



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

Kommunale Wohnungen als Schlüssel für bezahlbaren Wohnraum BBSR-Studie

09.05.2025 Fachinformation

Das BBSR hat die Ergebnisse einer umfassenden Befragung von Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen veröffentlicht. Die Erhebung gibt detaillierte Einblicke in die Bedeutung kommunaler Wohnungsbestände für die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum und beleuchtet zentrale Aspekte wie Mietengestaltung, Investitionen in Bestände und Neubauaktivitäten.

Seit 2009 erhebt das BBSR regelmäßig Daten zu kommunalen Wohnungsanbietern. Die Befragung fand im Herbst 2022 statt und deckte nahezu zwei Drittel des gesamten kommunalen Mietwohnungsbestandes ab. Dieser umfasst 2,68 Millionen Wohnungen beziehungsweise mehr als zehn Prozent des Mietwohnungsbestandes in Deutschland. Die Ergebnisse sind daher besonders aussagekräftig. Die Studie zeigt, dass kommunale Wohnungsanbieter eine Schlüsselrolle auf dem lokalen Wohnungsmarkt spielen.

Die Ergebnisse im Überblick:

- **Bedeutung der Wohnraumversorgung:** 90 Prozent der befragten kommunalen Anbieter messen ihren Wohnungsbeständen eine große beziehungsweise sehr große Bedeutung für die Versorgung einkommensschwächerer Haushalte mit bezahlbarem Wohnraum bei.
- **Geförderter Wohnraum:** Ein Fünftel der in der Umfrage erfassten kommunalen Wohnungen war zum Zeitpunkt der Befragung mit Mietpreis- oder Belegungsbindungen versehen.
- **Mietengestaltung:** Die Nettokaltmiete für kommunale Wohnungen lag Ende 2021 im Median bei 5,50 Euro/Quadratmeter.
- **Vertriebswege:** Für mehr als die Hälfte der befragten kommunalen Wohnungsanbieter ist die eigene Warteliste der wichtigste Vertriebsweg für Mietwohnungen. Daneben werden auch Online-Plattformen zur Vermittlung verwendet.
- **Neubau:** Rund 40 Prozent der kommunalen Anbieter haben ihren Wohnungsbestand zwischen 2019 und 2021 durch Neubauten erweitert und dabei fast 37.000 neue Wohnungen geschaffen. Mehr als die Hälfte der neu entstandenen Wohnungen ist mit Mietpreis- oder Belegungsbindung versehen, im Vergleich zur letzten Befragung deutlich mehr. Für den Zeitraum 2022 bis 2024 planen 80 Prozent der befragten Anbieter Neubauprojekte – im Umfang von insgesamt 44.000 Wohnungen.
- **Bestandsinvestitionen:** Zwei Drittel der befragten kommunalen Anbieter investierten zwischen 2019 und 2021 in ihre Bestände, überwiegend in allgemeine Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Eine vergleichsweise geringe Rolle spielten Investitionen in den barrierearmen Umbau von Wohnungen.

Die Kommunalbefragungen des BBSR liefern eine wertvolle Daten- und Informationsbasis, um die Entwicklungen und Trends im Bereich der kommunalen Wohnungsbestände zu verfolgen und die Rolle der Kommunen und ihrer Wohnungsunternehmen besser zu verstehen.

Quelle: BBSR

Zur Studie:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2025/kommunalbefragung-2022.html;jsessionid=B85DECE6E4A6D1C76A1A45EDF6ED3244.live11312>

<https://bbu.de/beitraege/kommunale-wohnungen-als-schluessel-fuer-bezahlbaren-wohnraum>