen Wohneinheiten haben Großstädte (57,3 %), in größeren Kleinstädten beträgt ihr Anteil 52,3 % und in Mittelstädten 46,5 %. Nach Wachsen und Schrumpfen differenziert, haben den mit Abstand größten Anteil an gebundenen Wohneinheiten mit 57,0 % die wachsenden Städte und Gemeinden. Im Gegensatz dazu ist in schrumpfenden Kommunen nur jede dritte Neubauwohnung mietpreis- und/oder belegungsgebunden (vgl. Abbildung 51).

Abbildung 51: Neubauwohnungen mit Belegungs- und/oder Mietpreisbindung 2019 bis 2021 – insgesamt und räumlich differenziert



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Im zeitlichen Vergleich der beiden Befragungen 2018 und 2022 war der Anteil gebundener Neubauwohnungen in dem Dreijahreszeitraum vor 2018 mit 49,6 % um 7,0 %-Punkte geringer als im Zeitraum der Befragung 2022. Räumlich betrachtet, sind vor allem die Anteile des gebundenen Wohnraums in Ostdeutschland gestiegen: Sie sind 2022 fast dreimal so hoch wie 2018.

Zielgruppen kommunaler Neubauprojekte

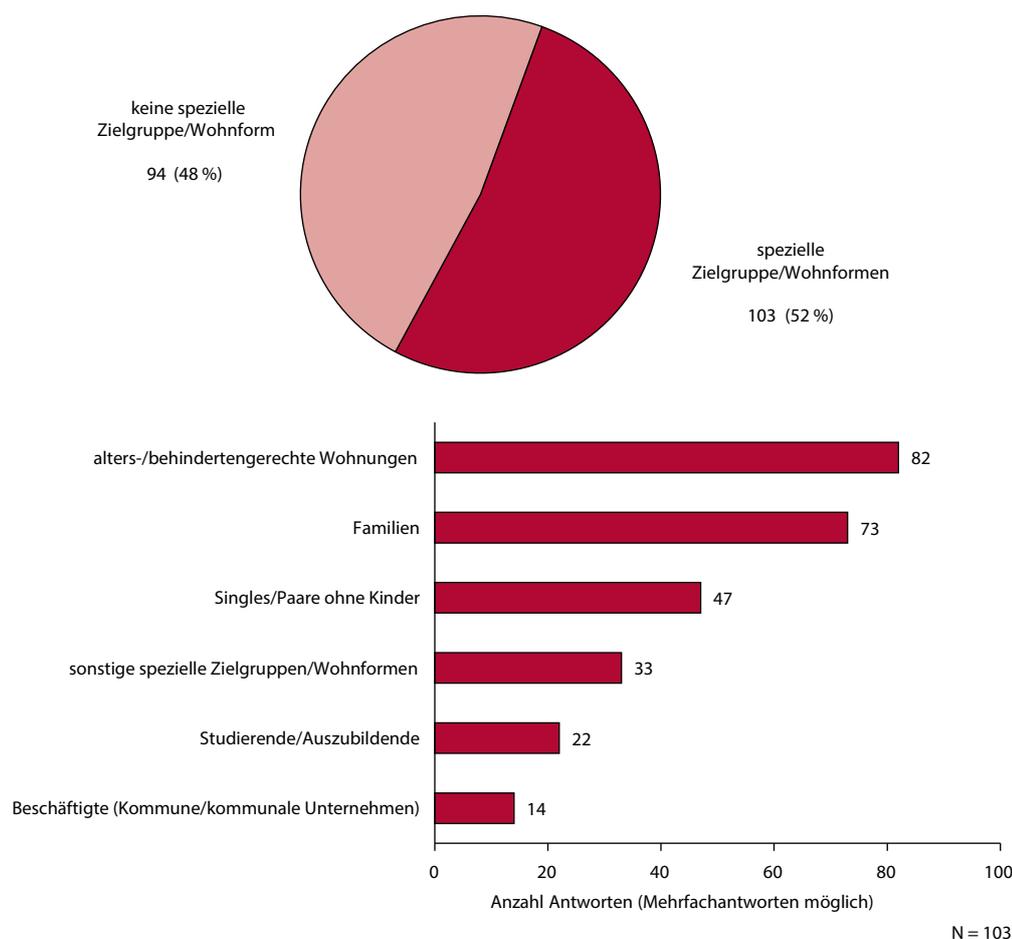
Neben der Frage, ob und wie viele Neubauwohnungen errichtet bzw. gekauft wurden, ist interessant, ob die Kommunen bzw. kommunalen Wohnungsunternehmen bei der Errichtung neuer Wohnungen bestimmte Zielgruppen im Blick hatten oder ob es sich dabei um eine allgemeine Ausweitung des Wohnungsbestandes und damit einen allgemeinen Beitrag zur Wohnraumversorgung handelte. Von den 197 Stellen, die diese Frage

beantwortet haben, gaben 94 (48 %) an, dass die Neubauwohnungen für keine spezielle Zielgruppe oder Wohnform errichtet bzw. gekauft wurden. 52 % der Kommunen und kommunalen Wohnungsanbieter wollten mit den Neubauwohnungen spezielle Zielgruppen bedienen. Bei der Differenzierung der Zielgruppen konnten mehrere Antworten gegeben werden.

Insgesamt lagen 271 Antworten und somit durchschnittlich 2,6 Angaben pro antwortender Stelle vor. Die kommunalen Wohnungsanbieter haben sich also nicht auf eine Zielgruppe konzentriert, sondern die Wohnungen für zwei bis drei verschiedene Zielgruppen errichtet.

Als häufigstes Ziel wurde die Errichtung alters- und/oder behindertengerechter Wohnungen genannt. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und der Tatsache, dass ein Großteil des Wohnungsbestandes nicht

Abbildung 52: Zielgruppen der kommunalen Neubauwohnungen



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

den Anforderungen älterer oder mobilitätseingeschränkter Personen entspricht und daher bei der Versorgung mit barriere reduzierten Wohnungen Nachholbedarf besteht, ist dieser Fokus beim Neubau plausibel. Eine weitere häufig genannte Zielgruppe sind Familien (große Wohnungen) und mit einigem Abstand Singles oder Paare ohne Kinder (also eher kleine Wohnungen). Auch dies spiegelt die Engpässe auf den Wohnungsmärkten wider, denn häufig haben insbesondere Familien mit Kindern Schwierigkeiten sich am Wohnungsmarkt mit einer passenden Wohnung zu versorgen. Ein kleiner Teil der Neubauwohnungen galt Studierenden und Auszubildenden. Am seltensten wurde die Zielgruppe der Beschäftigten in der Kommune oder dem kommunalen Wohnungsunternehmen genannt. Hervorzuheben sind zusätzlich die Angaben zu sonstigen, nicht in der vorgegebenen Auflistung enthaltenen Zielgruppen oder Wohnformen. Hierunter verbergen sich zum Beispiel einkommensschwächere Haushalte, Wohngruppen mit speziellen Bedürfnissen oder auch betreutes Wohnen (vgl. Abbildung 52).

Mietpreisniveaus neu errichteter kommunaler Wohnungen

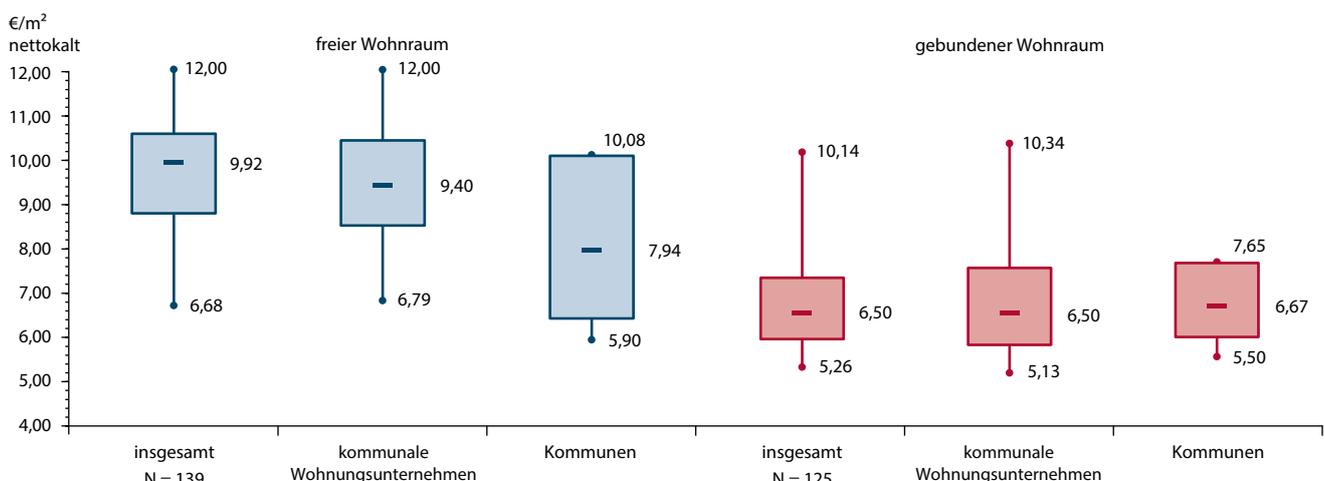
Die Kommunen sehen die Engpässe bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum als eine der größten Herausforderungen an (vgl. Kapitel 3.1). Vor diesem Hintergrund ist der Blick auf die realisierten Mietpreisniveaus von besonderem Interesse. Dazu wurden die befragten kommunalen Wohnungsunternehmen und Kommunen

gebeten, Angaben zur Höhe der durchschnittlichen Nettokaltmiete in freifinanzierten und gebundenen neu errichteten Mietwohnungen zu machen. Bezüglich der freifinanzierten Wohnungen trafen 139 Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen Aussagen, bezüglich der gebundenen Wohnungen waren es 125.

Der Median der Nettokaltmiete für neu errichteten freien Wohnraum liegt bei 9,92 €/m². Das 5.- bzw. 95.-Perzentil liegt bei 6,68 €/m² bzw. 12,00 €/m². Neu gebaute gebundene Wohnungen sind im Vergleich deutlich günstiger. Hier liegt der Median bei 6,50 €/m², die Spanne reicht von 5,26 €/m² bis 10,14 €/m². Der hohe Wert des 95.-Perzents der Nettokaltmieten könnte damit zusammenhängen, dass gebundene Wohnungen möglicherweise auch Wohnungen mit Belegungsbindung, aber ohne Mietpreisbindung umfassen können. Beispielsweise könnte die Mietpreisbindung ausgelaufen sein, die Belegungsbindung jedoch weiter Bestand haben.

Differenziert nach Eigentumsart ist zu erkennen, dass kommunale Wohnungsunternehmen deutlich höhere Nettokaltmieten verlangen als Kommunen. Dies gilt sowohl für frei finanzierten als auch für gebundenen Wohnraum. Kommunale Wohnungsunternehmen verlangen für freie Neubauwohnungen im Median 9,40 €/m², die Preisspanne bewegt sich zwischen 6,79 €/m² und 12,00 €/m². Dagegen beträgt bei den Kommunen der Median für freie Neubauwohnungen 7,94 €/m² und ist damit über 1 €/m² niedriger als bei

Abbildung 53: Mietniveau für freie und gebundene kommunale Neubauwohnungen – insgesamt und differenziert nach Art des Eigentums



Im Boxplot sind der Median als Querstrich, das 25. und das 75. Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5. und das 95. Perzentil als Spannweite der Arme dargestellt.

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

den Unternehmen. Die Preisspanne reicht mit 5,90 €/m² deutlich weiter nach unten. Der Maximalwert liegt bei 10,08 €/m² und damit auch deutlich niedriger als bei den Beteiligungen.

Ähnlich unterscheiden sich die Mietpreise je nach Art des Eigentums auch bei gebundenem Wohnraum. Die kommunalen Wohnungsunternehmen verlangen im Median 6,50 €/m² und die Preisspanne liegt zwischen 5,13 €/m² und 10,34 €/m². Deutlich geringer ist die Preisspanne bei den Wohnungen im unmittelbaren Besitz der Kommunen. Der Median ist hier mit 6,67 €/m² zwar leicht über dem der kommunalen Wohnungsunternehmen, jedoch liegt die Preisspanne lediglich zwischen 5,50 €/m² und 7,65 €/m² (vgl. Abbildung 53).

Im Vergleich zum allgemeinen Mietpreisniveau dieser Befragung (vgl. Abbildung 25) fallen die Neubaumieten kommunaler Wohnungen deutlich höher aus. Allerdings liegen die allgemeinen Neubaumieten vielerorts deutlich höher, was die mietpreisdämpfende Wirkung kommunaler Wohnungen unterstreicht.

Im zeitlichen Vergleich der Ergebnisse von 2022 mit denen der vorherigen Befragung von 2018 haben sich bei der Nettokaltmiete für neu errichtete freifinanzierte Wohnungen alle Perzentilwerte erhöht. Der Median hat sich innerhalb von vier Jahren um 1,42 €/m² erhöht.

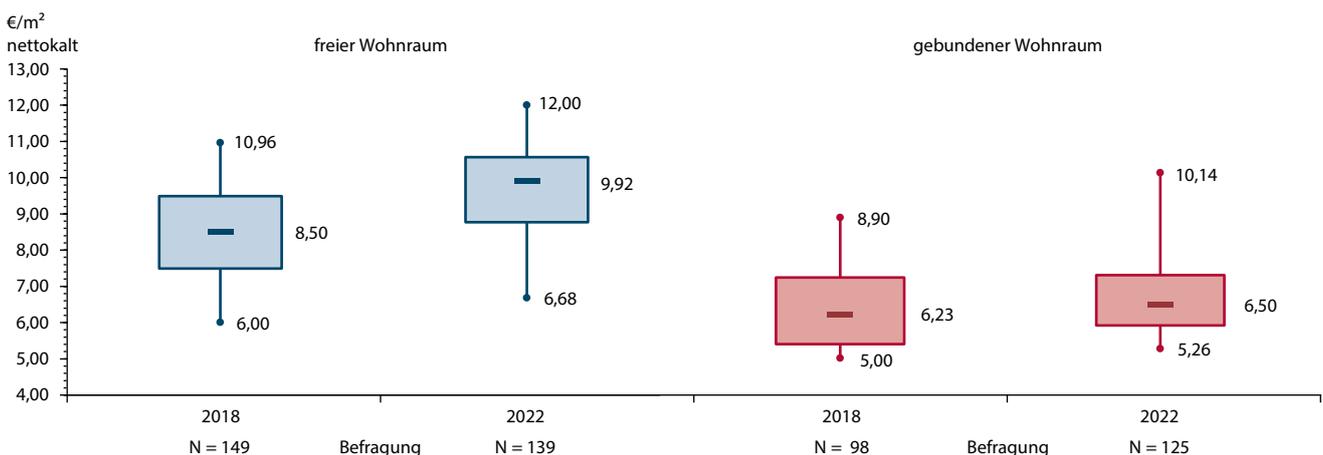
Der Maximalwert ist um 1,04 €/m² gestiegen und lag 2022 bei 12,00 €/m². Lediglich der Minimalwert ist mit 0,68 €/m² weniger stark gestiegen. Entsprechend ist die Preisspanne mit 5,32 €/m² etwas größer als noch vier Jahre zuvor (4,96 €/m²).

Auch beim neu errichteten gebundenen Wohnraum haben sich die Mietpreise im zeitlichen Vergleich erhöht, allerdings deutlich weniger. Die Steigerungen betreffen insbesondere den Maximalwert, der 2022 mit 10,14 €/m² um 1,24 €/m² höher lag als vier Jahre zuvor. Alle anderen Perzentilwerte sind nur geringfügig höher als bei der vorhergehenden Erhebung. Auch wenn die Mietpreissteigerung in diesem Segment bei der alleinigen Betrachtung des Medians sehr gering ist, so hat sich die Preisspanne der Mieten für gebundenen Wohnraum von 3,90 €/m² in der vorherigen Befragung auf 4,88 €/m² erhöht (vgl. Abbildung 54).

Geplanter Neubau kommunaler Mietwohnungen 2022 bis 2024

Neben dem realisierten Neubau der zurückliegenden drei Jahre wurde in der Kommunalbefragung 2022 auch nach den Neubauplanungen für die kommenden Jahre 2022 bis 2024 gefragt. 79,6 % der antwortenden Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen planen in diesem Zeitraum, ihren Mietwohnungsbestand

Abbildung 54: Mietniveau für freie und gebundene kommunale Neubauwohnungen – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022



Im Boxplot sind der Median als Querstrich, das 25. und das 75. Perzentil als untere und obere Begrenzung der Box sowie das 5. und das 95. Perzentil als Spannweite der Arme dargestellt.

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

durch Neubau um insgesamt 44.000 Wohnungen bzw. 267 Wohnungen pro Anbieter zu erweitern.

Hervorzuheben ist die Rolle der kommunalen Wohnungsunternehmen. Mit knapp 86 % plant der überwiegende Anteil zwischen 2022 und 2024 den Neubau von insgesamt 43.500 Mietwohnungen, was fast 300 Wohnungen pro Unternehmen entspricht. Dagegen plant nur ein Drittel der Kommunen, neue Wohnungen für den eigenen Bestand zu bauen. Zudem umfassen die Planungen mit 421 Wohnungen nur eine marginale Anzahl an Wohnungen.

Räumlich differenziert wird deutlich, dass Neubau sowohl in Ost- als auch Westdeutschland geplant ist. In Westdeutschland ist hierbei der Anteil kommunaler Anbieter mit Neubauplanungen zwar höher, jedoch umfassen die Planungen in Ostdeutschland eine etwas größere Anzahl an Wohneinheiten. Der Schwerpunkt des Neubaus kommunaler Mietwohnungen liegt hierbei insbesondere in großen Städten und wachsenden Regionen. Knapp 81 % der Wohnungen sollen in wachsenden

und überdurchschnittlich wachsenden Städten und Gemeinden errichtet werden.

Betrachtet man die geplanten Neubauwohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung, so sind im bundesweiten Durchschnitt die Anteile relativ ausgeglichen mit 55,1 % an gebundenen und 44,9 % an freien Wohneinheiten. Im räumlichen Vergleich ist mit 64,6 % vor allem in Westdeutschland gebundener Wohnraum geplant. In Ostdeutschland sind es hingegen 47,1 %. Deutlichere Unterschiede werden bei Betrachtung des Stadt- und Gemeindetyps und der Wachstumssituation eines Gebiets deutlich. Der Anteil an geplantem gebundenem Wohnraum nimmt mit der Größe des Gemeindetyps von größeren Kleinstädten mit 30,2 % über Mittelstädte mit 44,6 % bis hin zu Großstädten mit 57,1 %, zu. Hierbei sind es vor allem wachsende oder überdurchschnittlich wachsende Regionen, die geförderte Wohnungen mit Bindungen errichten wollen (vgl. Tabelle 2). Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus variiert allerdings zwischen den Bundesländern.

Tabelle 2: Geplanter Neubau kommunaler Wohnungen 2022 bis 2024

	Antwortende Stellen	davon planen Neubau	Anteil mit Neubauplanung	Anzahl geplante Wohnungen	Anteil gebundene Wohnungen*
insgesamt	206	164	79,6 %	43.937	55,1 %
Art des Eigentums					
kommunale Wohnungsunternehmen	170	146	85,9 %	43.516	55,2 %
Kommunen	11	4	36,4 %	421	51,8 %
West-/Ostdeutschland					
Westdeutschland	155	127	81,9 %	20.143	64,6 %
Ostdeutschland	51	37	72,5 %	23.794	47,1 %
Stadt- und Gemeindetyp					
Großstadt	50	45	90,0 %	37.087	57,1 %
Mittelstadt	104	83	79,8 %	4.684	44,6 %
größere Kleinstadt	33	19	57,6 %	623	30,2 %
Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden					
schrumpfend	23	14	60,9 %	435	0,0 %
nicht eindeutig	24	19	79,2 %	1.355	52,0 %
wachsend	140	114	81,4 %	40.604	57,6 %

* Da nicht alle antwortenden Stellen Angaben zu geplantem Neubau gebundener Wohnungen gemacht haben, beziehen sich die Anteile gebundener Wohnungen jeweils auf den Wohnungsbestand der Stellen, die Angaben zu geplanten WE insgesamt und gebundenen WE gemacht haben.

7.2 Gründe für und gegen Neubau kommunaler Mietwohnungen

Im Folgenden wird beleuchtet, welche Aspekte aus Sicht der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen dafür sprechen, den eigenen Wohnungsbestand auszuweiten, und welche dagegen.

Bei den Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen wurden die Beweggründe abgefragt, warum neue Wohnungen für den eigenen Bestand errichtet oder erworben wurden. Sehr große und eher große Bedeutung hatte bei diesen Entscheidungen der Beitrag zur Wohnraumversorgung. Dies gaben 76 % von 362 antwortenden Stellen an, was das Selbstverständnis der kommunalen Wohnungsanbieter verdeutlicht. Darauf folgen mit zwei Dritteln die günstige Nachfragesituation und mit 61 % die günstigen Finanzierungskonditionen als Grund, den Eigenbestand auszuweiten. Letzteres ist sicherlich auf das im betrachteten Zeitraum historisch niedrige Zinsniveau zurückzuführen.

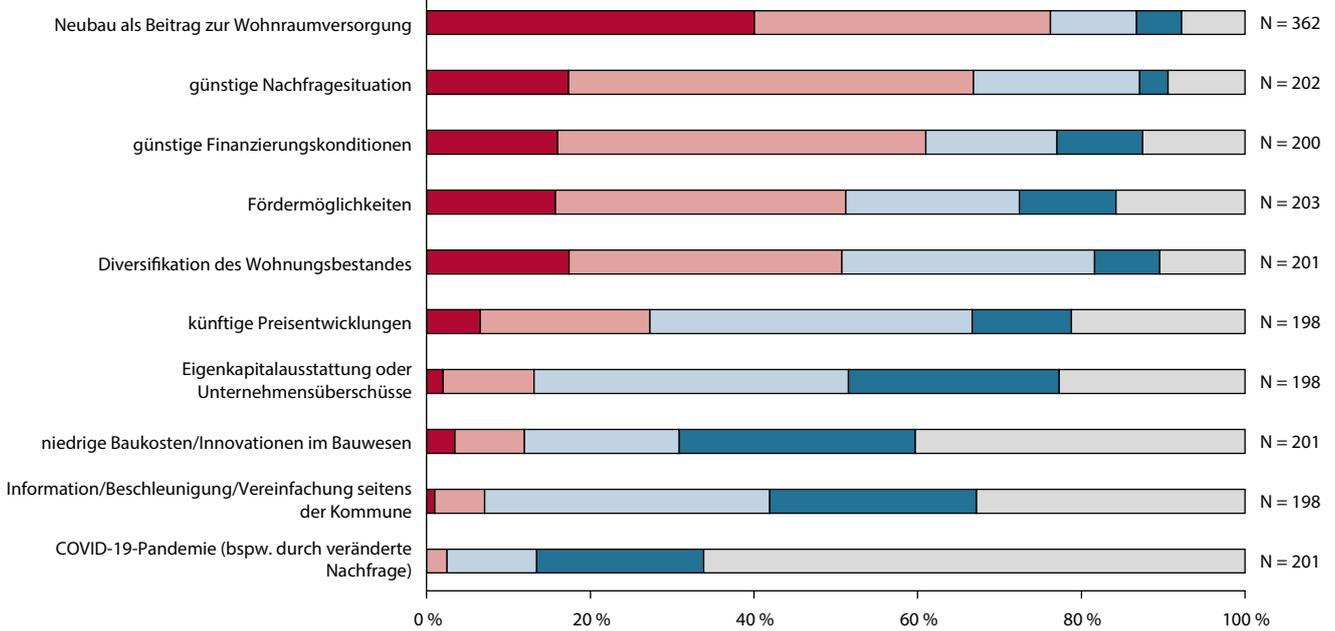
Etwa die Hälfte gab an, dass die Fördermöglichkeiten und die Diversifikation des Wohnungsbestandes einen sehr großen bis eher großen Einfluss auf die Entscheidungen für eine Ausweitung hatten. Geringen Einfluss auf Bestandsausweitungen hatte die COVID-19-Pandemie: 87 % der befragten Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen gaben an, dass diese ein sehr geringer bis gar kein Beweggrund für das Errichten oder Erwerben neuer Wohnungen war.

Die kommunalen Wohnungsanbieter wurden auch zu ihren Beweggründen gegen die Ausweitung eigener Wohnungsbestände befragt. Der größte Einfluss wurde zu hohen Baukosten zugeschrieben (74 %). Darauf folgen steigende Finanzierungskosten (57 %), unzureichende Fördermöglichkeiten (51 %), fehlende personelle Kapazitäten innerhalb der Kommune (51 %), keine Verfügbarkeit von Grundstücken (50 %), fehlende bauwirtschaftliche Kapazitäten (48 %), fehlendes Eigenkapital (47 %) und begrenzte Planbarkeit öffentlicher Förderung (44 %). Sehr geringe bis keine Bedeutung als Grund gegen Neubau hatte der Widerstand der Anwohner/Bewohner (65 %). Ähnlich wie bei den Gründen für neuen Wohnraum hatte auch die COVID-19-Pandemie einen sehr geringen Einfluss auf die Entscheidung gegen die Ausweitung des Wohnungsbestands (64 % sehr geringe bis gar keine Bedeutung) (vgl. Abbildung 55).

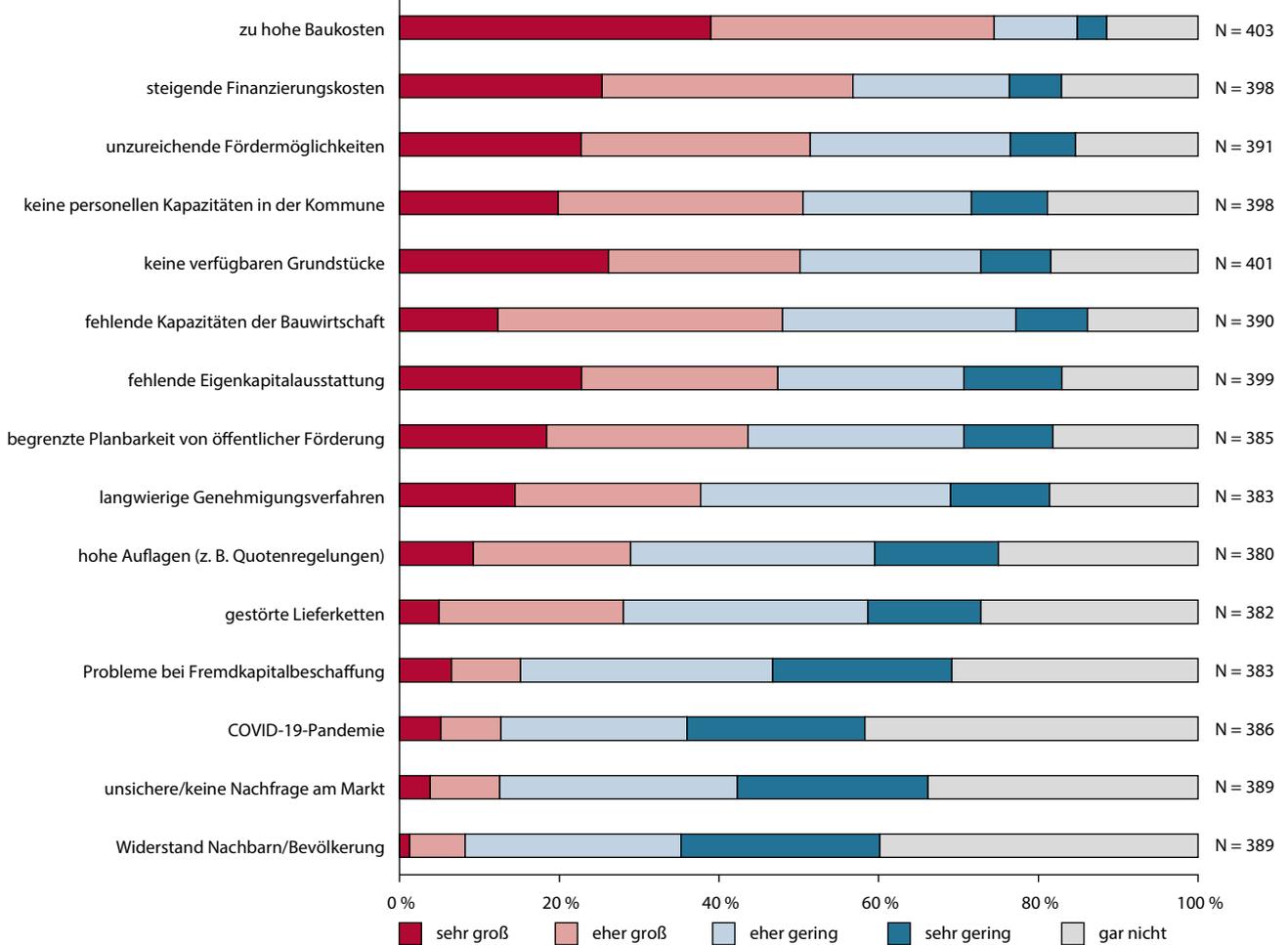
Ein Vergleich mit den Befragungsergebnissen aus 2018 zeigt, dass die Beweggründe, die zu einer Entscheidung für oder gegen Neubau geführt haben, weitestgehend gleichgeblieben sind. Selbst die COVID-19-Pandemie, die als neuer Grund in der Befragung 2022 aufgenommen wurde, zeigt sowohl bei Gründen dafür als auch gegen Neubau einen geringen bis gar keinen Einfluss.

Abbildung 55: Gründe für und gegen Neubau kommunaler Mietwohnungen im Zeitraum 2019 bis 2021

Gründe pro



Gründe contra



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

7.3 Käufe und Verkäufe kommunaler Wohnungen

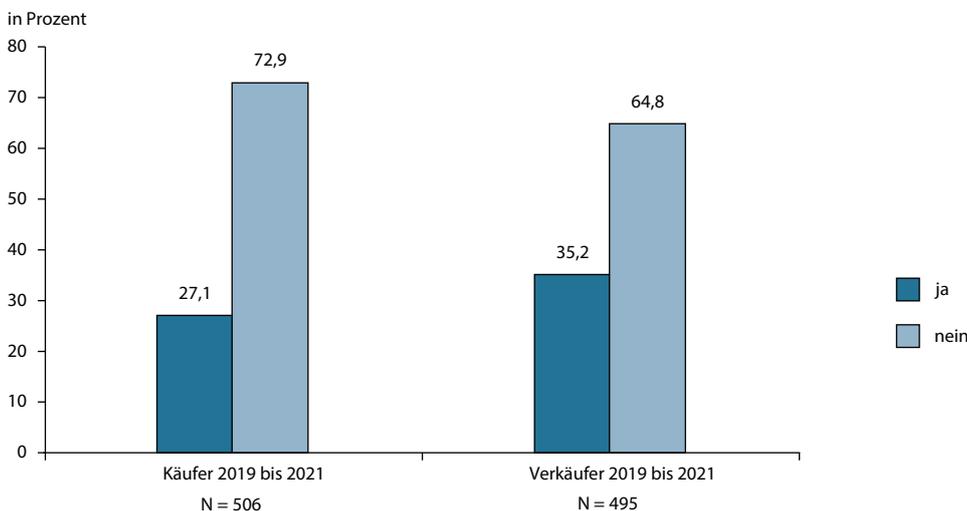
Kommunale Wohnungsanbieter sind auch als Käufer und Verkäufer von Wohnungen aktiv. Sie nutzen neben dem Bau von Wohnungen oder dem Kauf von Neubauprojekten auch die Möglichkeit, Bestandswohnungen anzukaufen, um ihren Wohnungsbestand auszuweiten. Dem Erwerb von Wohnungen kommt jedoch eine deutlich geringere Bedeutung zu als dem Neubau.

Von Anfang 2019 bis Ende 2021 haben weniger Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen Wohnungen gekauft als verkauft. Nur etwa jeder vierte kommunale Wohnungsanbieter trat als Käufer auf, etwa jeder Dritte hat Wohnungen verkauft (vgl. Abbildung 56). Der Anteil der als Käufer oder Verkäufer aktiven kommunalen Wohnungsanbieter sagt jedoch nichts über die Anzahl der gekauften oder veräußerten Wohnungen aus. Differenziert nach Art des Eigentums haben im betrachteten Dreijahreszeitraum mit 30 % etwas mehr kommunale Wohnungsunternehmen Wohnungen gekauft als Kommunen (24 %). Im Gegensatz dazu sind deutlich mehr kommunale Wohnungsunternehmen als Verkäufer aktiv (49 %) als Kommunen (16 %).

Der Handel kommunaler Wohnungen wurde differenziert nach Käufen und Verkäufen einzelner Wohnungen sowie nach kleineren und größeren Paketankäufen und -verkäufen erhoben.

Tabelle 3 zeigt die erhobenen An- und Verkäufe einzelner Wohnungen. Im gleichen Zeitraum wurden mehr als doppelt so viele Wohnungen angekauft als verkauft. Im Saldo der An- und Verkäufe einzelner Wohnungen ist der kommunale Wohnungsbestand im betrachteten Dreijahreszeitraum um 4.312 Wohnungen gewachsen. Dabei sind die kommunalen Wohnungsunternehmen deutlich aktiver als die Kommunen – insbesondere in Bezug auf die Anzahl der gehandelten Wohnungen. Im Mittel haben kommunale Wohnungsunternehmen in den drei Jahren 110 Wohnungen einzeln angekauft, in der Summe waren es knapp 7.500 Wohnungen. Kommunen kauften dagegen nur vereinzelt Wohnungen an: Im Schnitt waren es sechs Wohnungen pro Kommune. Auch bei den Einzelverkäufen waren die Beteiligungen mit durchschnittlich 27 verkauften Wohnungen aktiver als die Kommunen mit nur sechs veräußerten Wohnungen.

Abbildung 56: Kommunale Wohnungsanbieter im Zeitraum 2019 bis 2021 als Käufer/Verkäufer kommunaler Wohnungen aktiv



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Tabelle 3: Einzelankäufe und -verkäufe kommunaler Wohnungen 2019 bis 2021

	Käufer	Einzelankäufe		Verkäufer	Einzelverkäufe	
		gehandelte Wohnungen	Wohnungen/ Käufer		gehandelte Wohnungen	Wohnungen/ Verkäufer
insgesamt	109	7.713	71	142	3.401	24
kommunale Wohnungsunternehmen	68	7.487	110	118	3.231	27
Kommunen	41	226	6	24	170	7

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Tabelle 4: Transaktionen kommunaler Wohnungspakete 2019 bis 2021

	Käufer	Käufe		Verkäufer	Verkäufe	
		gehandelte Wohnungen	Wohnungen/ Käufer		gehandelte Wohnungen	Wohnungen/ Verkäufer
insgesamt	93	25.472	274	115	3.005	26
kommunale Wohnungsunternehmen	63	24.920	396	94	2.819	30
Kommunen	30	552	18	21	186	9

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Neben den Einzelan- und Verkäufen wurden auch die Transaktionen von Wohnungspaketen mit zwei und mehr Wohnungen erfasst. Auch hierbei wurden deutlich mehr Wohnungen erworben als veräußert. Die 93 kommunalen Anbieter, die zwei und mehr Wohnungen im Paket erworben haben, haben insgesamt knapp 25.500 Wohnungen gekauft. Dagegen wurden 3.000 Wohnungen veräußert, was im Saldo zu einer Ausweitung des kommunalen Wohnungsbestandes um 22.500 Wohnungen führte.

Der größte Teil der durch Transaktionen von Wohnungspaketen gehandelten Wohnungen geht auf das Konto der kommunalen Wohnungsunternehmen. Denn auch hier sind diese deutlich aktiver als die Kommunen, vor allem in Bezug auf die Anzahl der gehandelten Wohnungen. Die kommunalen Wohnungsunternehmen haben durch Paketankäufe durchschnittlich 396 Wohnungen angekauft, insgesamt waren es knapp 25.000 Wohnungen. Kommunen erwarben hingegen im Schnitt nur 18 Wohnungen pro Kommune. Auch bei den Paketverkäufen waren die kommunalen Wohnungsunternehmen mit durchschnittlich 30 im Paket verkauften Wohnungen aktiver als die Kommunen mit 9 veräußerten Wohnungen (vgl. Tabelle 4).

Vergleich der Befragungen 2018 und 2022

Da die Käufe und Verkäufe kommunaler Bestandswohnungen auch 2018 erfasst wurden, ist auch hier ein zeitlicher Vergleich möglich. Der Anteil der als Käufer aktiven kommunalen Wohnungsanbieter hat sich nicht verändert und liegt bei beiden Befragungen bei 27 % der antwortenden Stellen. Dagegen hat sich der Anteil der als Verkäufer aktiven kommunalen Stellen um 11 % verringert: Waren im Zeitraum 2015 bis 2017 noch 46 % als Verkäufer aktiv, so waren es im Zeitraum 2019 bis 2021 noch 35 %.

Tabelle 5 zeigt die An- und Verkäufe kommunaler Bestandswohnungen differenziert nach Einzeltransaktionen und dem Handel von Wohnungspaketen mit zwei und mehr Wohnungen im zeitlichen Vergleich.

Betrachtet man den Handel einzelner Wohnungen, so sind von 2015 bis 2017 erheblich weniger Wohnungen gekauft als verkauft worden, so dass der Saldo der Einzeltransaktionen minus 2.134 Wohnungen betrug. Von 2019 bis 2021 sah es genau umgekehrt aus: Hier haben die Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen erheblich mehr Wohnungen gekauft als veräußert,

was zu einem Saldo von plus 4.312 Wohnungen geführt hat. Auch die Intensität des Handels hat zugenommen. Während im Zeitraum der vorherigen Erhebung pro Anbieter 5 bzw. 14 Wohnungen gehandelt wurden, waren es im aktuellen Zeitraum 71 gekaufte und 24 verkaufte Einzelwohnungen pro Anbieter.

Bei den Transaktionen von Wohnungspaketen mit zwei und mehr Wohnungen wurden in beiden Zeiträumen deutlich mehr Wohnungen gekauft als veräußert. Demnach ist die absolute Zahl der angekauften Wohnungen im zeitlichen Vergleich deutlich angestiegen. So wurden laut Kommunalbefragung 2022 mit 25.500 Wohnungen über 9.000 Wohnungen mehr angekauft als in der vorherigen Erhebung. Die Zahl der durch Paketverkäufe

veräußerten Wohnungen war hingegen im aktuellen Zeitraum deutlich niedriger als vorher. Somit fällt der Saldo im Zeitraum 2019 bis 2021 mit einem Plus von 22.500 Wohnungen deutlich positiver aus. Beim Handel von Wohnungspaketen haben die Ankäufe zugenommen. Hier ist die Zahl der pro Anbieter erworbenen Wohnungen mehr als doppelt so hoch wie in der früheren Befragung. Bei den Paketverkäufen ist die Zahl der pro Anbieter veräußerten Wohnungen hingegen gesunken. Im Gesamtergebnis aller Transaktionen wurden insgesamt erheblich mehr Wohnungen gekauft als veräußert. Damit kommt dem Erwerb kommunaler Bestandswohnungen neben dem Neubau als zweite Säule der Bestandsausweitung eine große Bedeutung zu.

Tabelle 5: An- und Verkäufe kommunaler Bestandswohnungen – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022

	Käufer	Ankäufe gehandelte Wohnungen	Wohnungen/ Käufer	Verkäufer	Verkäufe gehandelte Wohnungen	Wohnungen/ Verkäufer
Befragung 2018 (Zeitraum 2015 bis 2017)						
einzelne Wohnungen	62	333	5	173	2.467	14
Wohnungspakete ab 2 WE	133	16.359	123	195	8.108	42
insgesamt	195	16.692	86	368	10.575	29
Befragung 2022 (Zeitraum 2019 bis 2021)						
einzelne Wohnungen	109	7.713	71	142	3.401	24
Wohnungspakete ab 2 WE	93	25.472	274	115	3.005	26
insgesamt	202	33.185	164	257	6.406	25

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Exkurs:

Neugründungen kommunaler Wohnungsunternehmen

Die Kommunen wurden auch gefragt, ob sie von 2019 bis 2021 ein kommunales Wohnungsunternehmen gegründet haben oder ob sie planen, dieses in absehbarer Zeit zu tun. Von den 762 Kommunen, die diese Frage beantwortet haben, haben elf im abgefragten Zeitraum ein eigenes Wohnungsunternehmen gegründet. Vier davon im Jahr 2019, vier im Jahr 2020 und drei im Jahr 2021. Fünf der elf Neugründungen finden sich in Nordrhein-Westfalen. Drei Neugründungen kommunaler Wohnungsunternehmen sind zum Zeitpunkt der Befragung in Umsetzung und weitere zehn sind innerhalb der nächsten drei Jahre geplant.





8

Wirtschaftliche Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen

Die wirtschaftliche Situation der kommunalen Wohnungsunternehmen wird zum einen anhand der erwirtschafteten Überschüsse und der Höhe der Ausschüttungen aus den Unternehmensgewinnen an die jeweilige

Kommune dargestellt. Zum anderen werden die Eigenkapitalquote, die Gesamtkapitalrentabilität und die Eigenkapitalrentabilität als zentrale betriebswirtschaftliche Kennzahlen zum Stichtag 31.12.2021 analysiert.

8.1 Gewinne und Ausschüttungen der kommunalen Wohnungsunternehmen

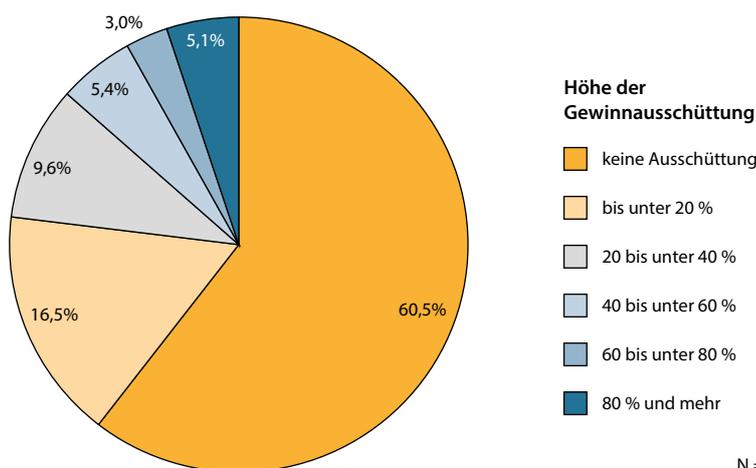
Die Betrachtung der Gewinn- bzw. Überschusssituation in den kommunalen Wohnungsunternehmen im Jahr 2021 ermöglicht einen ersten Blick auf deren wirtschaftliche Situation. Insgesamt gaben 85,8 % der 478 antwortenden Stellen an, dass sie in 2021 Gewinne bzw. Überschüsse erzielt haben. Bei einem Vergleich zwischen Ost- und Westdeutschland erzielten in Ostdeutschland sogar 89,2 % der kommunalen Wohnungsunternehmen Gewinne, in Westdeutschland sind es 84,0 %. Besonders schwierig gestaltet sich die Gewinnerwirtschaftung erwartungsgemäß hingegen in überdurchschnittlich schrumpfenden Regionen. Im Vergleich mit den anderen Entwicklungsregionen erwirtschaften hier nur 61,9 % der Unternehmen einen Gewinn. Auch die Gemeindegrößenklassen von 10.000 bis unter 20.000 und 20.000 bis unter 50.000 Einwohner erzielen mit ungefähr 80 % weniger oft Gewinne als größere Gemeinden mit über 90 %.

Abbildung 57 zeigt, dass fast zwei Drittel der Unternehmen mit Gewinnen bzw. Überschüssen, diese im

Jahr 2021 nicht an die Kommunen ausgeschüttet haben. Häufig möchten die Kommunen damit sicherstellen, dass die Wohnungsunternehmen ihre Handlungsspielräume behalten und ihre sozialen Aufgaben erfüllen können, statt kurzfristig Gewinne abzuleiten. Bei den Unternehmen, die Ausschüttungen durchgeführt haben, haben die meisten (16,5 %) unter 20 % der Gewinne an die Kommune ausgeschüttet. Mit steigender Höhe der Ausschüttungen nimmt der Anteil der Unternehmen ab, die diese tätigen. Nur ein geringer Anteil der Unternehmen (5,1 %) schüttet mehr als 80 % des Gewinns an den Hauptanteilseigner aus.

Räumlich differenziert nach Gemeindegrößenklassen und Stadt- und Gemeindetypen nehmen mit der Größe einer Stadt oder Gemeinde die Gewinnausschüttungen zu. Ausgenommen hiervon sind besonders große Gemeinden mit einer Größenklasse von 500.000 Einwohnern und mehr: Hier schütten 58,8 % der Gewinn erzielenden Unternehmen keine Gewinne an die Kommune aus.

Abbildung 57: Höhe des Gewinnanteils, den die Unternehmen an die Kommunen ausschütten 2021



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

8.2 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Die Abfragen zu den betriebswirtschaftlichen Kennzahlen der kommunalen Wohnungsunternehmen zum Stichtag 31.12.2021 umfassten die Eigenkapitalquote, die Gesamtkapitalrentabilität und die Eigenkapitalrentabilität.

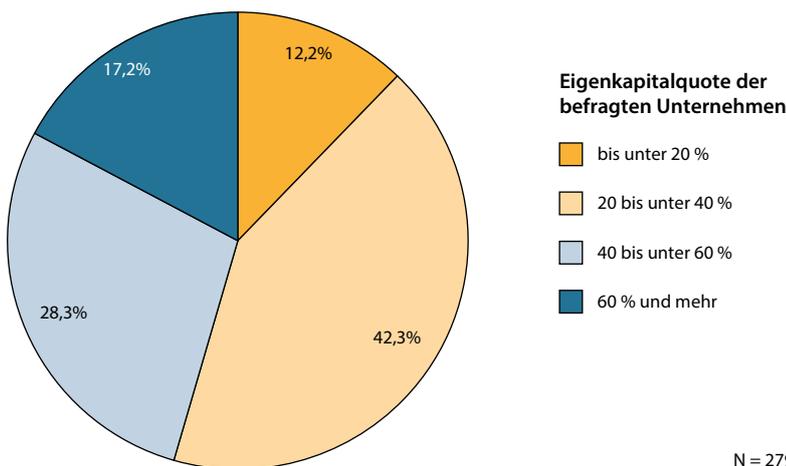
Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote eines Unternehmens gibt Auskunft über dessen Kreditwürdigkeit und Krisenfestigkeit gegenüber entstehenden Verlusten. In der Kommunalbefragung 2022 machten insgesamt 279 der Unternehmen Angaben zu ihrer Eigenkapitalquote, welche bei diesen im Durchschnitt bei 40,7 % liegt. Dabei ist die Eigenkapitalquote breit gestreut: Bei den meisten Unternehmen liegt sie zwischen 20 bis unter 40 %. Ein weiterer recht

großer Anteil der Unternehmen hat eine Eigenkapitalquote zwischen 40 bis unter 60 %, und jedes vierte kommunale Wohnungsunternehmen hat eine Eigenkapitalquote von 40 % und mehr (vgl. Abbildung 58).

Deutliche Unterschiede zeigen sich zwischen Ost- und Westdeutschland. Im Osten ist die Eigenkapitalquote der kommunalen Wohnungsunternehmen mit 49,5 % deutlich höher als in Westdeutschland mit 34,7 %. Bei einem Vergleich mit den Ergebnissen der Kommunalbefragung 2018 hat sich die durchschnittliche Eigenkapitalquote um knapp 2 %-Punkte erhöht. Hervorzuheben ist hierbei, dass mehr Unternehmen eine Eigenkapitalquote von 60 % und mehr aufweisen. In dieser Klasse gab es in den vier Jahren einen Anstieg von über 6 %.

Abbildung 58: Eigenkapitalquote der kommunalen Wohnungsunternehmen 2021



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

N = 279

© BBSR Bonn 2024

Gesamtkapitalrentabilität

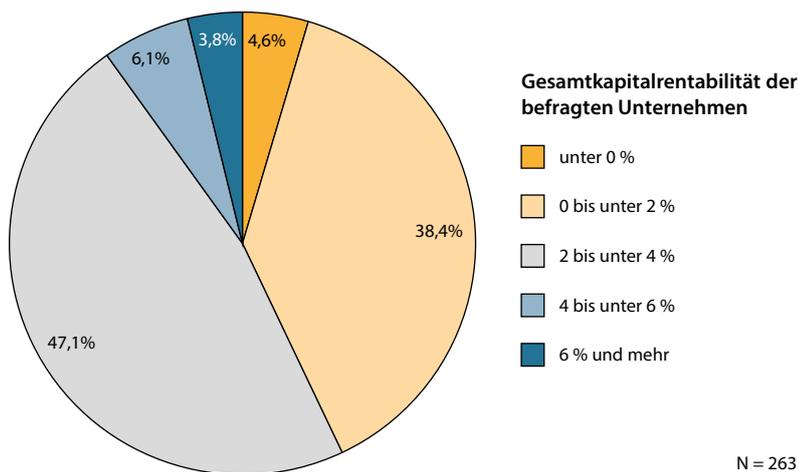
Die Gesamtkapitalrentabilität sagt etwas darüber aus, wie effizient die kommunalen Wohnungsunternehmen ihr gesamtes Kapital eingesetzt haben. Bei insgesamt 263 antwortenden Unternehmen lag die Gesamtkapitalrentabilität in 2021 im Mittel bei 2,7 %. 4,6 % der befragten Unternehmen erzielten eine negative Gesamtkapitalrentabilität von unter 0 %. Mit 38,4 % erwirtschaftete der zweitgrößte Anteil der Unternehmen eine Rendite von 0 bis unter 2 %. Die meisten Unternehmen (47,1 %) erzielten eine Gesamtkapitalrentabilität von 2 bis unter 4 % (vgl. Abbildung 59).

Räumlich differenziert sind es vor allem Unternehmen in großen Städten über 500.000 Einwohnern, die zu einem

Anteil von 12,5 % eine Rentabilität von 6 % oder mehr erzielt haben. Bei einem Vergleich von Ost und Westdeutschland hat der Westen mit 2,8 % einen höheren Mittelwert als der Osten mit 2,0 %. Zusätzlich ist in Westdeutschland die Streuung der Gesamtkapitalrentabilität größer als in Ostdeutschland.

Im Vergleich zu den Befragungsergebnissen von 2018, bei der im Mittel eine Rentabilität von 3,55 % erzielt wurde, liegt diese 2022 um 0,8 %-Punkte niedriger. Diese Veränderung zeigt sich über alle Prozentklassen und ist am deutlichsten bei den Unternehmen mit einer Gesamtkapitalrentabilität unter 2 %: 2018 machten diese lediglich einen Anteil von 23 % aus, 2022 ist der Anteil mit 43 % fast doppelt so hoch.

Abbildung 59: Gesamtkapitalrentabilität der kommunalen Wohnungsunternehmen 2021



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Eigenkapitalrentabilität

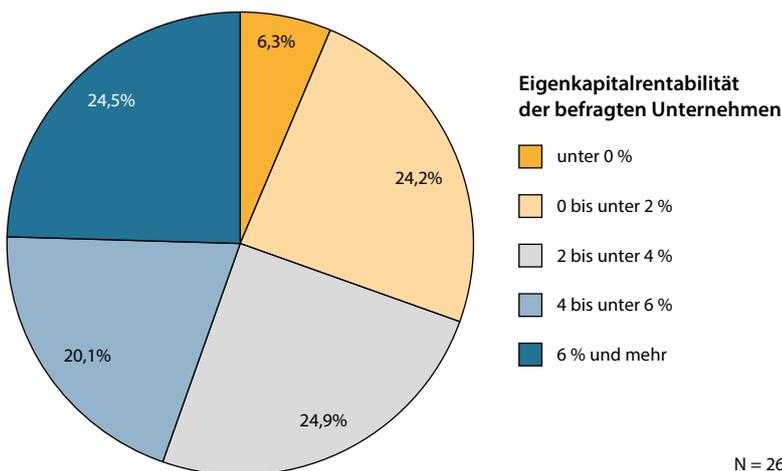
Insgesamt machten 269 kommunale Wohnungsunternehmen Angaben zur Eigenkapitalrentabilität, also dem Verhältnis des Unternehmensgewinns zum Eigenkapital. Im Mittel lag die Eigenkapitalrentabilität bei 4,4 %. Die Befragung ergab eine starke Streuung der Rentabilitätswerte. 6,3 % der Unternehmen gaben eine negative Rentabilität an. Die Prozentklassen von 0 bis 2 %, 2 bis 4 % und 6 % und mehr sind ähnlich stark besetzt (20,1 bis 24,9 %) (vgl. Abbildung 60).

Die Streuung der Werte spiegelt sich auch bei der räumlichen Betrachtung wider. Ähnlich wie bei der Gesamrentabilität haben auch hier die kommunalen

Wohnungsunternehmen in kleineren Gemeinden mit 20.000 bis unter 50.000 Einwohnern mit 12,1 % einen höheren Verlustanteil als in größeren Kommunen. Beim Vergleich von Ost- und Westdeutschland fallen ebenfalls die größeren Streuungen der Werte in Westdeutschland auf.

Im Vergleich zur Befragung 2018 ist die Eigenkapitalrentabilität in 2022 um 0,7 %-Punkte gesunken. Dies liegt vor allem daran, dass der Anteil an Unternehmen mit Verlusten von 4 % auf 6 % angestiegen ist. Zeitgleich sind die Anteile der Unternehmen mit einer hohen Eigenkapitalrentabilität von 6 % und mehr von 28 auf 25 % gesunken.

Abbildung 60: Eigenkapitalrentabilität der Wohnungsunternehmen 2021



Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

N = 263

© BBSR Bonn 2024





9

Zusammenfassung und Ausblick

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland steht vor vielfältigen Herausforderungen: Der Gebäudebestand ist als einer der zentralen Bausteine bei der klimapolitischen Zieldefinition der Bundesregierung mit entsprechend hohen Anforderungen und Erwartungen an energetische Investitionen verbunden. Außerdem sind vor dem Hintergrund des demografischen Wandels die Ansprüche einer älter werdenden Bewohnerschaft beim Wohnungsbestand zu berücksichtigen. Darüber hinaus fehlt es vielerorts an bezahlbarem Wohnraum. Zugleich fallen immer mehr Sozialwohnungen aufgrund auslaufender Bindungen weg, während der Bedarf an entsprechendem Wohnraum wächst, so dass konkrete Erwartungen für neue, sozial gebundene Wohnungen erfüllt werden müssen. Die Kommunen sehen ihre kommunalen Wohnungsunternehmen und eigenen kommunalen Wohnungen als wichtiges Instrument zur Bewältigung dieser und weiterer Anforderungen an.

In Deutschland befinden sich 2,68 Mio. Mietwohnungen bzw. 10,7 % des Mietwohnungsbestandes in der Hand von Kommunen oder kommunalen Wohnungsunternehmen. Hierbei bestehen historisch bedingt regional große Unterschiede: Die höchsten Anteile kommunaler Wohnungen finden sich in den östlichen Bundesländern mit dem Spitzenreiter Mecklenburg-Vorpommern sowie in den drei Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen. In den westlichen Bundesländern sind die Anteile hingegen deutlich niedriger, das Schlusslicht bildet Schleswig-Holstein. Die Marktanteile kommunaler Wohnungen sind in größeren Städten größer als in kleineren Städten und Gemeinden.

Zur Anbietergruppe der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen und ihren Wohnungsbeständen erhebt das BBSR regelmäßig Daten. Nach bundesweiten Befragungen in den Jahren 2009, 2012, 2015 und 2018 wurden die Kommunen im Herbst 2022 erneut befragt. Dank hoher Rücklaufquoten wird im Rahmen der Befragungen jeweils ein Großteil der Grundgesamtheit erfasst: 2022 waren es 63 % des gesamten kommunalen Wohnungsbestandes in Deutschland.

Grundlage der BBSR-Kommunalbefragungen ist ein gleichbleibendes Fragenset. Darüber hinaus werden in jeder Befragung ausgewählte aktuelle Fragestellungen neu aufgenommen oder vertieft untersucht. Im Fokus der 2022 durchgeführten bundesweiten Erhebung lag insbesondere die Mietgestaltung der kommunalen Wohnungsanbieter. Für ein umfassendes Bild wurden

darüber hinaus Informationen zur jeweiligen Wohnungsmarktsituation und zur Bedeutung der kommunalen Wohnungsbestände, ausgewählte Strukturmerkmale der Wohnungen sowie die Themen Bestandsinvestitionen und Bestandsausweitung kommunaler Wohnungen beleuchtet.

Die Kommunen sehen sich einer Vielzahl an Herausforderungen gegenüber. An erster Stelle steht die mangelnde Verfügbarkeit preiswerter Baugrundstücke, dicht gefolgt von Engpässen bei der Versorgung mit preiswertem Wohnraum. Zudem fehlt es vielerorts an Grundstücken mit Baurecht, die zeitnah bebaut werden können. Weit verbreitet sind auch Engpässe beim Wohnungsangebot allgemein sowie bei der Wohnraumversorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Im Vergleich zur Vorgängerbefragung haben alle Herausforderungen an Bedeutung gewonnen. Den stärksten Bedeutungszuwachs haben dabei Engpässe bei der Wohnraumversorgung anerkannter Asylbewerber und Bleibeberechtigten, was vor allem auf den starken Zustrom an Flüchtlingen bzw. Asylbewerbern seit Beginn des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine im Februar 2022 zurückzuführen ist. Fast genauso relevant sind die Engpässe bei der Versorgung mit Wohnraum allgemein.

Angesichts der zahlreichen und auch zunehmenden Herausforderungen im Bereich Wohnen betreiben viele Städte, Gemeinden und Landkreise eine aktive Wohnungspolitik. Dabei bedienen sie sich unterschiedlicher strategischer Planungsinstrumente und wohnungspolitischer Instrumente, wozu auch die eigenen kommunalen Wohnungen zählen. Entsprechend messen die Kommunen ihren eigenen Wohnungsbeständen eine große Bedeutung bei, um die verschiedenen wohnungspolitischen Aufgaben zu bewältigen. Die größte Bedeutung ihrer Wohnungsbestände sehen die Kommunen – spiegelbildlich zu den Herausforderungen – in der Wohnraumversorgung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Aber auch für die energetische Erneuerung des Wohnungsbestandes zur Umsetzung kommunaler Klimaziele oder für die Entwicklung attraktiver Stadtquartiere kommt den kommunalen Wohnungsbeständen eine große Bedeutung zu.

Mit der BBSR-Kommunalbefragung wurden verschiedene Strukturmerkmale des kommunalen Wohnungsbestandes erfasst, wie zum Beispiel das Baualter, der energetische Zustand, die Beheizung und die Barrierearmut. Betrachtet man die Baualterklassen der erfassten

Wohnungen, so wurden im Zeitraum von Anfang der 1950er- bis Ende der 1980er-Jahre die meisten kommunalen Wohnungen gebaut. Hierbei lag die Hochphase des kommunalen Wohnungsneubaus in Westdeutschland in den 1950er- und 1960er-Jahren, in Ostdeutschland in den 1970er- und 1980er-Jahren. In der darauffolgenden Zeit wurden wenige bis fast gar keine kommunale Wohnungen errichtet. Ab 2016 zeigt sich eine erneute Belebung des kommunalen Wohnungsneubaus.

Auch das Thema Energieeinsparung im Wohngebäudebestand wird in Deutschland im Zuge des Klimaschutzes immer wichtiger. Jede dritte kommunale Wohnung hat einen energetischen Standard von vor 1995. Die Tatsache, dass 85 % der kommunalen Wohnungen vor 1990 errichtet worden sind, zeigt, dass viele kommunale Wohnungsanbieter bereits in ihre Wohnungsbestände investiert haben, um deren energetischen Zustand zu verbessern. Die meisten kommunalen Wohnungen werden mit Gas als Primärenergieträger beheizt, nur wenige Wohnungen werden durch Solar- oder Geothermie, Umweltwärme oder Abluftwärme beheizt. Seit dem Bezugszeitpunkt der Befragung Ende 2021 dürften sich allerdings die Anteile der verschiedenen Energiequellen in Richtung erneuerbare Energien verschoben haben.

Angesichts des steigenden Anteils älterer Menschen in Deutschland wird die altersgerechte Gestaltung des Wohnungsbestandes ein zunehmend relevantes Thema. Die meisten kommunalen Wohnungen sind aber weder barrierefrei noch barrierearm. Im zeitlichen Vergleich mit der vorangegangenen Befragung sind die Anteile barrierearmer und barrierefreier Wohnungen jedoch leicht angestiegen.

Die kommunalen Wohnungsbestände spielen als preisdämpfendes Instrument eine wichtige Rolle bei der Mietpreisentwicklung auf den deutschen Wohnungsmärkten. Durch das Angebot von Wohnungen mit sozialverträglichen Mieten richten sie sich vor allem an einkommensschwächere Haushalte und sichern damit bezahlbaren Wohnraum für diese Nachfragegruppe. Insbesondere Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen haben hierbei eine sehr große Bedeutung. Der Wohnungsbestand der Städte, Gemeinden und Landkreise weist einen recht hohen Anteil an Mietpreisbindungen und/oder Belegungsrechten auf: Jede fünfte erfasste kommunale Wohnung ist gebunden. Dieser Anteil sinkt allerdings seit längerem, was sich auch beim Vergleich der Ergebnisse der bisherigen Kommunalbefragungen zeigt.

Kommunale Wohnungen entfalten auch über die mietpreisgebundenen Wohnungen hinaus häufig eine mietpreisdämpfende Wirkung. Die kommunalen Wohnungsanbieter nehmen Ende 2021 sowohl für freien als auch für gebundenen Wohnraum im Median eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,50 €/m². Der arithmetische Mittelwert liegt bei freien Wohnungen bei 6,10 €/m² und bei gebundenen Wohnungen bei 5,96 €/m². Die Mietenspanne für freien Wohnraum fällt deutlich größer aus als für gebundenen. In den letzten zehn Jahren sind die Mieten sowohl für freie als auch für gebundene kommunale Wohnungen deutlich angestiegen, liegen aber immer noch deutlich hinter der allgemeinen Mietpreisentwicklung.

Bei den kommunalen Wohnungsanbietern sind Mieterhöhungen ähnlich wie im Gesamtwohnungsmarkt üblich. In den meisten Fällen handelt es sich um Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 und bei jeder fünften Wohnung um Modernisierungsumlagen nach § 559. Mieterhöhungen nach Vereinbarung (§ 557) sind hingegen recht selten. Im Durchschnitt wurde die Miete nur geringfügig erhöht. Die weiteren Befragungsergebnisse zeigen, dass die Mieterhöhungen jedoch sehr unterschiedlich hoch ausfallen können.

Bei Wohnungsmarktakteuren, die ihre Wohnungen langfristig im Eigentum behalten, sind Bestandsinvestitionen weit verbreitet. Zwei Drittel der kommunalen Wohnungsanbieter haben im abgefragten Zeitraum 2019 bis 2021 in ihre Wohngebäude und/oder Mietwohnungen investiert. Jede fünfte kommunale Wohnung profitierte im betrachteten Zeitraum von investiven Maßnahmen. Die meisten davon waren Maßnahmen allgemeiner Art, jede fünfte investive Maßnahme diente der energetischen Sanierung. Den geringsten Anteil hatten Maßnahmen zur Barriere-reduzierung. Die kommunalen Anbieter investierten vor allem aus baulichen Gründen wie dem Erhalt der Gebäudesubstanz oder der Verbesserung der Vermietbarkeit in ihre Bestände.

Entsprechend der hohen Bedeutung kommunaler Wohnungen weiten zahlreiche Städte und Gemeinden ihren Wohnungsbestand aus, zum Beispiel durch Nachverdichtung im eigenen Bestand, Ankauf von Bestandsobjekten und -wohnungen, Kauf fertig entwickelter Neubauprojekte oder auch Neubau von Wohnungen in Eigenregie. Die weitaus größte Rolle spielt dabei der Neubau: 40 % der kommunalen Wohnungsanbieter haben im Dreijahreszeitraum von Anfang 2019 bis Ende 2021 kommunale

Mietwohnungen neu gebaut. Im Rahmen der Befragung gaben insgesamt 177 kommunale Wohnungsanbieter an, ihren Bestand durch knapp 37.000 Neubauwohnungen erweitert zu haben. Der Neubau kommunaler Mietwohnungen konzentriert sich dabei insbesondere auf wachsende Städte und Gemeinden, wo bezahlbare Mietwohnungen am dringendsten benötigt werden.

Die kommunalen Neubauwohnungen von Anfang 2019 bis Ende 2021 sind überwiegend mietpreis- und/oder belegungsgebunden, was den hohen Stellenwert des kommunalen Wohnraums für die Versorgungsfunktion verdeutlicht. Im Vergleich zur Vorgängerbefragung ist der Anteil gebundener Neubauwohnungen gestiegen. Maßgeblicher Beweggrund der Eigentümer für kommunalen Wohnungsneubau ist, zur Wohnraumversorgung auf dem lokalen Markt beizutragen. Darüber hinaus waren

günstige Nachfragesituationen und Finanzierungskonditionen relevante Gründe. Wichtigster hemmender Faktor waren zu hohe Baukosten.

Die Studie unterstreicht, dass kommunale Wohnungsunternehmen für die Kommunen wichtiger Ansprechpartner und die kommunalen Mietwohnungen ein zentrales Instrument zur Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen auf dem lokalen Wohnungsmarkt sind. Die vom BBSR durchgeführten Kommunalbefragungen bilden eine wertvolle Datengrundlage, um ein umfassendes Bild zu der Vermietergruppe der Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen und den Veränderungen im Zeitverlauf zu erhalten. Die nächste Befragung der Städte, Gemeinden und Landkreise in Deutschland zu ihren Wohnungsbeständen wird voraussichtlich im Jahr 2026 stattfinden.



10

Anhang

10.1 Untersuchungsdesign und Auswertungsmethoden

Die Befragungsunterlagen zur BBSR-Kommunalbefragung wurden im September 2022 per Post an alle Städte und Gemeinden ab 10.000 Einwohnern und an alle Landkreise verschickt. Zusätzlich wurde der Fragebogen den Städten, Gemeinden und Landkreisen als ausfüllbares PDF-Formular zur Verfügung gestellt. Knapp die Hälfte (47 %) der antwortenden Stellen füllte den Papierfragebogen aus, während 53 % der Kommunen digital an der Befragung teilnahmen. Nach der Digitalisierung der Fragebögen bzw. der Daten wurde der Datensatz plausibilisiert, bereinigt und für die Auswertung aufbereitet und ausgewertet.

Der Fragebogen 2022 umfasste insgesamt 23 Seiten. Wie die Fragebögen der vorherigen BBSR-Kommunalbefragungen umfasste auch dieser Fragebogen wieder farblich unterschiedliche Fragebogenteile:

- Der blaue Teil beinhaltete Fragen zur Kommune (Wohnungsmarktsituation, wohnungspolitische Instrumente, Beteiligungen an Wohnungsunternehmen, Bedeutung kommunaler Wohnungsbestände).
- Der gelbe Teil beinhaltete Detailfragen zu den Wohnungen der kommunalen Wohnungsunternehmen.
- Der grüne Teil beinhaltete Detailfragen zu den Wohnungen im unmittelbaren Eigentum.

10.2 Rücklauf und räumliche Verteilung der teilnehmenden Kommunen

Tabelle 6: Rücklauf der BBSR-Kommunalbefragung 2022

	angeschrieben	Rücklauf	Rücklaufquote
Städte und Gemeinden	1.600	670	41,9 %
Landkreise	294	120	40,8 %
insgesamt	1.894	790	41,7 %

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Insgesamt wurden im Rahmen der BBSR-Kommunalbefragung 2022 bundesweit 1.894 Städte, Gemeinden und Landkreise angeschrieben. Davon haben 790 Kommunen an der Befragung teilgenommen. Damit weist auch die aktuellste Befragung mit 41,7 % eine sehr gute Rücklaufquote auf.

Die Rücklaufquote ist bei den Städten und Gemeinden und bei den Landkreisen mit 41,9 % zu 40,8 % ähnlich hoch. Wie bei den vorherigen BBSR-Kommunalbefragungen steigt der Anteil der Antwortenden mit der Gemeindegrößenklasse an. Dies liegt zum einen daran, dass größere Kommunen über Verwaltungen mit mehr

Mitarbeitern und somit Kapazitäten zur Bearbeitung der recht umfangreichen Befragung verfügen. Zum anderen steigt der Anteil der Kommunen mit kommunalen Wohnungsbeständen mit wachsender Gemeindegröße an. Es ist zu vermuten, dass sich viele angeschriebene Stellen ohne eigene Wohnungsbestände nicht an der Befragung beteiligt haben, da sie sich nicht angesprochen gefühlt haben. Während nur etwa jede dritte kleine Gemeinde mit 10.000 bis unter 20.000 Einwohnern an der Befragung teilgenommen hat, haben mit einer Ausnahme alle angeschriebenen Städte mit 500.000 Einwohnern und mehr geantwortet.

Abbildung 61: Teilnehmende Städte und Gemeinden der Kommunalbefragung 2022

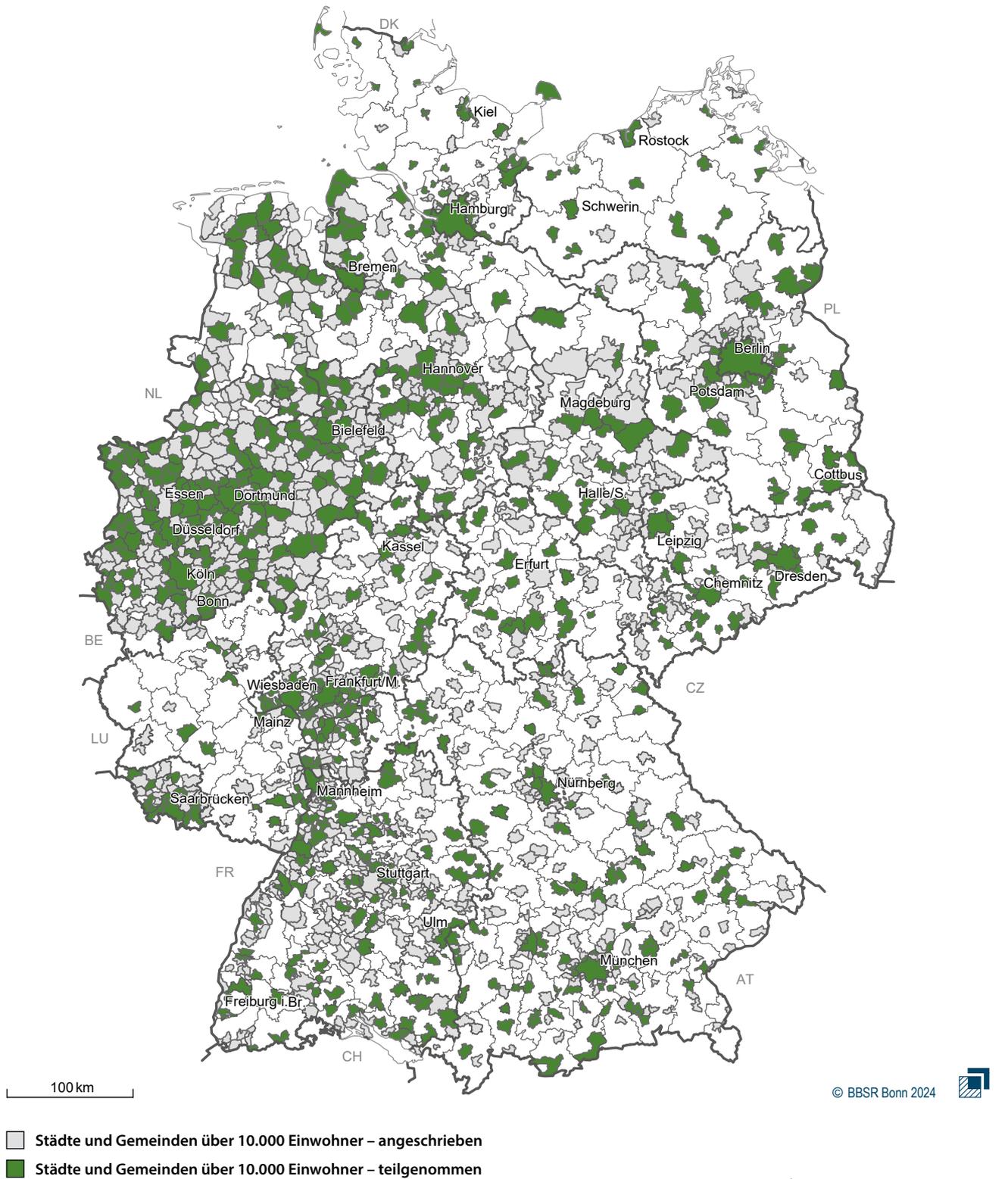
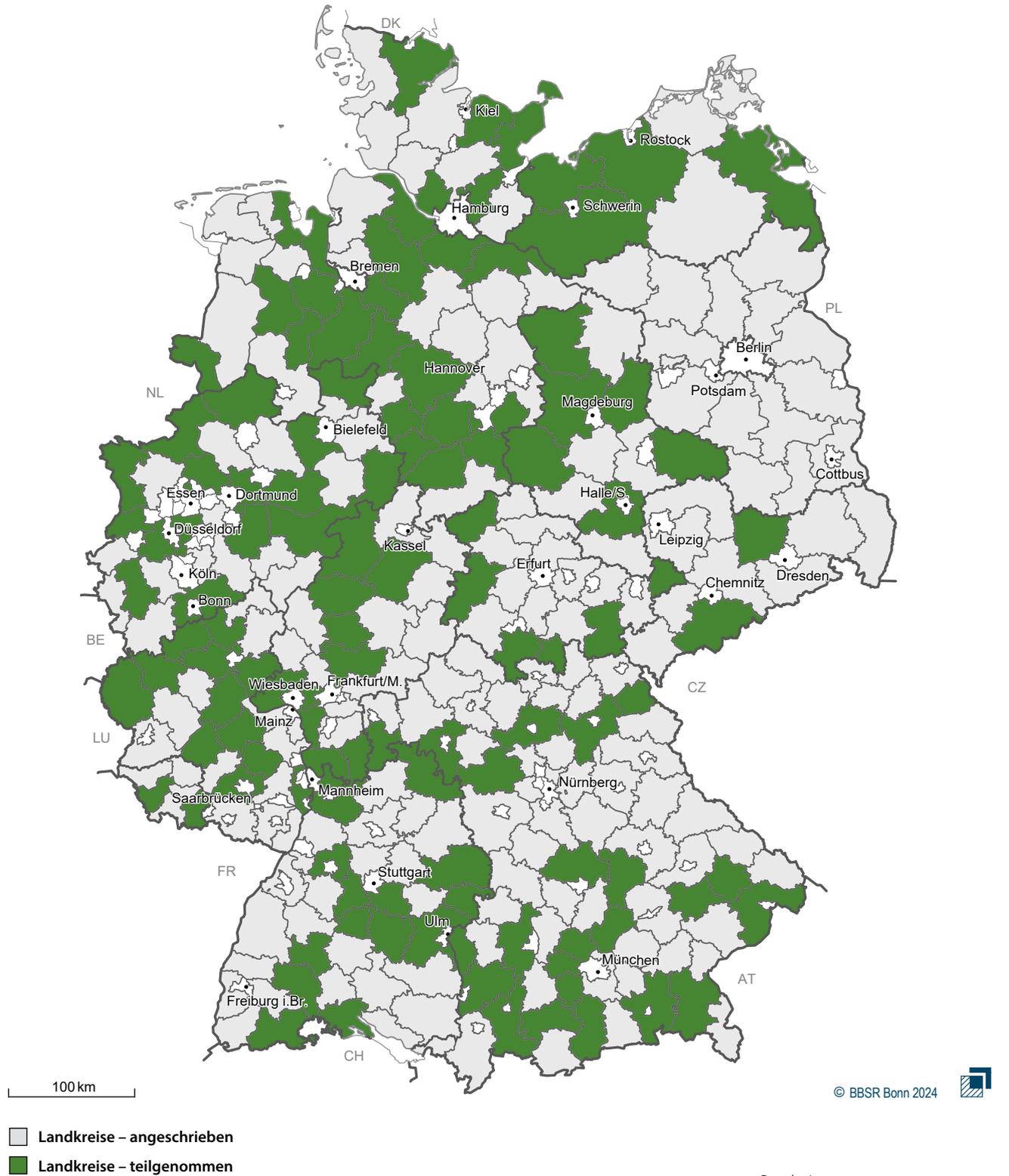


Abbildung 62: Teilnehmende Landkreise der Kommunalbefragung 2022



Datenbasis:
 BBSR-Kommunalbefragung 2022
 Geometrische Grundlage: Kreise (generalisiert),
 Stand 31.12.2022 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: G. Claßen, F. Ostermann

Tabelle 7: Rücklauf der BBSR-Kommunalbefragung 2022 – differenziert nach Gemeindegrößenklasse

	angeschrieben	Rücklauf	Rücklaufquote
10.000 bis unter 20.000 Einwohner	904	343	37,9 %
20.000 bis unter 50.000 Einwohner	503	216	42,9 %
50.000 bis unter 100.000 Einwohner	113	52	46,0 %
100.000 bis unter 200.000 Einwohner	40	26	65,0 %
200.000 bis unter 500.000 Einwohner	26	20	76,9 %
500.000 Einwohner und mehr	14	13	92,9 %
insgesamt	1.600	670	41,9 %

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

10.3 Erfasste Kommunen und kommunaler Wohnungsbestand im zeitlichen Vergleich

Tabelle 8: Rücklaufquoten der BBSR-Kommunalbefragungen 2012, 2015, 2018 und 2022

		angeschriebene Kommunen	antwortende Kommunen	Rücklaufquote
2012	Städte und Gemeinden	2.921	1.264	43,3 %
	Landkreise	292	167	57,2 %
	insgesamt	3.213	1.431	44,5 %
2015	Städte und Gemeinden	2.879	1.309	45,5 %
	Landkreise	295	137	46,4 %
	insgesamt	3.174	1.446	45,6 %
2018	Städte und Gemeinden	1.578	780	49,4 %
	Landkreise	295	138	46,8 %
	insgesamt	1.873	918	49,0 %
2022	Städte und Gemeinden	1.600	670	41,9 %
	Landkreise	294	120	40,8 %
	insgesamt	1.894	790	41,7 %

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Die BBSR-Kommunalbefragung wurde bereits in den Jahren 2012, 2015, 2018 und 2022 durchgeführt. Alle Befragungen zeichneten sich erfreulicherweise durch hohe Rücklaufquoten zwischen 41,7 % und 49 % aus. Die Anzahl der antwortenden Städte und Gemeinden in 2018 und 2022 im Vergleich zu den Vorjahren deutlich niedriger. Dies ist darauf zurückzuführen, dass im Rahmen der Befragungen 2012 und 2015 sehr viele kleine Gemeinden geantwortet haben, die nur einen geringen Anteil am kommunalen Wohnungsbestand in Deutschland haben. Aus Effizienzgründen wurde daher die Untergrenze der befragten Städte und Gemeinden für die nachfolgenden Befragungen von 5.000 auf 10.000 Einwohner angehoben.

In Tabelle 9 sind die in den jeweiligen Befragungen erfassten Kommunen und kommunalen Wohnungen

räumlich differenziert aufgelistet. Die Anzahl der mit den Kommunalbefragungen erfassten Wohnungen innerhalb der befragten Kommunen liegt zwischen 1,6 und knapp 1,8 Mio. Einheiten und ist damit recht konstant. Auch räumlich differenziert ist die Anzahl antwortender Stellen und erfasster Wohnungen relativ kontinuierlich.

Aufgrund der hohen Rücklaufquoten und damit des hohen Abdeckungsgrades der Kommunen und ihrer Wohnungsbestände bietet sich ein zeitlicher Vergleich der Kommunalbefragungen an. Trotz naturgemäß auftretender Verschiebungen innerhalb der räumlichen Differenzierungen können die Befragungsergebnisse gut miteinander verglichen werden. Daher wurden viele der Fragen gleichlautend gestellt.

Tabelle 9: Erfasste Kommunen und kommunale Wohnungen – Vergleich der BBSR-Kommunalbefragungen 2012, 2015, 2018 und 2022

	2012		2015		2018		2022	
	Kommunen	Wohnungen	Kommunen	Wohnungen	Kommunen	Wohnungen	Kommunen	Wohnungen
insgesamt	1.431	1.789.941	1.446	1.595.114	918	1.652.798	790	1.683.060
Art der Gebietskörperschaft								
Städte und Gemeinden	1.264	1.744.429	1.309	1.544.815	780	1.605.027	670	1.638.767
Landkreise	167	45.512	137	50.299	138	47.771	120	44.293
West-/Ostdeutschland								
Ost (inkl. Berlin)	284	905.610	276	803.311	129	763.322	133	808.791
West	1.147	884.331	1.170	791.803	789	889.476	657	874.269
Ländergruppe								
Nord	210	100.826	232	109.764	153	82.840	135	78.370
West	459	376.377	430	289.453	345	355.149	289	366.066
Ost	283	599.985	275	522.429	128	463.523	133	461.245
Süd	475	280.128	506	222.702	289	286.292	230	248.139
Stadtstaaten	4	432.625	3	450.766	3	464.994	3	529.240
Bundesland								
Schleswig-Holstein	43	14.865	51	11.214	29	3.577	36	12.434
Hamburg	1	129.465	1	129.652	1	133.409	1	137.623
Niedersachsen	167	85.961	181	98.550	124	79.263	99	65.936
Bremen	2	37.227	1	40.232	1	31.786	1	38.487
Nordrhein-Westfalen	223	198.758	193	133.564	205	170.614	166	200.086
Hessen	148	137.290	143	116.275	81	127.575	75	138.641
Rheinland-Pfalz	57	29.410	61	30.379	36	47.961	29	18.838
Baden-Württemberg	192	111.810	201	69.244	125	111.656	107	94.819
Bayern	283	168.318	305	153.458	164	174.636	124	158.904
Saarland	31	10.919	33	9.235	23	8.999	19	8.501
Berlin	1	265.933	1	280.882	1	299.799	1	353.130
Brandenburg	70	125.323	73	121.173	31	94.363	33	105.011
Mecklenburg-Vorpommern	33	117.742	25	83.173	9	91.510	19	102.488
Sachsen	85	149.063	85	135.934	38	134.160	35	123.489
Sachsen-Anhalt	52	120.450	50	108.975	28	98.753	23	77.191
Thüringen	43	87.407	42	73.174	22	44.737	22	47.482

	2012		2015		2018		2022	
	Kommunen	Wohnungen	Kommunen	Wohnungen	Kommunen	Wohnungen	Kommunen	Wohnungen
Siedlungsstruktureller Kreistyp								
kreisfreie Großstädte	60	1.107.763	46	1.003.047	51	1.082.698	49	1.163.940
städtische Kreise	683	250.865	668	225.014	496	205.974	415	201.210
ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen	394	188.456	397	161.794	210	181.633	178	134.595
dünn besiedelte ländliche Kreise	334	242.857	335	205.259	161	182.493	148	183.315
Gemeindegrößenklasse								
5.000 bis unter 10.000 Einwohner	469	44.330	586	58.969	--	--	--	--
10.000 bis unter 20.000 Einwohner	400	123.375	406	106.395	405	93.450	342	93.947
20.000 bis unter 50.000 Einwohner	256	221.455	212	206.313	246	191.099	217	193.134
50.000 bis unter 100.000 Einwohner	70	197.730	54	138.028	69	175.271	52	127.350
100.000 bis unter 200.000 Einwohner	34	211.448	22	110.167	29	176.081	26	136.879
200.000 Einwohner und mehr	35	946.091	29	924.943	31	969.126	33	1.087.457
Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden								
stark schrumpfend	107	123.423	148	122.193	24	29.181	26	36.643
schrumpfend	386	544.918	446	372.226	113	142.022	98	158.504
stabil	151	16.577	173	33.407	121	167.586	89	132.914
wachsen	501	695.403	322	619.606	327	644.098	299	704.294
stark wachsend	119	364.108	220	397.383	195	622.140	158	606.412
Stadt- und Gemeindetyp								
Großstädte	68	1.142.839	51	1.035.110	59	1.127.820	59	1.224.336
Mittelstädte	340	424.865	297	345.635	321	385.502	280	329.685
größere Kleinstädte	396	125.304	413	105.553	400	91.705	331	84.746
kleinere Kleinstädte	460	51.421	548	58.517	--	--	--	--

Anmerkungen: 2012 und 2015 Befragung aller Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohner und aller Landkreise. Ab 2018 Befragung aller Städte und Gemeinden ab 10.000 Einwohner und aller Landkreise; in den jeweils befragten Kommunen liegende kommunale Wohnungen.

Datenbasis: BBSR-Kommunalbefragung 2022

© BBSR Bonn 2024

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Mietwohnungen nach Art des Eigentümers 2022 – insgesamt und nach Bundesland	9
Abbildung 2: Eigentumsformen an den erfassten kommunalen Wohnungsbeständen 2022	13
Abbildung 3: Bundesweite Verteilung der 2022 in der Befragung erfassten kommunalen Wohnungen	15
Abbildung 4: Bedeutung der aktuellen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt der Kommune	18
Abbildung 5: Bedeutung der aktuellen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt der Kommune – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022	19
Abbildung 6: Wohnungsmarktentwicklung von 2022 bis 2024 – kommunale Selbsteinschätzung	20
Abbildung 7: Bedeutung der aktuellen Herausforderungen für den Wohnungsmarkt der Kommune – nach Wohnungsmarktentwicklung	21
Abbildung 8: Strategische Planungsinstrumente und wohnungspolitische Instrumente	22
Abbildung 9: Strategische Planungsinstrumente und wohnungspolitische Instrumente – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022	24
Abbildung 10: Bedeutung kommunaler Wohnungsbestände bzw. -unternehmen für die Erfüllung kommunaler Aufgaben	25
Abbildung 11: Baualtersklassen des kommunalen Wohnungsbestandes – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland	28
Abbildung 12: Baualtersklassen des gesamten und kommunalen Mietwohnungsbestandes	29
Abbildung 13: Energetischer Standard des kommunalen Wohnungsbestandes – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland	30
Abbildung 14: Energetischer Standard des kommunalen Wohnungsbestandes – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022	31
Abbildung 15: Endenergieverbrauch/-bedarf der kommunalen Wohnungen nach Art des Energieausweises	32
Abbildung 16: Endenergieverbrauch/-bedarf der kommunalen Wohnungen nach Art des Energieausweises – nach West- und Ostdeutschland	33
Abbildung 17: Heizungsart der kommunalen Wohnungen – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland	33
Abbildung 18: Vorwiegende Energieträger für die Heizung der kommunalen Wohnungen	34
Abbildung 19: Barrierearmut und Barrierefreiheit des kommunalen Wohnungsbestandes – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland	35
Abbildung 20: Barrierearmut und Barrierefreiheit des kommunalen Wohnungsbestandes – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022	35

Abbildung 21: Anteil Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung am kommunalen Wohnungsbestand – insgesamt und räumlich differenziert	39
Abbildung 22: Anteil Wohnungen mit Mietpreis- und/oder Belegungsbindung am kommunalen Wohnungsbestand – Vergleich der Befragungen 2012 bis 2022	40
Abbildung 23: Auslaufende Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen im Zeitraum 2022 bis 2024 – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland	41
Abbildung 24: Auslaufende Mietpreis- und/oder Belegungsbindungen im Zeitraum 2022 bis 2024 – nach Wachsen und Schrumpfen der Städte und Gemeinden	41
Abbildung 25: Mietniveau für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand – insgesamt und nach Art des Eigentums	42
Abbildung 26: Mietniveau für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand – nach Stadt- und Gemeindetyp	43
Abbildung 27: Mietniveau für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand – Vergleich der Befragungen 2012 bis 2022	44
Abbildung 28: Wiedervertragsmieten 2021 für freien und gebundenen kommunalen Wohnungsbestand – insgesamt und nach Art des Eigentums	45
Abbildung 29: Vertriebswege kommunaler Mietwohnungen	46
Abbildung 30: Anteil der Mieterhöhungen freifinanzierter Mietwohnungen 2019 bis 2021 – insgesamt und räumlich differenziert	47
Abbildung 31: Anteil der Mieterhöhungsarten 2019 bis 2021 – insgesamt und räumlich differenziert	48
Abbildung 32: Höhe der Mieterhöhungen 2019 bis 2021 – insgesamt und nach Art der Mieterhöhung	49
Abbildung 33: Höhe der Mieterhöhungen 2019 bis 2021 – nach Stadt- und Gemeindetyp	49
Abbildung 34: Anteil Index- und Staffelmietverträge am Wohnungsbestand Ende 2021 – insgesamt, nach Art des Eigentums und nach West- und Ostdeutschland	50
Abbildung 35: Anteil Index- und Staffelmietverträge am Wohnungsbestand – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022	51
Abbildung 36: Anzahl Mietverhältnisse mit Mietstundungen oder Mietrückständen im Zeitraum 2019 bis 2021	52
Abbildung 37: Höhe der Mietstundungen und Mietrückstände (Median) im Zeitraum 2019 bis 2021 – insgesamt und nach West- und Ostdeutschland	53
Abbildung 38: Marktaktiver Leerstand des kommunalen Wohnungsbestandes (gewichtetes Mittel) – insgesamt und räumlich differenziert	54
Abbildung 39: Verteilung der marktaktiven Leerstandsquoten des kommunalen Wohnungsbestandes	55

Abbildung 40: Marktaktiver Leerstand des kommunalen Wohnungsbestandes (gewichtetes Mittel) – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022	55
Abbildung 41: Kommunale Wohnungsanbieter mit und ohne investive Maßnahmen am Wohnungsbestand 2019 bis 2021	58
Abbildung 42: Bestandsinvestitionen in den kommunalen Wohnungsbestand 2019 bis 2021 – profitierende Wohnungen nach Maßnahmenart	60
Abbildung 43: Bestandsmaßnahmen nach Maßnahmenart – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022	61
Abbildung 44: Bestandsinvestitionen in den kommunalen Wohnungsbestand 2019 bis 2021 – Investitionssummen nach Maßnahmenart	62
Abbildung 45: Investitionssummen nach Maßnahmenart – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022	63
Abbildung 46: Investitionssumme pro Wohnung nach Maßnahmenart – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022	63
Abbildung 47: Gründe für und gegen Investitionen in den kommunalen Wohnungsbestand von 2019 bis 2021	65
Abbildung 48: Anteile der kommunalen Wohnungsanbieter mit Neubau und Erwerb von Neubauprojekten kommunaler Mietwohnungen im Zeitraum 2019 bis 2021	68
Abbildung 49: Neubau kommunaler Mietwohnungen (selbst errichtet und erworben) 2019 bis 2021 – differenziert nach Wachsen und Schrumpfen	69
Abbildung 50: Neubau kommunaler Mietwohnungen (selbst errichtet und erworben) 2019 bis 2021 – differenziert nach Größenklasse der Neubauvorhaben	70
Abbildung 51: Neubauwohnungen mit Belegungs- und/oder Mietpreisbindung 2019 bis 2021 – insgesamt und räumlich differenziert	71
Abbildung 52: Zielgruppen der kommunalen Neubauwohnungen	72
Abbildung 53: Mietniveau für freie und gebundene kommunale Neubauwohnungen – insgesamt und differenziert nach Art des Eigentums	73
Abbildung 54: Mietniveau für freie und gebundene kommunale Neubauwohnungen – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022	74
Abbildung 55: Gründe für und gegen Neubau kommunaler Mietwohnungen im Zeitraum 2019 bis 2021	77
Abbildung 56: Kommunale Wohnungsanbieter im Zeitraum 2019 bis 2021 als Käufer/Verkäufer kommunaler Wohnungen aktiv	78
Abbildung 57: Höhe des Gewinnanteils, den die Unternehmen an die Kommunen ausschütten 2021	84
Abbildung 58: Eigenkapitalquote der kommunalen Wohnungsunternehmen 2021	85
Abbildung 59: Gesamtkapitalrentabilität der kommunalen Wohnungsunternehmen 2021	86
Abbildung 60: Eigenkapitalrentabilität der Wohnungsunternehmen 2021	87

Abbildung 61: Teilnehmende Städte und Gemeinden der Kommunalbefragung 2022	97
Abbildung 62: Teilnehmende Landkreise der Kommunalbefragung 2022	98

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Wohnungen mit investiven Maßnahmen – insgesamt und differenziert nach Art des Eigentums	59
Tabelle 2: Geplanter Neubau kommunaler Wohnungen 2022 bis 2024	75
Tabelle 3: Einzelankäufe und -verkäufe kommunaler Wohnungen 2019 bis 2021	79
Tabelle 4: Transaktionen kommunaler Wohnungspakete 2019 bis 2021	79
Tabelle 5: An- und Verkäufe kommunaler Bestandswohnungen – Vergleich der Befragungen 2018 und 2022	80
Tabelle 6: Rücklauf der BBSR-Kommunalbefragung 2022	96
Tabelle 7: Rücklauf der BBSR-Kommunalbefragung 2022 – differenziert nach Gemeindegrößenklasse	99
Tabelle 8: Rücklaufquoten der BBSR-Kommunalbefragungen 2012, 2015, 2018 und 2022	99
Tabelle 9: Erfasste Kommunen und kommunale Wohnungen – Vergleich der BBSR-Kommunalbefragungen 2012, 2015, 2018 und 2022	100

Literaturverzeichnis

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2021: Kommunale Wohnungsbestände: Mietgestaltung – Ausweitung – Investitionen. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2018: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2015. Bonn.

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.), 2015: Kommunale Wohnungsbestände in Deutschland. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2012 vor dem Hintergrund aktueller Herausforderungen. Analysen Bau.Stadt.Raum, Bd 11. Bonn.

BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.), 2010: Strategien der Kommunen für ihre kommunalen Wohnungsbestände – Ergebnisse einer Kommunalbefragung. Forschungen, Bd. 145. Berlin.

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (Hrsg.), 2023: Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2023. Stand: Dezember 2023. Berlin.

GdW – Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V (Hrsg.), 2024: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2024/2025. Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Bonn.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.), 2024: Zensus 2022. Wiesbaden.

