

# Preisentwicklungen rund ums Wohnen im Zusammenhang



von IVD-Vorstandsmitglied Prof. Rainer Hummelsheim.

Die letzten zwei Jahre waren besonders turbulent für die Bevölkerung und die Unternehmen. Die Preisentwicklungen insgesamt und insbesondere rund um das Wohnen sind erheblich mit entsprechenden finanziellen Konsequenzen für Mieter, Vermieter und Selbstnutzer. Die Bundesregierung hat mit unterschiedlichen Maßnahmenpaketen die Belastungen abgefedert.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis, ein sensibles Gut für jeden Bürger. Ein entsprechend respektvoller Umgang bei politischen Entscheidungen und medialen Berichterstattungen ist zwingend geboten, dies fehlt mitunter.

Eine objektive Betrachtung in Zusammenhängen ist erforderlich, einschließlich der Auswirkungen für alle mittelbar und unmittelbar Betroffenen. Dies erhöht die Transparenz und Akzeptanz.

Im folgenden einige bundesweite Fakten, überwiegend aus amtlichen Quellen (Jahr):

- die Anzahl der Wohnungen ist auf 43,3 Mio. gestiegen, prozentual stärker als die Bevölkerung mit 84,4 Mio. Menschen (2022)
- 30 % der Bevölkerung leben in Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern (2021)
- die Mieterquote in Deutschland beträgt 57,9 %, in den Großstädten über 70 % (2022)
- die Anzahl der Singlehaushalte beträgt 40,9 %, in Großstädten über 50 % (2022)
- die Wohnfläche ist auf 92,2 m<sup>2</sup> je Wohnung gestiegen (2021)
- die Wohnfläche pro Kopf ist auf 47,4 m<sup>2</sup> gestiegen (2021)
- die Wohnkostenbelastung für Mieter beträgt 24,5 %, in Großstädten 28,9 % (2022)
- die Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete mit verbrauchsunabhängigen Betriebskosten) pro m<sup>2</sup> Wohnfläche beträgt 8,70 €, in Großstädten 9,60 € (2022)
- die Kaufpreise für Immobilien sind leicht rückläufig, Immobilien mit den schlechten Energieeffizienzklassen G und H verlieren deutlich an Wert (2024)
- die Nettokaltmieten sind um 2,0 % gestiegen (2023)
- die Wohnnebenkosten sind mit 4 % stärker gestiegen als die Nettokaltmieten (2023)
- die Inflationsrate betrug 5,9 % im Jahresdurchschnitt, Tendenz fallend (2023)
- die Nominallöhne sind um 6,3 % gestiegen, der Reallohnanstieg beträgt 0,6 % (2023)
- der gesetzliche Mindestlohn ist auf 12,41 €/h gestiegen (2024)
- die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie sind um 7,7 % gestiegen (2023)
- die Gaspreise sind um 31,3 % gestiegen (1. Halbjahr 2023)
- der Baupreisindex für Neubau ist um 5,9 % gestiegen (2023)

- die Leitzinsen der EZB sind von 09-2022 bis 10-2023 von 0 % auf 4,5 % gestiegen
- die längerfristigen Baufinanzierungszinsen betragen 3,75 % – 4,5 % (2024)

Anhand dieser auszugsweisen Preisentwicklungen lassen sich verkürzt folgende Zusammenhänge herleiten:

- die Wohnsituation hat sich bundesweit verbessert, mehr Wohnungen und mehr Wohnfläche
- die Wohnkostenbelastung sinkt durch höhere Einkommende Wohnnebenkosten steigen stärker als die Nettokaltmieten
- die Inflation steigt stärker als die Wohnnebenkosten und die Nettokaltmieten
- die Energie- und Wärmekosten sind die Wohnkostentreiber und werden durch die höhere CO<sub>2</sub>-Abgabe noch weiter steigen, ein Preisanstieg durch staatliche Abgaben
- der Anstieg des Mindestlohnes per 2024 und nochmal per 2025 werden die Handwerker- und Dienstleisterkosten verteuern und damit die Bau-, Erhaltung- und Wohnkosten erhöhen
- Die Baukostenentwicklung und die eingeschränkte Handwerker- und Materialverfügbarkeit verteuern Investitionen in den Neubau und Bestand
- Durch die Bauauflagen und insbesondere die Einhaltung der energetischen Standards durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden sich die Investitionskosten in den Neubau und Bestand signifikant erhöhen
- Die Zinsentwicklung verteuert Investitionen in den Neubau und Bestand und vor allem die Eigentumsbildung durch die höheren Zinsbelastungen

Wohnen muss bezahlbar bleiben, für Mieter und für Vermieter sowie Selbstnutzer!

Die Wohnungsmärkte entwickeln sich zum Teil sehr unterschiedlich. Die (Groß-)Städte verzeichnen einen Bevölkerungszuwachs, im ländlichen Raum erhöht sich der Leerstand. Die Ursachen sind vielschichtig, so z.B. fehlender ÖPNV, Arbeitsplatzangebot, Freizeit, Kultur und viele mehr.

Durch städtebauliche und verkehrliche sowie digitale Infrastrukturmaßnahmen können die Einzugsgebiete rund um die (Groß-)Städte eingebunden und entwickelt werden; dies erhöht die Attraktivität der Umlandregionen und entspannt zusätzlich die Wohnsituation in den (Groß-)Städten, eine win-win-win-Situation für Mieter und Vermieter sowie Käufer und Verkäufer. Wohnungspolitik im Zusammenhang mit Infrastrukturpolitik und vor allem über die Stadtgebietsgrenzen hinaus sind ein nachhaltiger Ansatz.

Wir sind Mitglied im Immobilienverband Deutschland ivd  
ROSENAL IMMOBILIEN GMBH  
Ferdinand-Lassalle-Straße 15, 04109 Leipzig

☎ 0341 2 16 90 33  
✉ info@rosental-immobilien.de  
🌐 www.rosental-immobilien.de

