

# DIGITALES ARCHIV

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft  
ZBW – Leibniz Information Centre for Economics

Degan, Julian

## Book

### Die Wohnraumfrage in Zahlen : ein Überblick über ökonomisch-empirische Studien zur gegenwärtigen Lage auf den deutschen Wohnungsmärkten

#### Provided in Cooperation with:

Oswald-von-Nell-Breuning-Institut für Wirtschafts- und Gesellschaftsethik der Philosophisch-Theologischen Hochschule Sankt Georgen, Frankfurt am Main

*Reference:* Degan, Julian (2021). Die Wohnraumfrage in Zahlen : ein Überblick über ökonomisch-empirische Studien zur gegenwärtigen Lage auf den deutschen Wohnungsmärkten. Frankfurt am Main : Oswald von Nell-Breuning-Institut für Wirtschafts- und Gesellschaftsethik der Philosophisch-Theologischen Hochschule Sankt Georgen.  
[https://nbi.sankt-georgen.de/assets/documents/fagsf\\_74\\_digital-1639413160.pdf](https://nbi.sankt-georgen.de/assets/documents/fagsf_74_digital-1639413160.pdf).

This Version is available at:  
<http://hdl.handle.net/11159/12312>

#### Kontakt/Contact

ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft/Leibniz Information Centre for Economics  
Düsternbrooker Weg 120  
24105 Kiel (Germany)  
E-Mail: [rights\[at\]zbw.eu](mailto:rights[at]zbw.eu)  
<https://www.zbw.eu/econis-archiv/>

#### Standard-Nutzungsbedingungen:

Dieses Dokument darf zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden. Sie dürfen dieses Dokument nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, aufführen, vertreiben oder anderweitig nutzen. Sofern für das Dokument eine Open-Content-Lizenz verwendet wurde, so gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

<https://zbw.eu/econis-archiv/termsfuse>

#### Terms of use:

*This document may be saved and copied for your personal and scholarly purposes. You are not to copy it for public or commercial purposes, to exhibit the document in public, to perform, distribute or otherwise use the document in public. If the document is made available under a Creative Commons Licence you may exercise further usage rights as specified in the licence.*

# Frankfurter Arbeitspapiere

zur gesellschaftsethischen  
und sozialwissenschaftlichen  
Forschung

**FAGsF Nr. 74**

**Julian Degan**

## **Die Wohnraumfrage in Zahlen**

**Ein Überblick über ökonomisch-empirische Studien zur  
gegenwärtigen Lage auf den deutschen Wohnungsmärkten**

Frankfurt am Main, November 2021



Oswald von Nell-Breuning  
**Institut**  
für Wirtschafts- und  
Gesellschaftsethik  
der Philosophisch-Theologischen  
Hochschule Sankt Georgen

Oswald von Nell-Breuning-Institut  
für Wirtschafts- und Gesellschaftsethik  
der Philosophisch-Theologischen  
Hochschule Sankt Georgen

Telefon 069 6061 230

Fax 069 6061 559

Email [nbi@sankt-georgen.de](mailto:nbi@sankt-georgen.de)

Internet <http://nbi.sankt-georgen.de/blog>

ISSN 0940-0893

Alle neueren *Frankfurter Arbeitspapiere zur gesellschaftsethischen und sozialwis-*  
*senschaftlichen Forschung* sind abrufbar unter  
<http://nbi.sankt-georgen.de/forschung/frankfurter-arbeitspapiere>.

# Inhalt

1. Mieten und Kaufpreise .....	2
2. Leerstand .....	12
3. Hauptursachen der Preissteigerungen .....	13
3.1. Nachfrageseitige Ursachen.....	13
3.2. Angebotsseitige Ursachen.....	15
4. Transaktionen .....	21
5. Bezahlbarkeit von Wohnraum.....	26
5.1. Wohnkostenbelastungsquoten.....	27
5.2. Wohnfläche .....	37
6. Ungleichheit.....	39
6.1. Vermögensungleichheit .....	40
6.2. Einkommensungleichheit .....	43
7. Ausblick .....	45

In dem von der DFG geförderten Forschungsprojekt „Gibt es ein Recht auf urbanen Wohnraum? Sozialethische Analysen“ wird vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Wohnraumknappheit in den deutschen Städten der titelgebenden Frage nachgegangen, ob es ein moralisches Recht auf angemessenen Wohnraum in der Stadt geben kann. Für die diesbezügliche ethische Urteilsfindung ist es jedoch unabdingbar, neben den rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen<sup>1</sup> auch Kenntnis über die wichtigsten ökonomischen Charakteristika der derzeitigen Wohnraumfrage zu erlangen. Die Ergebnisse der im Rahmen des Projektes durchgeführten Recherche ökonomisch-empirischer Wohnungsmarktstudien sind im hier vorliegenden Übersichtsartikel zusammengefasst. Aufgrund des Forschungsinhalts des DFG-Projektes wurde dabei nicht nur nach den üblichen Indikatoren am Wohnungsmarkt wie beispielsweise Preisentwicklungen oder Baufertigstellungen, sondern auch nach den Verteilungswirkungen des jüngsten Immobilienbooms gefragt.

Bei der Recherche zeigte sich, dass die Autor:innen unterschiedlicher Studien trotz häufig ähnlicher Ergebnisse mitunter zu divergierenden Einschätzungen gelangen. So begreifen etwa – um ein prominentes Beispiel zu nennen – zahlreiche Wissenschaftler:innen in einem Beitrag der Zeitschrift *sub/urban* die Wohnraumfrage als „die soziale Frage unserer Zeit“<sup>2</sup>. Das Institut der Deutschen Wirtschaft hält demgegenüber fest, die Zahl der Haushalte mit zuletzt deutlich gestiegenen Wohnkostenbelastungen sei „zu klein, um daraus eine gesamtgesellschaftliche soziale Frage abzuleiten“ (Sagner et al. 2020, 76). Um punktuell auf unterschiedliche Schwerpunktsetzungen einzugehen, wird in den einzelnen Abschnitten der folgenden Übersicht stellenweise auf verschiedene Studien verwiesen. Dennoch beansprucht dieser Übersichtsartikel keine Vollständigkeit. Vielmehr ist sein Anspruch, einige zentrale Wegmarken in der fast uferlos gewordenen Studienlandschaft der empirisch-ökonomischen Wohnungsmarktforschung zu setzen.

### **1. Mieten und Kaufpreise**

Wohnraum stellt gerade in den deutschen Großstädten ein kostspieliges Gut dar. Sucht man beispielsweise in Frankfurt am Main nach einer neuen Mietwohnung, musste man 2019 im Schnitt mit einer *Angebotsmiete* von nettokalt<sup>3</sup> 14,28 Euro/m<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Siehe die dieser Ausgabe nachfolgenden Nummern 75 und 76 der Frankfurter Arbeitspapiere zur gesellschaftsethischen und sozialwissenschaftlichen Forschung.

<sup>2</sup> Das Positionspapier „Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik“ erschien in Band 6, Heft 2/3 der Zeitschrift *sub/urban*, online: <https://zeitschrift-suburban.de/sys/index.php/suburban/article/download/411/585> (letzter Zugriff: 07.09.2021).

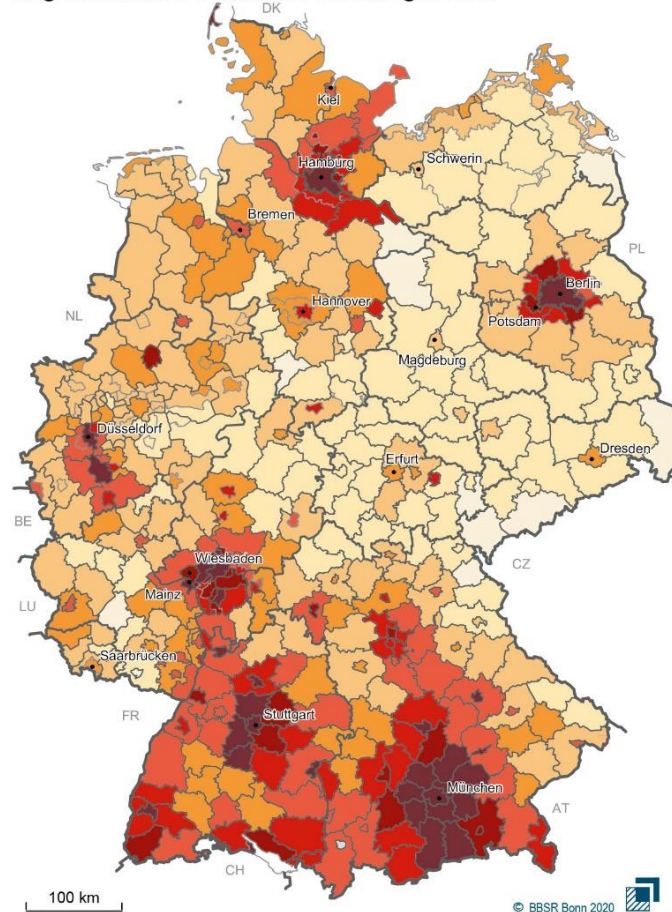
<sup>3</sup> Bei der von den Mieter:innen an die Vermieter:innen zu zahlenden Miete wird zwischen der Grundmiete und den Wohnnebenkosten unterschieden. Die „Nettokaltmiete“ bezieht sich lediglich auf die Grundmiete. Die „Bruttokaltmiete“ umfasst neben der Grundmiete auch die verbrauchsunabhängigen kalten Wohnnebenkosten (z.B. Betriebskosten für Aufzüge oder Gebühren für Müllabfuhr), die ebenfalls an die Vermieter:innen zu zahlen sind (vgl. Kohl et al. 2019, 5).

## Die Wohnraumfrage in Zahlen

rechnen. In Stuttgart lag dieser Durchschnittswert bei 14,08 Euro/m<sup>2</sup>, in Freiburg bei 12,88 Euro/m<sup>2</sup> und in München – dem deutschen Spitzenreiter in Sachen Wohnraumpreise – sogar bei 18,31 Euro/m<sup>2</sup>.

Abbildung 1: Angebotsmieten inserierter Wohnungen 2019

### Angebotsmieten inserierter Wohnungen 2019



#### Erst- und Wiedervermietungs­mieten (Angebotsmieten nettokalt) 2019 in € je m<sup>2</sup>

☐ bis unter 5,00	☐ 8,00 bis unter 9,00
☐ 5,00 bis unter 6,00	☐ 9,00 bis unter 10,00
☐ 6,00 bis unter 7,00	☐ 10,00 bis unter 11,00
☐ 7,00 bis unter 8,00	☐ 11,00 und mehr
— Kreisgrenze	☐ keine Werte (geringe Fallzahlen)
— Subkreisgrenze	

Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN ImmoDaten GmbH  
Geometrische Grundlage: Kreise und Subkreise (basierend auf Gemeinden), generalisiert  
31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG  
Bearbeitung: N. Brack, J. Nielsen, A. Schürt

Anmerkungen:  
Subkreise sind Untersuchungs­räume, die besonders heterogen strukturierte Landkreise unterteilen. Die Subkreisabgrenzung erfolgte durch die lokalen Gutachterausschüsse anlässlich des Immobilienmarktberichts Deutschland 2019 des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse (AK OGA).

Quelle: BBSR 2020a.

Hohe Mieten sind allerdings nicht nur in den urbanen Zentren und den bedeutenden Universitätsstädten selbst, sondern zunehmend auch in ihren Umlandgebieten

zu beobachten (siehe Abb. 1). Zieht man auf der Suche nach günstigeren Mieten beispielsweise von der Stadt München in ihren „Speckgürtel“, zahlt man im Schnitt im Landkreis München immerhin noch 14,68 Euro/m<sup>2</sup> oder im Landkreis Dachau 13,61 Euro/m<sup>2</sup> für eine neu inserierte Mietwohnung. Ganz anders stellt sich die Situation in vielen ländlicheren Regionen oder in als weniger attraktiv geltenden Städten dar. Beispielsweise fanden Wohnungssuchende im sächsischen Vogtlandkreis mit 4,56 Euro/m<sup>2</sup> die deutschlandweit geringste durchschnittliche Angebotsmiete im Jahr 2019 vor. Auch in den Landkreisen Görlitz (4,69 Euro/m<sup>2</sup>) und Lüchow-Dannenberg (4,72 Euro/m<sup>2</sup>) sowie in der Stadt Pirmasens (4,76 Euro/m<sup>2</sup>) lagen die Angebotsmieten ähnlich niedrig (alle Zahlen vgl. BBSR 2020a).

Dieses Bild der regionalen Polarisierung zeigt sich auch bei den *Kaufpreisen für Wohnimmobilien*. Laut dem Statistischen Bundesamt (2020a) bezahlte man 2019 für baureifes Land in einer Gemeinde mit weniger als 2.000 Einwohner:innen durchschnittlich 66,04 Euro/m<sup>2</sup>. In einer Großstadt mit mehr als 500.000 Einwohner:innen fiel im Schnitt etwa das 17-fache – genauer: 1.128 Euro/m<sup>2</sup> – an. In Berlin kostete der Baulandquadratmeter gar knapp 1.330 Euro. Am Beispiel der Kaufpreise gebrauchter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt der Immobilienmarktbericht 2019 der Gutachterausschüsse (AK OGA 2019), dass derartige Immobilien in Bayern mit im Mittel 2.300 Euro/m<sup>2</sup> relativ teuer und in Sachsen-Anhalt mit 750 Euro/m<sup>2</sup> relativ günstig zu erwerben sind. Innerhalb der Bundesländer lassen sich aber auch erhebliche Preisspannen beobachten. Während die mittleren Kaufpreise im ländlichen bayerischen Landkreis Schwandorf bei 800 Euro/m<sup>2</sup> liegen, bezahlt man im großstadtnahen Landkreis München etwa 10.200 Euro/m<sup>2</sup> (a.a.O., 53). Auch für das Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen gilt, dass „hohe Preise vorwiegend in den Städten, im Küstenbereich sowie in der Nähe von Ballungsräumen“ (a.a.O., 79) erzielt werden. Bei den Kaufpreisen für kleine wie große Mehrfamilienhäuser ist neben den ebenfalls zu beobachtenden Stadt-Land-Differenzen bemerkenswert, dass derartige Immobilien im Großstädtevergleich in Berlin relativ günstig zu erwerben sind. Der Berliner Median liegt mit etwa 2.100 Euro/m<sup>2</sup> für kleine Mehrfamilienhäuser nämlich deutlich unterhalb demjenigen anderer großer Städte (z.B. 5.600 Euro/m<sup>2</sup> in München oder 3.670 Euro/m<sup>2</sup> in Frankfurt am Main) (a.a.O., 93).

Doch auch *innerhalb der urbanen Zentren* zeigen sich recht deutliche regionale Unterschiede. Der jüngste Berliner Wohnungsmarktbericht (IBB 2021) etwa beziffert den Median aller Berliner Angebotsmieten (nettokalt) mit 10,14 Euro/m<sup>2</sup> (a.a.O., 65). Doch während man in Berlin-Mitte oder in Friedrichshain-Kreuzberg im Mittel 13,70 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 13,11 Euro/m<sup>2</sup> bezahlt, liegt der entsprechende Median für Marzahn-Hellersdorf mit 8,02 Euro/m<sup>2</sup> deutlich niedriger (a.a.O., 66). Noch etwas größer ist die

relative Spanne bei den mittleren Angebotskaufpreisen für Wohneigentum. In Mitte liegt der mittlere Angebotskaufpreis z.B. für Eigentumswohnungen bei 5.714 Euro/m<sup>2</sup>, in Spandau und Marzahn-Hellersdorf dagegen jeweils bei deutlich unterhalb der 4.000 Euro/m<sup>2</sup> Marke (a.a.O., 61).

Standen bei den Mieten bislang Angebotsmieten im Fokus, lohnt noch der Blick auf die *Bestandsmieten*. Schließlich, so die Einschätzung der Autoren einer aktuellen Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft (Sagner et al. 2020, 10), „macht der Markt für Neuvermietungen nur einen geringen Teil des gesamten Mietwohnungsmarktes aus.“<sup>4</sup> So berechneten die Autoren mittels Daten aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) für das Jahr 2018, dass die durchschnittlichen Mieten in Großstädten über der 500.000 Einwohner:innengrenze bei Neuverträgen bei (bruttokalt) 10,70 Euro/m<sup>2</sup> und im Bestand bei 8,70 Euro/m<sup>2</sup> lagen (vgl. a.a.O., 13). Blickt man dazu noch auf die durchschnittlich ortsübliche Vergleichsmiete am Beispiel Berlin, wies der dortige Mietspiegel 2019 einen Wert von 6,72 Euro/m<sup>2</sup> aus und lag damit deutlich unterhalb der bereits erwähnten Medianmiete von neu inserierten Mietwohnungen (nettokalt 10,14 Euro/m<sup>2</sup>). In diesem Bereich liegen im Übrigen auch die Berliner Mieten im Sozialen Wohnungsbau. Die Miete im 1. Förderweg mit Anschlussförderung lag nettokalt bei einem Quadratmeterpreis von 6,63 Euro und jene im 1. Förderweg ohne Anschlussförderung bei 7,36 Euro/m<sup>2</sup> (alle Berliner Zahlen vgl. IBB 2021, 71).

Neben den derzeitigen Preisniveaus ist für die gegenwärtige Wohnungsfrage auch deren *Entwicklung in den vergangenen Dekaden* aufschlussreich.<sup>5</sup> Einen vergleichsweise langfristigen Blick auf die Verläufe der Mieten und Immobilienpreise ermöglichen die Wohnpreisindizes des Analyseunternehmens *bulwiengesa*.

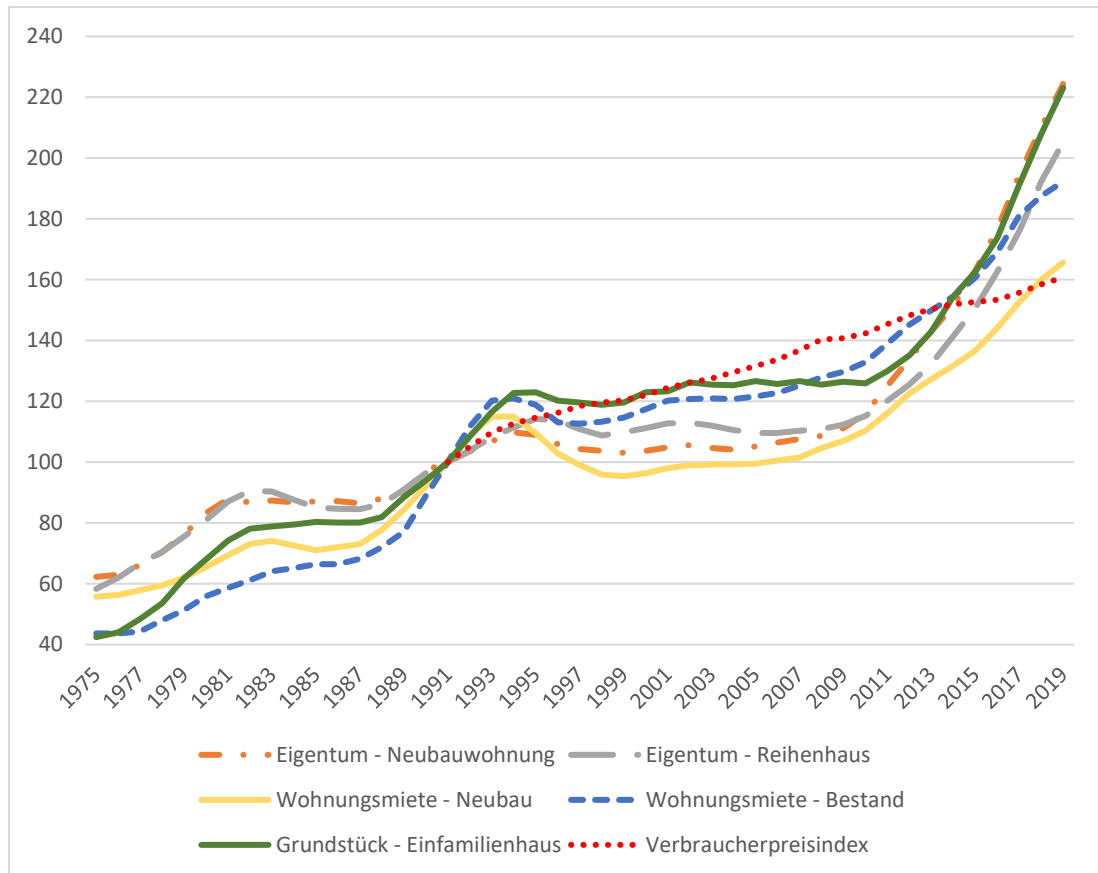
---

<sup>4</sup> Sagner et al. (2020, 10f.) berechnen, dass im Jahr 2018 bundesweit rund 14 Prozent und in den Großstädten (über 500.000 Einwohner:innen) etwa 13 Prozent der Miethaushalte einen neuen Mietvertrag abschlossen. Bundesweit nahm die Umzugsquote ab 1998 (20,4 Prozent) bis Anfang der 2010er Jahre ab und stagniert seither. Dies könnte den Autoren zufolge auch auf einen „Lock-in-Effekt“ hinweisen: „Von einem Lock-in wird im Wohnungsmarkt dann gesprochen, wenn ein Umzug in eine andere Wohnung ausbleibt, da die verfügbaren Alternativen nicht die Anforderungen der Wohnungssuchenden erfüllen“ (a.a.O., 11).

<sup>5</sup> Insbesondere bei von verschiedenen Institutionen veröffentlichten Statistiken zu Wohnpreisentwicklungen stechen die mitunter recht unterschiedlichen Trendverläufe heraus. Baldenius et al. (2019, 8f.) etwa zeigen am Beispiel der Hauspreisentwicklung, dass Preisindizes unterschiedlicher Einrichtungen je nach verwendeter Datengrundlage (z.B. Anzeigedaten von Immobilienportalen oder Schätzungen basierend auf Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse) im Trend zwar ähnlich, aber in ihrer Ausprägung deutlich unterschiedlich verlaufen. Da die Autoren – wie auch andere Einrichtungen wie bspw. die Bundesbank – die Preisindizes des Analyseunternehmens *bulwiengesa* als „aktueller und näher am Marktgeschehen“ (a.a.O., 16) einschätzen und diese Daten auch einen vergleichsweise langen Zeitraum abdecken, werden zur folgenden Darstellung der Preisentwicklungen die Daten von *bulwiengesa* herangezogen.



Abbildung 2: bulwiengesa-Wohnimmobilienpreisindizes (1975-2019) und Verbraucherpreisindex (1991-2019) (1991=100)



Wohnimmobilienindizes: Bis 1990 Westdeutschland; Eigentum: Neubauwohnung und Reihenhaus: Mittlere bis gute Lagen; Neubauwohnung: Drei Zimmer mit ca. 70 qm Wohnfläche und Standardausstattung; Reihenhaus: Reihenmittelhaus mit ca. 100 qm Wohnfläche, Standardausstattung und Standardgrundstücksgröße; Neubau und Bestand: ca. 70 qm Wohnfläche; Grundstück: Kaufpreise für gute Lage, ca. 800 qm;

Quellen: Wohnimmobilienindizes: bulwiengesa AG (abgerufen via <https://www.deutschlandin zahlen.de/tab/deutschland/finanzen/preise/immobilienpreisindex>); Verbraucherpreisindex: Statistisches Bundesamt (abgerufen via <https://www.genesis.destatis.de/genesis/online?operation=previous&levelindex=1&step=1&titel=Ergebnis&levelid=1618242291854&acceptscookies=false#ab-readcrumb>); jeweils letzter Zugriff: 12.04.2021. Eigene Darstellung und Umbasierung auf 1991.

Dessen 1975 beginnende Zeitreihe (siehe Abb. 2) verdeutlicht, dass Mieten wie Immobilienpreise in Deutschland hauptsächlich Ende der 1970er Jahre, im Zuge der

Wiedervereinigung Anfang der 1990er Jahre<sup>6</sup> und insbesondere seit 2010 kräftig gestiegen sind. Die jüngsten Preisanstiege entwickelten sich dabei nicht nur besonders dynamisch, sondern im Vergleich mit dem Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes – dem üblichen Indikator für die Entwicklung des allgemeinen Preisniveaus – auch überdurchschnittlich. Während das allgemeine Preisniveau von Gütern und Dienstleistungen seit dem Basisjahr 1991 um etwa 60 Prozent bis 2019 gestiegen ist, gingen etwa Grundstückspreise für Einfamilienhäuser im selben Zeitraum um etwas mehr als 120 Prozent in die Höhe. Überhaupt ist über den gesamten Beobachtungszeitraum hinweg die stetige Teuerung des Index für Grundstückspreise bemerkenswert, die auf eine signifikante Verknappung von Wohnbauland schließen lässt. Neben diesen Anstiegsphasen sind in den 1980er Jahren und rund um die Jahrtausendwende dagegen weitgehend stagnierende Preise zu beobachten.

Einen etwas detaillierteren Blick auf die *jüngsten Preisanstiege* bietet eine aktuelle Marktstudie der *bulwiengesa* (2021). Darin stellt das Analyseunternehmen dar, dass der sowohl Kaufpreise als auch Mieten beinhaltende Teilindex Wohnen bis zum Jahr 2010 noch einen Anstieg von etwa 25 Prozent gegenüber dem Basisjahr 1990 markierte. Bis 2020 erhöhte sich der Wohnindex jedoch um 126,8 Prozent relativ zu 1990. In Absolutwerten ausgedrückt, bezahlte man 1990 für eine Eigentumswohnung im bundesweiten Durchschnitt 2.026 Euro/m<sup>2</sup>, 2020 dagegen 4.974 Euro/m<sup>2</sup>. 2020 lag die durchschnittliche Miete bei Wiedervermietung bei 9,95 Euro/m<sup>2</sup>, 1990 noch bei 4,49 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>7</sup> Neben diesen langfristigen Entwicklungen sind allerdings – gerade vor dem Hintergrund der Covid-19-Pandemie – auch die kurzfristigen Veränderungen bemerkenswert. So gibt *bulwiengesa* an, dass sich etwa Preise für Eigenheimgrundstücke im Jahr 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 5,8 Prozent und Preise von Reihenhäusern um 7,5 Prozent verteuerten. Etwas geringer fielen die entsprechenden Anstiege bei den Wohnungsmieten (3,4 Prozent bei Erstbezug und 2,3 Prozent bei Wiedervermietung) aus (alle Zahlen vgl. a.a.O., 4). Auch eine 2021 erschienene Studie des IMK zeigt, dass im Zuge der Pandemie v.a. die Preise für Eigentumswohnungen und für Ein- und Zweifamilienhäuser gestiegen sind. Während die Angebotsmieten zwischen dem ersten Quartal 2020 und dem zweiten Quartal 2021 um 5 Prozent gestiegen sind, haben sich die Preise für Eigentumswohnungen um 17 Prozent und jene

---

<sup>6</sup> Der Mietenanstieg in den 1990er Jahren kann auch auf „Aufholprozesse“ in den neuen Bundesländern zurückgeführt werden (vgl. Dustmann et al. 2018a, 6).

<sup>7</sup> Blickt man auf die Preisentwicklung in der BRD zwischen 1975 und 1990 erhielt man zu Beginn des Beobachtungszeitraumes eine Eigentumswohnung für 1.313 Euro/m<sup>2</sup> und die Wiedervermietung lag bei 2,54 Euro/m<sup>2</sup>. 1990 lagen die entsprechenden Werte bei 2.053 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 5,17 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. *bulwiengesa* 2021, 4).

von Ein- und Zweifamilienhäusern um 15,6 Prozent erhöht (Eisfeld und Just 2021, 42).<sup>8</sup>

Doch auch die Preisentwicklung variiert je nach *regionalem Wohnungsmarkt*. Wendet man sich den Städten zu, zeigen entsprechende Analysen von *bulwiengesa*, dass die Mieten und Preise in den vergangenen zehn Jahren in den sieben bevölkerungsreichsten deutschen Großstädten – die *bulwiengesa* spricht hier von den „A-Städten“<sup>9</sup> – am dynamischsten gestiegen sind. In diesen Städten hat sich der Gesamtindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien seit 1990 mit einem Zuwachs von knapp 95 Prozent fast verdoppelt.<sup>10</sup> Dagegen fiel der Anstieg in den „D-Städten“ moderater aus. Mit einem Zuwachs von etwa 63 Prozent lag der dortige Immobilienindex zum Jahr 2020 in der Nähe der Entwicklung des bundesweiten Verbraucherpreisindex (alle Zahlen vgl. a.a.O., 3).

Da sich die Entwicklungstrends der einzelnen Städte auch innerhalb einer Stadtkategorie teils stark unterscheiden können, fasst das Forschungsinstitut *empirica* alle als attraktiv geltenden Städte unter dem Begriff „Schwarmstädte“ zusammen. Dieser „Begriff soll ausdrücken, dass insbesondere die jüngere Bevölkerung wie Vögel aus den meisten Regionen Deutschlands aufsteigt, als Schwarm in vergleichsweise wenige ‚Schwarmstädte‘ einfällt und dort für knappen Wohnraum sorgt, während sich die anderen Städte und vor allem Landkreise zunehmend entleeren“ (empirica 2015, 1). Zu derartigen Standorten zählen neben den urbanen Zentren auch kleinere Groß- oder Mittelstädte wie Leipzig, Regensburg oder Heidelberg, die gerade für Berufseinsteiger:innen oder Studierende aufgrund ihres Arbeits- oder Studienangebot als attraktive Wohnorte gelten.<sup>11</sup> In derartigen Städten beobachtete *empirica* (2021a) die

---

<sup>8</sup> Zudem geben Eisfeld und Just (2021, 41) an, dass die Angebotsmieten zwischen dem ersten Quartal 2009 und dem ersten Quartal 2021 um 44 Prozent gestiegen sind. Preise für Eigentumswohnungen erhöhten sich im selben Zeitraum um 135 Prozent und jene für Ein- und Zweifamilienhäuser um 99 Prozent. Der Verbraucherpreisindex legte seit 2009 dagegen nur um 16 Prozent zu.

<sup>9</sup> *Bulwiengesa* (2018, 40) unterteilt Städte nach ihrer „funktionale[n] Bedeutung für den internationalen, nationalen, regionalen oder lokalen Immobilienmarkt“ in die Klassen A, B, C und D. Neben den sieben wichtigsten A-Städten „mit nationaler und z.T. internationaler Bedeutung“ (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) gehören zu den B-Städten „mit nationaler und regionaler Bedeutung“ bspw. Dresden, Karlsruhe und Nürnberg. Zu den C-Städten „mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung“ zählen etwa (Universitäts-)Städte wie Heidelberg oder Potsdam und zu den „regional fokussierte[n]“ D-Städten gehören kleinere Standorte wie Rosenheim oder Halle (Saale).

<sup>10</sup> Baldenius et al. (2019, 22) geben zudem an, dass die Mieten in Großstädten wie Berlin, Hamburg oder Köln in jenen Stadtteilen von 2007 bis 2017 überproportional gestiegen sind, in denen die Preise anfänglich relativ niedrig lagen. Demnach scheint der als Gentrifizierung bekannte Prozess gerade in den A-Städten eingetreten zu sein. Das *BBSR* kommt in seiner Studie „Soziale Vielfalt im Blick“ zu dem Schluss, dass die Bevölkerungszahl in den untersuchten Großstädten v.a. in jenen Gebieten gestiegen ist, „die vorher von hohen Leerständen betroffen waren [...] oder in denen neuer Wohnraum in entscheidender Zahl geschaffen wurde“ (BBSR 2019, 19). Mit diesen Zuzügen verbunden, ist die Beobachtung, dass sich in den Untersuchungsgebieten v.a. „stathöhere und jüngere Nachfragegruppen durchsetzen und entsprechend höherpreisige Angebote entstehen“ (a.a.O., 20).

<sup>11</sup> Die Wahl des Studienortes ist für *empirica* (2015, 1) aber „nicht der Hauptgrund für das Schwarmverhalten.“ Entscheidender seien die Berufseinsteiger:innen. „Bildhaft gesprochen zieht der junge Mensch erst zum Studium nach Emden, Kaiserlautern oder Greifswald, um nach dem Studium dann weiter nach Leipzig, Köln oder Stuttgart zu ziehen“ (a.a.O., 2).

bundesweit höchsten Miet- und Kaufpreisanstiege seit Ende der 2000er Jahre. Seit 2018 erhalten die Schwarmstädte allerdings „immer weniger Zulauf aus ländlichen Regionen“ (a.a.O., 1). Stattdessen verschiebt sich der Fokus der Binnenwanderung vermehrt auf das Umland attraktiver Schwarmstädte sowie auf „Ausweichstädte“<sup>12</sup>. Laut Eisfeld und Just (2021, 47f.) verstärkte sich diese Entwicklung im Zuge der Pandemie. Da viele Haushalte aufgrund der Pandemie „mehr Platz für Wohnzwecke“ sowie „besseren Zugang zu außenliegenden, privaten Freiräumen, also nach Gärten und Balkonen“ suchten, stieg die Nachfrage nach Wohnraum „außerhalb der hochverdichteten Kernstädte“ (a.a.O., 53).

Unter den Schwarmstädten hebt *empirica* (2021a, 1) besonders das auch medial oft aufgegriffene Beispiel Berlin hervor. 2007 lagen die neuinserierten Mieten in Berlin noch 15 Prozent unter dem bundesweiten Durchschnitt, 2018 – nach einer erheblichen Wachstumsphase in der zurückliegenden Dekade – jedoch 27 Prozent darüber. Seitdem verringerte sich dieser Abstand jedoch deutlich. 2020 betrug er nur noch 13 Prozent (vgl. ebd.).<sup>13</sup> Die Kehrseite der Sogwirkung von Schwarmstädten zeigt sich in den Preisentwicklungen vieler ländlichen, eher dünn besiedelten Gegenden. Laut *empirica* (ebd.) lag etwa der Index für inserierte Mieten in Landkreisen im Jahr 2007 3 Prozent unter dem Bundesdurchschnitt. Elf Jahre später ist dieser Abstand auf gut 8 Prozent angewachsen.

Wendet man sich nun noch den *unterschiedlichen Entwicklungen von Neuvertrags- und Bestandsmieten* zu, zeigen Sagner et al. (2020, 11-14) auf SOEP-Basis, dass der reale, also inflationsbereinigte Preisunterschied zwischen beiden (Bruttokalt-)Miettypen besonders hoch in den 1990er Jahren war. Lagen Neuvertragsmieten in diesem Jahrzehnt etwa 20 Prozent über den Bestandsmieten, schrumpfte der Abstand im Laufe der 2000er Jahre, bevor er sich gegen Ende des letzten Jahrzehnts wieder vergrößerte. 2018 machte der Jahresdurchschnittsabstand etwa 14 Prozent aus. In absoluten Werten ausgedrückt, bezahlten Haushalte mit Neuvertrag 2018 im bundesweiten Schnitt bruttokalt 8,47 Euro/m<sup>2</sup> und jene im Bestand 7,40 Euro/m<sup>2</sup>. Diesem Trendverlauf entsprechend, aber mit etwas größeren Spreads verlief die Entwicklung beider Miettypen in Städten mit mehr als 500.000 Einwohner:innen. Im Durchschnitt lagen die Neuvertragsmieten dort zuletzt mit 10,70 Euro/m<sup>2</sup> 23 Prozent über den Bestandsmieten mit 8,70 Euro/m<sup>2</sup>.<sup>14</sup> Daher halten Sagner et al. (a.a.O., 11)

---

<sup>12</sup> „Diese Ausweichstädte liegen entweder im weiteren Umland der Schwarmstädte oder entlang von Verkehrsachsen“ (*empirica* 2021c, 1).

<sup>13</sup> Obwohl der 2020 eingeführte Mietendeckel laut *empirica* (2021a, 1) „diesen Rückgang verstärkt haben [mag]“, setzte die Trendwende bereits eineinhalb Jahre vorher ein.

<sup>14</sup> Folglich liegen auch *Mieten für neu gebaute Wohnungen* üblicherweise deutlich über den Bestandsmieten. Dies ist besonders in den Großstädten zu beobachten. So bezogen sich laut Sagner et al. (2020,

fest: „In Phasen hoher Wohnungsnachfrage sind Bestandmieten günstiger als Neuvertragsmieten und steigen langsamer als diese“.

Hinsichtlich ihrer regionalen Disparitäten folgen die oben (siehe Abb. 2) bereits kurz angesprochenen *Entwicklungen der Preise für Wohneigentum* zwar grundsätzlich den Trends der Mieten, wiesen in den letzten Jahren allerdings etwas höhere Steigerungen aus. Während der *empirica*-Index für Neubaumieten seit Beginn der 2010 Jahre bundesweit um 36 Prozent stieg, ging jener für neugebaute Eigentumswohnungen um 90 Prozent im gesamten Bundesgebiet, um 110 Prozent in kreisfreien Städten und um 77 Prozent in den Landkreisen in die Höhe (vgl. *empirica* 2021, 4). Auch der Immobilienmarktbericht der Gutachterausschüsse berichtet z.B. für gebrauchte Eigenheime „in allen regionalen Stadt- und Kreistypen eine deutliche Preissteigerung“ (AK OGA 2019, 49) in der letzten Dekade. Die höchsten Anstiege mit 70 Prozent seit 2010 wurden dabei in den sieben größten Städten gemessen. Selbst in dünn besiedelten ländlichen Kreisen betragen die Zuwächse immerhin noch etwa 40 Prozent. Steigende Immobilienpreise können einer vom *Verband der Sparda-Banken e.V.* herausgegebenen Studie zufolge gar in 99 Prozent aller Regionen in Deutschland beobachtet werden. Allerdings sind die Preise für Einfamilienhäuser in vielen ländlich geprägten Landkreisen zwischen 2005 und 2018 nur moderat gestiegen. In fünf Landkreisen waren sogar sinkende Preise zu verzeichnen – z.B. im thüringischen Kyffhäuserkreis mit einem Preisrückgang im Beobachtungszeitraum von 4,8 Prozent (vgl. Kempermann et al. 2019, 55).

Wie die Preise für Wohnimmobilien erreichten auch *Baulandpreise* im Jahr 2019 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (2020a) ein „Rekordhoch“. Zahlte man 2009 in der gesamten Bundesrepublik noch im Schnitt 122 Euro für einen Quadratmeter baureifes Land, waren es 2019 beinahe 190 Euro. Auch entsprechende Indizes (siehe Abb. 2) bestätigen diese Entwicklungen. So gibt etwa eine vom *BBSR* herausgegebene Expertise (Ache et al. 2020) an, der Preisindex für Bauland hat sich seit der Jahrtausendwende mehr als verdoppelt<sup>15</sup>, während der Verbraucherpreisindex im selben Zeitraum lediglich um 32 Prozent stieg. Bemerkenswert ist auch, dass sich der

---

16) zwischen 2018 und dem ersten Halbjahr 2019 18 Prozent der Wohnungsinsenerate auf Immobiliens-out24 auf Neubauwohnungen. Derartige Wohnungen waren 2018 im Mittel für knapp 15 Euro/m<sup>2</sup> beziehbar. Trotz des relativ hohen Preises erhöhe der Neubau nach Sagner et al. (ebd.) aber nicht das lokale Mietniveau, „denn Neubau hat insgesamt eine entlastende Wirkung auf den gesamten Mietwohnungsmarkt und schafft wichtiges Angebot“. Hinsichtlich der Neubauwohnungen ist zudem bemerkenswert, dass der relative Abstand zwischen Mieten für Neu- und Altbauwohnungen in den vergangenen 15 Jahren deutlich zugunsten neuerer Wohnungen zunahm (vgl. Kohl et al. 2019, 12).

<sup>15</sup> In einer nicht in den Schlussbericht der Baulandkommission mitaufgenommenen Textpassage weist der kürzlich verstorbene langjährige Münchener Oberbürgermeister und Bundesbauminister Hans-Jochen Vogel (SPD) gar darauf hin, „dass die Baulandpreise seit 1962 bundesweit um 2300 Prozent und in München seit 1950 um 39 400 Prozent gestiegen sind“ (Vogel 2019, 35).

Anstieg zu Beginn Anfang der 2010er Jahre deutlich beschleunigte. Allein im Zeitraum 2014 bis 2019 erhöhte sich der Baulandpreisindex um 8,5 Prozent pro Jahr. Diese jüngsten Zuwachsraten liegen zudem deutlich über denjenigen anderer Indizes wie den Verbraucherpreisen (1,1 Prozent p.a.), den Häuserpreisen (5,6 Prozent p.a.) und den Angebotsmieten (4,3 Prozent p.a.). In Großstädten mit mehr als 600.000 Einwohner:innen lag die jährliche Zuwachsrate seit 2012 gar bei 9,9 Prozent, in dünn besiedelten ländlichen Kreisen dagegen bei 4,2 Prozent (alle Zahlen vgl. a.a.O., 18f.).

Schließlich soll noch kurz auf die Entwicklung der *Wohnnebenkosten* eingegangen werden. Anhand mehrerer Quellen blicken Hilmer et al. (2020, 3) in einem von der *Deutschen Invest Immobilien* beauftragten Gutachten auf die „klassischen Nebenkosten“, die von den Mieter:innen „typischerweise gemeinsam mit der Kaltmiete an den Vermieter gezahlt“ werden.<sup>16</sup> Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lagen die bundesweiten Nebenkosten im Jahr 2018 bei durchschnittlich 2,70 Euro/m<sup>2</sup> pro Monat. 1,30 Euro/m<sup>2</sup> entfielen dabei auf die verbrauchsunabhängigen (kalten), 1,40 Euro/m<sup>2</sup> auf die verbrauchsabhängigen (warmen) Nebenkosten. Die von den Haushalten individuell zu entrichtenden Nebenkosten variieren jedoch stark. So hängt ihre Höhe u.a. von der Beschaffenheit und Ausstattung der Wohnung, von den Brennstoffpreisen, vom individuellen Ressourcenverbrauch (z.B. Warmwasser) oder von regionalen Faktoren wie dem Klima, dem Preisniveau oder der Höhe der kommunalen Abgaben ab. Allgemein halten Hilmer et al. (a.a.O., 17-24) aber fest, dass die mittleren kalten Nebenkosten aufgrund der unterschiedlich hohen Preisniveaus und der Betriebskosten für Geschosswohnungen mit Lift in den Städten höher liegen als in den ländlichen Regionen.<sup>17</sup> Für die warmen Nebenkosten sind v.a. örtliches Klima und der Gebäudezustand (z.B. Wärmeisolierung) entscheidend. Die Entwicklungen der beiden Nebenkostenarten fiel in den letzten zwei Jahrzehnten recht unterschiedlich aus (a.a.O., 12-15). Insgesamt leicht ansteigend verlief die Entwicklung der kalten Nebenkosten, deren Medianwert (auf SOEP-Datenbasis) zwischen 2000 und 2018 um 24 Prozent gestiegen ist.<sup>18</sup> Deutlich volatiler, aber langfristig gesehen mit ebenfalls zunehmender Tendenz entwickelten sich dagegen die warmen Nebenkosten. Im

---

<sup>16</sup> Dazu gehören die warmen, verbrauchsabhängigen Nebenkosten wie die Heiz- oder Warmwasserkosten sowie die kalten Nebenkosten, zu denen die betriebswirtschaftlichen Kosten der Gebäudenutzung (z.B. Gebäudereinigung und Gartenpflege) und die kommunalen Abgaben (z.B. Grundsteuer und Abwassergebühren) gehören. Kosten, die unmittelbar von den Mieter:innen beglichen werden (z.B. Strom oder Breitbandanschluss), zählen folglich nicht zu den hier im Fokus stehenden klassischen Nebenkosten.

<sup>17</sup> Relativ zur Grundmiete liegen die kalten Nebenkosten im Mittel aber oftmals dort am niedrigsten, wo das Grundmietniveau besonders hoch ist. So belaufen sich diese Nebenkosten in München auf gut 10 Prozent, in Frankfurt auf knapp 15 Prozent. Besonders hoch liegen die relativen kalten Nebenkosten z.B. im sächsischen Erzgebirgskreis und in vielen Regionen NRWs (z.B. Remscheid: knapp 30 Prozent).

<sup>18</sup> Daten des Deutschen Mieterbundes zufolge ist dieser Anstieg hauptsächlich auf höhere betriebswirtschaftliche Nebenkosten (v.a. Versicherungskosten und Gebäudereinigung) zurückzuführen (vgl. Hilmer et al. 2020, 10).

selben Beobachtungszeitraum hat sich der entsprechende Medianwert und 42 Prozent erhöht.<sup>19</sup>

## **2. Leerstand**

Neben den Preisen gibt auch die *Leerstandsquote* Auskunft über die regionale Wohnungsmarktlage. Für das im Investmentmanagement spezialisierten Unternehmen *JLL* etwa gilt sie als „ein geeigneter und gewichtiger Indikator, um das Marktgleichgewicht zwischen gegenwärtiger Nachfrage und vorhandene[m] Angebot zu beschreiben und um die Marktsituation regionaler Wohnungsmärkte miteinander zu vergleichen“ (Gröbel 2020, 27). So deute eine hohe Quote auf ein Überangebot und damit auf geringere, sich weniger dynamisch entwickelnde Preise hin, während ein geringerer Leerstand auf eine stärkere Marktmacht der Anbieterseite und folglich auf höhere Preise schließen lasse. *JLL* schätzt den marktaktiven Leerstand, also den Anteil von unbewohnten, aber grundsätzlich zum Bezug zur Verfügung stehenden Wohnungen, für das Jahr 2018 bundesweit auf etwa 3 Prozent. Besonders gering fiel der marktaktive Leerstand mit unter 1 Prozent in den Metropolregionen und in einzelnen Landkreisen in Nordwest- und Süddeutschland aus. Quoten zwischen 5-7 Prozent beobachtete Gröbel in strukturschwächeren ländlichen wie städtischen Regionen. Am häufigsten stehen Wohnungen in ländlichen Gebieten im Osten Deutschlands leer. Dort liegen die Quoten mitunter bei über 10 Prozent. Dass der Anteil leerstehender Wohnungen in den neuen Bundesländern besonders hoch liegt, hat nach Ansicht des Autors mit den Subventionen rund um den „Aufbau Ost“ und der damit verbundenen Neubauaktivität zu tun. „Dieser staatliche Eingriff in die regionalen Kapitalflüsse führte zu einer Fehlallokation im Wohnungsneubau, der in einem Überangebot an Wohnimmobilien und in starken Preisrückgängen ostdeutscher Immobilien mündete“ (a.a.O., 27). Allerdings gehen die Leerstandsquoten in den neuen Bundesländern – u.a. aufgrund des Attraktivitätsgewinns mancher ostdeutscher Großstädte – mittlerweile deutlich zurück. Dies bedeute aber nicht, dass sich die regionale Polarisierung bei den Leerständen innerhalb der Bundesrepublik zunehmend nivelliert. Vielmehr wird eine Verschiebung deutlich: „Die bis dato gültige Ost-West-Unterscheidung“, so das Fazit, „geht zunehmend in eine Stadt-Land-Unterscheidung über“ (ebd.).

---

<sup>19</sup> Aufgrund der zuletzt relativ milden Winter ging der Median der warmen Nebenkosten in den vergangenen Jahren etwas zurück. Die Erhöhungen können dagegen z.B. auf die hohen Brennstoffpreise im Jahr 2013 zurückgeführt werden (vgl. Hilmer et al. 2020, 9). Die Strompreise, die nicht zu den klassischen Nebenkosten gehören, haben sich nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in den vergangenen zehn Jahren (nominal) um gut 33 Prozent erhöht (vgl. a.a.O., 7). Vor diesem Hintergrund berechnete das Statistische Bundesamt (2021a) mit Daten des EU-SILC, dass 2019 2,5 Prozent der deutschen Bevölkerung „aus Geldmangel ihre Wohnung nicht angemessen heizen“ konnten. Zehn Jahre zuvor lag dieser Anteil noch bei 5,5 Prozent.

### 3. Hauptursachen der Preissteigerungen

#### 3.1. Nachfrageseitige Ursachen

In ihrer Analyse langfristiger Hauspreisentwicklungen kommen Knoll et al. (2017, 349) zu dem Schluss, dass die seit Beginn der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts kontinuierlich angestiegenen Hauspreise in Industrienationen kaum auf teurer werdende Baukosten, sondern hauptsächlich auf anwachsende Bodenpreise zurückzuführen sind. Aus Sicht der Autor:innen stützen diese Forschungsergebnisse die klassische Sichtweise der Bodenpreisentwicklungen, der zufolge der weitestgehend unvermehrte Boden aufgrund des Wirtschaftswachstums insgesamt stetig knapper und somit teurer wird.<sup>20</sup> In Deutschland konnte man diese Entwicklung seit Beginn der 2010er Jahre insbesondere in den attraktiven Großstädten beobachten, wo der Preis des sehr begehrten Gutes Boden und damit auch jener des Gutes Wohnraum in die Höhe schossen. Dass sich diese beiden Güter gerade in urbanen Gegenden zu Mangelwaren entwickelten, hat dabei eine Vielzahl an Ursachen.

Zu den wichtigsten Auslösern gehört nach Angaben von JLL (vgl. Gröbel 2020, 15) die *demografische Entwicklung*<sup>21</sup>. An erster Stelle ist hier die Arbeitsmigration in jene (Groß-)Städte und ihr Umland zu nennen, wo die wirtschaftliche Entwicklung nach der globalen Wirtschaftskrise besonders dynamisch verlief. Derartige Standorte profitierten zunächst davon, dass sich eine zunehmende Zahl einzelner Unternehmen mit einem relativ kleinen Raumbedarf<sup>22</sup> aufgrund der städtischen Agglomerationsvorteile (u.a. zahlreiche spezialisierte Arbeitskräfte, gute infrastrukturelle Anbindung) dort ansiedelten. Die damit ausgeweiteten, meist sehr lukrativen Verdienstmöglichkeiten zogen schließlich die oben bereits genannten „Binnenschwärmer“ und zudem auch internationale Arbeitsmigrant:innen in die deutschen Schwarmstädte.<sup>23</sup> Neben den

---

<sup>20</sup> Dieser klassischen Sichtweise steht die Auffassung gegenüber, „that land is still in ample supply so that house price increases trigger a supply response which brings prices down again“ (Knoll et al. 2017, 349). Dass aber Angebotsausweitungen langfristig zu sinkenden Immobilienpreisen führen, halten die Autor:innen aufgrund ihrer Forschungsergebnisse allerdings für fraglich: „If both land prices and the cost share of land in housing production are rising over time, the supply response to rising home values may not bring prices down again. Hence, the view that the long-run price elasticity of housing supply is high as new land for additional construction is available at constant prices must be scrutinized“ (ebd.).

<sup>21</sup> Bis 2010 galt Deutschland insgesamt als Auswandererland. Seitdem wächst die hiesige Bevölkerung v.a. aufgrund der zunehmenden internationalen Arbeitsmigration sowie der Migration zahlreicher Geflüchteter jedoch wieder (vgl. Gröbel 2020, 12). Obwohl der Wanderungssaldo, also die Differenz aus Zuzügen und Fortzügen, weiterhin positiv ist, nahm er nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (2021b) zuletzt stark ab. Betrag der Saldo im „Migrationsjahr“ 2015 noch 1,14 Mio., waren es zuletzt nur noch 0,33 Mio. (2019) und schließlich 0,22 Mio. (2020). Bemerkenswert ist zudem, dass die Binnenmigration im Jahr 2020 vorrangig zugunsten eher ländlicherer Regionen ausfiel. Innerhalb Deutschlands zogen besonders viele Personen nach Brandenburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern. Berlin und Baden-Württemberg verzeichneten dagegen die meisten Abgänge.

<sup>22</sup> Da Unternehmen aufgrund steigender Bodenpreise zudem einen Anreiz haben, ihren Flächenverbrauch möglichst zu reduzieren, kann dies auch zu einer höheren Unternehmensdichte an einem Standort führen (vgl. Knoll et al. 2017, 350). Zu derartigen „raumsparenden“ Unternehmen gehören etwa jene aus dem stetig wachsenden Sektor unternehmensnaher Dienstleistungen.

<sup>23</sup> Holm et al. (2021, 16) stellen mittels Daten des Statistischen Bundesamtes dar, dass die Bevölkerung zwischen 2006 und 2018 bundesweit um 0,9 Prozent gestiegen ist. Dabei wuchsen die 77 deutschen



guten Erwerbsarbeitsmöglichkeiten gehören auch gestiegene Mobilitätsanforderungen sowie „eine hohe Vielfalt urbaner Freizeitmöglichkeiten“ (ebd.) zu den Gründen, weshalb sich immer mehr Menschen für den Wohnstandort Großstadt entscheiden. „Attraktiv scheinende Städte“, so kann der Boom der Großstädte mit dem Soziologen Andreas Reckwitz (2020, 23f.) zusammengefasst werden, „ziehen neue Wirtschaftsbranchen und Arbeitskräfte sowie Besucher an, und es findet ein überregionaler Wettbewerb um urbane Lebensqualität statt.“ Allerdings „entstehen auf der anderen Seite ‚abgehängte‘ Regionen, die in eine Abwärtsspirale von Abwanderung und Attraktivitätsverlust geraten“ (a.a.O., 24). So sind die derzeitigen Trends der Binnenwanderung nicht allein auf den Sog der Boomstädte selbst, sondern auch auf die Strukturschwäche vieler abgehängter Regionen zurückzuführen. Gerade jüngere Menschen ziehen aufgrund fehlender Erwerbsarbeitsmöglichkeiten und der oftmals schlecht ausgebauten Infrastruktur in ihren ländlichen Heimatregionen in die aus ihrer Sicht deutlich attraktivere Großstadt (vgl. Gröbel 2020, 15).

Zu den weiteren demografischen Entwicklungen, die zu weniger Wohnraum in den urbanen Zentren führen, gehören die „Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung“<sup>24</sup> sowie „sich verändernde Lebensweise[n] der Menschen“<sup>25</sup> (a.a.O., 17). Diese Trends führen zwar einerseits dazu, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, andererseits nimmt damit aber die absolute Zahl einzelner Haushalte zu. Konsequenz dieser Entwicklungen ist ein steigender Bedarf einzelner Wohneinheiten.

Neben diesen demographischen Trends gibt der *JLL*-Wohnungsmarktbericht auch die *niedrigen Zinsen* als zentralen Grund für die hohe Nachfrage nach urbanem Wohnraum an. Als Reaktion auf die globale Wirtschaftskrise und die darauffolgende Euro-Krise begann die Europäische Zentralbank im Jahr 2008 im Rahmen ihrer expansiven Geldpolitik, die Leitzinssätze kontinuierlich zu senken. Durch diese Leitzinssenkung verringerten sich u.a. die Zinssätze der Geschäftsbanken, wodurch sich die Kreditaufnahme auch für Privatpersonen und Unternehmen vergünstigte. Für die Wohnraumfrage ist nun entscheidend, dass „geringere Fremdkapitalkosten“ einerseits dazu führten, „dass höhere Preise für reale Vermögensgüter, wie Immobilien,

---

Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohner:innen um 5,2 Prozent und Landgemeinden schrumpften um 10,8 Prozent.

<sup>24</sup> Obwohl die Bevölkerung in den 77 deutschen Großstädten zwischen 2006 und 2018 insgesamt zunahm, verringerte sich der dortige Anteil an Haushalten mit ausschließlich unter 30-jährigen Mitgliedern um 1,2 Prozent. Der Anteil von Großstadt-Haushalten mit ausschließlich über 65-Jährigen nahm dagegen um 3,4 Prozent zu (vgl. Holm et al. 2021, 19f.). Für die Wohnraumfrage ist das deshalb von Interesse, da ein durchschnittlicher älterer Haushalt zwar wenige Personen umfasst, aber vergleichsweise viel Wohnraum belegt. So bleiben etwa viele „Eltern nach Auszug der Kinder oft in der großen Familienwohnung“ (Umweltbundesamt 2021).

<sup>25</sup> Zu diesen sich verändernden Lebensweisen gehören z.B. „eine erhöhte Zahl von Geschiedenen und Alleinerziehenden, sinkenden Haushaltsgrößen der jüngeren Altersgruppen sowie einer Verschiebung des Familiengründungsalters“ (Gröbel 2020, 17).

geboten werden können“ (a.a.O., 7). Andererseits verschoben geringe Leitzinsen den Investorenfokus weg von leitzinsabhängigeren Investmentalternativen wie etwa Anleihen hin zu Aktien oder Immobilien. Auch diese Entwicklung trug dazu bei, „dass letztere stärker nachgefragt werden und im Preis steigen“ (a.a.O., 8).

Vor dem Hintergrund dieser Niedrigzinspolitik sowie der zuletzt positiven Entwicklung mancher Wohnungsmärkte wurden Wohnimmobilien auch für institutionelle Investoren zu einem attraktiven Investitionsobjekt. So „[h]aben in den vergangenen Jahren bereits tendenziell risikoaverse Investoren, wie deutsche Versicherungen und Pensionsfonds, ihren Anteil an Immobilieninvestitionen zunehmend erhöht“, da „[i]nsbesondere Wohnimmobilien [...] aufgrund ihrer sehr stabilen Cashflows als sehr defensive Assetklasse gelten“ (a.a.O., 34). Selbst im Zuge der Covid-19-Pandemie könnte diese Stabilität des „Betongoldes“ nach Ansicht von *JLL* dafür sorgen, dass es auf dem Wohnimmobilienmarkt zu keinem Nachfrageeinbruch, sondern womöglich zu einem „weitere[n] Nachfrageanstieg von Seiten institutioneller Investoren“ (ebd.) kommt.<sup>26</sup>

### **3.2. Angebotsseitige Ursachen**

„Experten sind sich einig“, so schreibt das Analyseunternehmen *empirica* (2020, 1), „dass nur ein ‚Mehr‘ an Wohnungen den jahrelangen Preisauftrieb bekämpfen kann.“<sup>27</sup> Die Auffassung, die angespannte Lage auf den urbanen Wohnungsmärkten könne hauptsächlich mit der Ausweitung des dortigen Wohnraumangebots bekämpft werden, ist tatsächlich weit verbreitet. So betont etwa die Bundestagsfraktion CDU/CSU (2020), dass „Bauen, Bauen, Bauen“ das „beste Mittel gegen zu hohe Mieten“ sei. Doch wie steht es um den Wohnungsneubau in der Bundesrepublik?

Obwohl Ende 2019 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (2020b) 42,5 Mio. Wohnungen in der Bundesrepublik existierten<sup>28</sup> und sich der Wohnungsbestand

---

<sup>26</sup> Auch Einfeld und Just (2021, 48) vermuten, „dass die durch die COVID-19-Pandemie verursachte Unsicherheit hier die Nachfrage [nach dem sicheren Anlageobjekt Wohneigentum; JD] zusätzlich befeuert.“ Überhaupt seien aus Investorensicht bei der „Assetklasse Wohnen, das als sehr defensiv gilt, keine langfristigen Veränderungen zu erwarten, denn ‚Wohnen‘ stellt als Konsumgut ein Grundbedürfnis dar und ist damit in seinen inhärenten Eigenschaften sehr beständig“ (Gröbel 2020, 34). Da aber gerade in den Ballungsräumen „die Preis-Miet-Relation sowie die Preis-Einkommen-Relation [...] weiter gestiegen“ sind, dürfte Einfeld und Just (2021, 48) zufolge „die Sorge vor einer Überhitzung zunehmen“.

<sup>27</sup> Allerdings gehen die Expert:innenmeinungen hinsichtlich der Einschätzung, wie problematisch das Wohnungsbaufizit ausfällt, etwas auseinander (vgl. Rink/Egner 2020, 15-17).

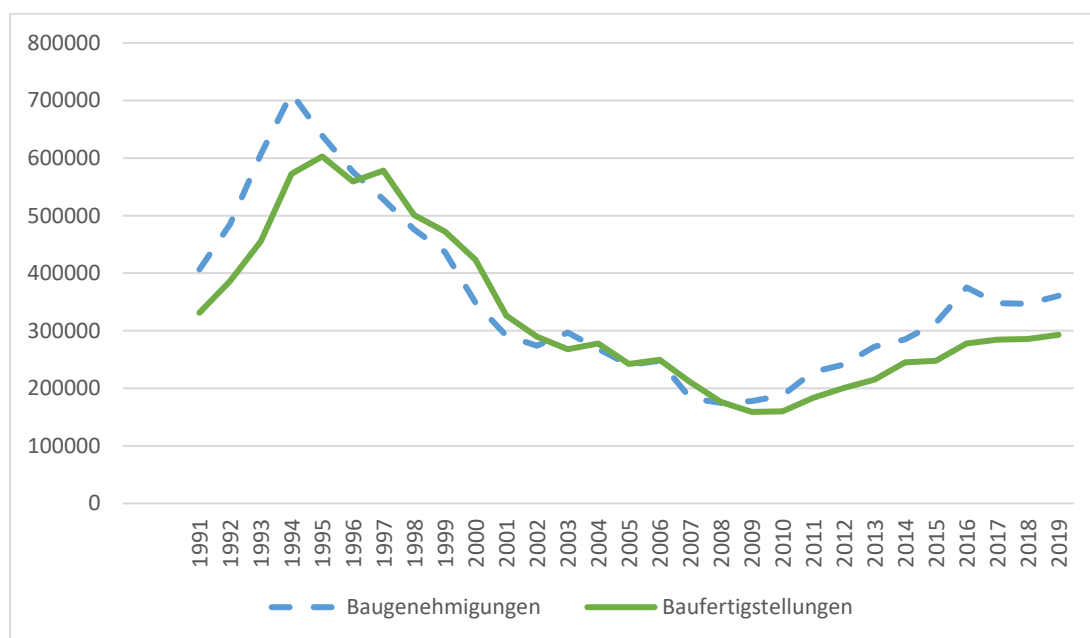
<sup>28</sup> Im Bestand machen freistehende Häuser bundesweit die Hälfte aller Wohnungen aus. Gereichte Häuser kommen auf einen Anteil von gut 30 Prozent, Doppelhaushälften auf etwa 12 Prozent. Die jeweiligen Anteile variieren allerdings je nach Region. Während der Wohnungsbestand in manchen ländlichen Regionen fast ausschließlich aus freistehenden Häusern besteht, ist der Anteil von gereichten Häusern in Großstädten besonders hoch (z.B. in Düsseldorf: knapp 75 Prozent). Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass der mit Abstand größte Teil des gegenwärtigen Wohnungsbestands mit rund 46 Prozent aus Nachkriegsbauten (Bauperiode 1949-1978) besteht. Da sich derartige Bauten „im Lebenszyklus gegenwärtig in der Nutzungphase“ befinden, sei in nächster Zeit mit einem „erhöhten Modernisierungs- und Sanierungsbedarf“ zu rechnen (Gröbel 2020, 22f). Vgl. insgesamt dazu a.a.O., 21-23.

## Die Wohnraumfrage in Zahlen

im Vergleich zum Vorjahr 2018 um 277.400 Wohnungen (+ 0,7 Prozent) und relativ zu 2010 um etwa 2 Mio. Wohnungen (+ 5 Prozent) erhöhte, gilt die gegenwärtige Neubautätigkeit als unzureichend, um die hohe Nachfrage gerade in den Großstädten zu befriedigen. Deutschlandweit, so die Schätzung einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft, wären 2019 und 2020 jeweils etwas mehr als 340.000 Fertigstellungen erforderlich gewesen, um den Bedarf adäquat zu decken (vgl. Henger/Voigtländer 2019, 15).

Einen Überblick über die Entwicklungen der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten sowie der vollständig neuerrichteten Bauten in den letzten drei Jahrzehnten bieten Daten des Statistischen Bundesamtes (siehe Abb. 3).

Abbildung 3: Baugenehmigungen und -fertigstellungen 1991-2019



Quelle: Statistisches Bundesamt (abgerufen via <https://www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Publikationen/Downloads-Bautaetigkeit/baugenehmigungen-baufertigstellungen-pdf-5311101.html>; letzter Zugriff: 12.04.2021). Diese Zahlen beziehen sich auf „Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäude insgesamt (einschließlich Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden)“. Eigene Darstellung.

Anfang der 1990er Jahre stiegen Baugenehmigungen und -fertigstellungen im Zuge der Wiedervereinigung<sup>29</sup> zunächst rapide an, um in der Jahrzehntmitte ihren

<sup>29</sup> Das Statistische Bundesamt (2020d) berichtet, dass sich der Boom des Baugewerbes in der ersten Hälfte der 1990er Jahre „eindeutig auf den ‚Aufbau Ost‘ zurückführen [lässt]“.

Höhepunkt im Beobachtungszeitraum zu erreichen. 1994 wurden etwa 700.000 Baugenehmigungen erteilt, ein Jahr später etwa 600.000 Bauten fertiggestellt. Seitdem gingen Genehmigungen wie Fertigstellungen kontinuierlich zurück, bis sie seit Beginn der 2010er Jahre – dem jüngsten Wendepunkt der deutschen Wohnraumfrage – wieder leicht anstiegen. 2019 wurden etwa 350.000 Baugenehmigungen erteilt und knapp 300.000 Bauten fertiggestellt. Besonders bemerkenswert hinsichtlich der jüngsten Entwicklungen ist, dass der Anstieg der Fertigstellungen seit 2010 vorrangig auf abgeschlossene Bauprojekte im Bereich der Geschosswohnungen zurückzuführen ist. Während die Anzahl fertiggestellter Ein- und Zweifamilienhäuser zwischen 2011 und 2018 bundesweit nur leicht zunahm und sich in den sieben größten Städten sogar leicht verringerte, „hat sich der Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Deutschland mehr als verdoppelt und in den A-Städten fast verdreifacht“ (Henger/Voigtländer 2019, 11f.). 2018 wurden in der gesamten Bundesrepublik 146.800 und in den sieben bevölkerungsreichsten Großstädten knapp 38.000 Geschosswohnungen fertiggestellt (vgl. a.a.O., 12).<sup>30</sup>

Verggrößert hat sich Berechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft zufolge auch der *Bauüberhang*, also die Zahl zwar genehmigter, aber noch nicht fertiggestellter Bauten (vgl. a.a.O., 12-15). So stieg der Bauüberhang seit 2010 um etwa 45.000 Wohnungen pro Jahr auf knapp 700.000 im Jahr 2018. Knapp die Hälfte der noch nicht fertiggestellten Objekte bezieht sich dabei allerdings auf Genehmigungen, die vor 2010 ausgestellt wurden. Unter den A-Städten weisen Berlin, Hamburg, München sowie Frankfurt am Main den höchsten Bauüberhang auf. Allein in Berlin blieben im Jahr 2018 63.345 bereits genehmigte Bauten unvollendet; 2011 waren es noch 2.867. Als „erste wesentliche Ursache für den steigenden Bauüberhang“ identifizieren Henger und Voigtländer (a.a.O., 14) „die erhöhte Abwicklungsdauer, also der Zeitraum von der Baugenehmigung bis zur amtlichen Endabnahme des genehmigten Bauvorhabens.“ Der zentrale Zeitfaktor stelle dabei die v.a. aufgrund des Fachkräftemangels ausgelastete Bauwirtschaft<sup>31</sup> dar. Zudem sei gerade der Geschosswohnungsbau komplexer und daher langwieriger geworden. Ebenfalls zu beachten seien enge Bauvorschriften, der Personalmangel in Planungs- und Bauämtern sowie Widerstände mancher Nachbarschaften gegenüber lokalen Bauprojekten. Ein Teilaspekt, aber

---

<sup>30</sup> Überhaupt lässt sich in den größten deutschen Städten ein Trend zu kleineren Wohneinheiten beobachten. 2017 machten Wohnungen mit einem oder zwei Zimmern bereits die Hälfte aller dortiger Neubauten aus (vgl. Kohl et al. 2019, 29f).

<sup>31</sup> Dieser Engpassfaktor Arbeitskräfte spiegelt sich auch in den Baukosten wider. So zeigt der Baukostenindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2021c), dass die Baukosten in den letzten zwei Jahrzehnten recht gleichmäßig gestiegen sind. Dabei wiesen die Arbeitskosten zuletzt höhere Zuwachsraten (+ 19 Prozent seit 2015) aus als die Materialkosten (+ 10 Prozent). Im Zuge der Covid-19-Pandemie scheint es allerdings zu einem massiven Anstieg der Materialkosten zu kommen (vgl. SPIEGEL 2021).

„insgesamt überschätzt“ sei dagegen eine höhere Abwicklungsdauer aufgrund Bodenpreisspekulationen.<sup>32</sup>

Als besonders unzureichend wird die Neubautätigkeit in vielen Schwarmstädten eingeschätzt. So geben Henger und Voigtländer (a.a.O., 17f.) an, dass die Bautätigkeit in den sieben größten deutschen Städten zwischen 2016 und 2018 lediglich 71 Prozent des tatsächlichen Bedarfs deckten. Gerade in Berlin (73 Prozent), München (67 Prozent), Stuttgart (56 Prozent) und Köln (46 Prozent) fiel der Neubau besonders unzureichend aus. Auch in einigen Universitätsstädten wie Münster oder Karlsruhe und Umlandkreisen urbaner Zentren wie dem Rhein-Erft-Kreis bei Köln gilt, dass der Wohnungsbau nicht mit dem hohen Bedarf mithalten kann. Deutlich optimistischer zeigen sich die Autoren dagegen mit der Neubautätigkeit in Hamburg, Düsseldorf (beide 86 Prozent) und Frankfurt am Main (79 Prozent): „Gelingt es diesen Städten, das durchschnittliche Neubauniveau der letzten drei Jahre zu halten, steuert der Markt zumindest über die nächsten Jahre gesehen auf eine Entspannung zu“ (a.a.O., 17). In etwa der Hälfte der Landkreise fernab urbaner Zentren schätzen Henger und Voigtländern den Neubau zwischen 2016 und 2018 dagegen mindestens als ausreichend ein (vgl. a.a.O., 20f.). Ein Neubauniveau, das sogar über 50 Prozent des rechnerischen Bedarfs liegt, beobachten sie in 69 Landkreisen. Dort müsse jedoch „verstärkt darauf geachtet werden, dass es mittelfristig nicht zu einem Überangebot neuer Wohnungen kommt, was den Leerstand erhöht und negative Rückwirkungen auf die Quartiers- bzw. Standortentwicklung hätte“ (a.a.O., 23).

Obwohl die Neubautätigkeit an den nachfragestarken Standorten als unzureichend gilt, konzentrieren sich dort die jüngsten Anstiege fertiggestellter Wohnungen. So nahmen Analysen des Forschungsinstituts *empirica* (2021b) zufolge die Fertigstellungen seit 2010 besonders in den Schwarmstädten zu. Wurden dort zu Beginn des letzten Jahrzehnts etwas mehr als zwei Wohnungen pro tausend Einwohner:innen fertiggestellt, waren es 2019 mehr als vier. Dies zeigt sich auch im Stadt-Land-Vergleich. So wurden in der zweiten Hälfte der 2000er Jahre in den Landkreisen zunächst noch mehr Wohnungen fertiggestellt als in den Schwarmstädten; seit 2010

---

<sup>32</sup> Henger und Voigtländer (2019) beziehen sich dabei auf Forschungsergebnisse von Simons (2017, 8), der keine Anhaltspunkte identifizieren konnte, „dass sich der Anteil der Baugenehmigungen, die nicht oder verspätet zur Fertigstellung von Wohnungen führen, in Berlin in letzter Zeit erhöht hat.“ Selbst für „eine aus spekulativen Erwägungen entstehende höhere Kaufintensität bei Bauplätzen im Allgemeinen“, so heißt es im Wohnungsmarktbericht (AK OGA 2019, 143), seien „keine Hinweise“ zu finden. „Auch eine signifikante Zurückhaltung, z.B. um aus spekulativen Gründen zu einem späteren Zeitpunkt und zu höheren Preisen veräußern zu können, ist nicht statistisch gesichert feststellbar“ (ebd.). Begründet wird diese Aussage damit, dass sich die Transaktionszahl sowie der Flächenumsatz relativ zum Geldumsatz kaum verändert haben. „Dies lässt den Schluss spekulativen Ankaufverhaltens, nämlich den Kauf von Immobilien lediglich zu dem Zweck der Gewinnmitnahme bei einem kurzfristig spätere[n] Verkauf, nicht zu. Eher zeigt sich hier eine Verknappung des Angebotes an verfügbaren Bauplätzen, so dass es hier zu teilweise hohen Preissteigerungen kommt“ (a.a.O., 147).

hinken die Anstiege in den Landkreisen – wie auch jene in Städten ohne größere „Schwarzanziehungskräfte“ – den Zugewinnen in den Schwarmstädten deutlich hinterher.

Trotz dieser zuletzt angestiegenen Bautätigkeit in den Großstädten wird allerdings häufig bemängelt, dass sich der Wohnungsneubau hauptsächlich auf den Mittel- und Hochpreissektor beschränke. Schließlich ist die Schaffung von Wohnraum, der auch für einkommensschwächere Haushalte bezahlbar ist, am frei finanzierten Wohnungsmarkt gerade vor dem Hintergrund gestiegener Investitionskosten (etwa aufgrund hoher Baulandpreise) wenig attraktiv. Allerdings wird in diesem Zusammenhang häufig argumentiert, dass selbst der Neubau höherwertiger Wohnungen indirekt auch das lokale Niedrigpreismarktsegment entspanne. Werden nämlich im Top- oder Mittelsegment neue Wohnungen geschaffen, führe dies – neben der allgemeinen Preisentlastung aufgrund der Angebotsausweitung – zu Umzugsketten, wodurch schließlich günstiger Wohnraum für einkommensschwächere Haushalte frei werde (vgl. BBSR 2020b, 107). Um dieser These der sogenannten „Sickereffekte“ empirisch nachzugehen, blickten die Autor:innen in einer des BBSR beauftragten Studie auf die wohnungsmarktrelevanten Auswirkungen von Umzügen in vier Untersuchungsstädten (Bremen, Köln, Leipzig und Nürnberg) in den Jahren 2016 und 2017. Dabei kommen die Autor:innen zur „Erkenntnis, dass ein sehr angespannter und enger Markt die Umzugsverflechtungen reduziert und in ihrer sozialen bzw. segmentübergreifenden Reichweite begrenzt“ (a.a.O., 112). Dass die Sickereffekte in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten also tendenziell eher gering ausfallen, liegt zum einen an der hohen Zahl an Personen und Haushalten, die neu in die Stadt zuziehen<sup>33</sup>. Zum anderen beobachten die Autor:innen, dass viele Wohnungseigentümer:innen die Mieten ihrer freigezogenen Wohnungen – meist aufgrund durchgeführter Modernisierungsarbeiten oder einer Anpassung „veralteter“ Mietpreise – erhöhen (vgl. a.a.O., 58).<sup>34</sup> Da die Mieten „[v]or allem bei den vor dem Umzug noch günstigen Wohnungen“ erhöht werden, wird „der Sickereffekt, der durch den Umzug in eine höherpreisige

---

<sup>33</sup> Zwischen 2007 und 2015 nahm die Zahl der Außenzuzügler z.B. in Nürnberg um mehr als 50 Prozent, in Leipzig sogar um knapp 80 Prozent zu. Zwischen 2015 und 2017 gingen die Außenzuzüge allerdings wieder zurück. Die Zahl der innerstädtischen Umzüge hat sich in den vier Städten im Beobachtungszeitraum dagegen kaum verändert (vgl. BBSR 2020b, 30f.). Das Gros der Außenzuzügler besteht aus Einzelpersonen, die wegen des Berufs oder der Ausbildung neu in die Stadt ziehen (vgl. a.a.O., 32, 40).

<sup>34</sup> So beobachten die Autor:innen, dass z.B. „[i]n Bremen [...] 30 % der Wohnungen im Weg der Neuvermietung mindestens ein Preissegment nach oben verschoben [werden], in Leipzig sind dies gar 65 %“ (BBSR 2020b, 6). Diese „Sprungwahrscheinlichkeit“ in ein höheres Segment“ (a.a.O., 66) ist im niedrigsten Preissegment besonders hoch. So berechnen die Autor:innen, dass „bei Neuvermietung nur ein geringer Anteil (30 %) der vormals den preisgünstigen Wohnungsmarktsegmenten zugeordneten Wohnungen auch in diesem Segment verbleibt“ (a.a.O., 65). Zum Vergleich: Im nächsthöchsten fünften (von insgesamt sechs Segmenten) sind es 40 Prozent, im vierten gar 70 Prozent.

Wohneinheit entsteht, insbesondere in den unteren Marktsegmenten durch Preisanhebungen im Zuge der Neuvermietung sehr häufig aufgehoben“ (ebd.).<sup>35</sup> Aufgrund dieser Ergebnisse schlussfolgern die Autor:innen in ihrer Projektzusammenfassung: „Je entspannter der Wohnungsmarkt, umso mehr überwiegen die fiskalischen Vorteile des freifinanzierten Wohnungsbaus. Je angespannter der Wohnungsmarkt, umso erforderlicher ist der Neubau preisgünstiger Wohnungen zur Versorgung in den unteren Marktsegmenten“ (BBSR 2020c).

Dass es v.a. einer Angebotsausweitung von bezahlbarem und angemessenem<sup>36</sup> Wohnraum bedarf, machen auch Holm et al. (2021, 44-59) in ihrer Studie zur Wohnraumversorgung in den 77 bevölkerungsreichsten deutschen Städten deutlich. Selbst unter der Annahme einer idealen Wohnraumverteilung<sup>37</sup> zeigen sie, dass zwischen 2006 und 2018 „lediglich der Anteil an Wohnungen geeignet zur Versorgung von Haushalten mit einer zahlbaren Mietpreisklasse von über 15 Euro je Quadratmeter bei optimaler Wohnfläche [gestiegen ist], während die Versorgungsangebote der anderen Mietpreisklassen z. T. deutlich rückläufig sind“ (a.a.O., 59). In anderen Worten: Während sich das Mietwohnraumangebot im hochpreisigen Segment ausgeweitet hat, sind Wohnungen, die für einkommensschwächere Haushalte angemessen und leistbar sind, knapper geworden.<sup>38</sup> Von einem Mangel an bezahlbarem Wohnraum mit Blick auf den Sozialwohnungsbestand spricht auch eine vom Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ beauftragte Studie (Günther 2020).<sup>39</sup> So wird anhand Daten des Statistischen Bundesamtes gezeigt, dass es im Jahr 1987 (im frühen Bundesgebiet) gut 4 Mio. und 2019 (im gesamten Bundesgebiet) nur noch gut 1 Mio. Sozialmietwohnungen gab. Während also Ende der 1980er Jahre hypothetisch knapp jede:r vierte Mieter:in in einer Sozialwohnung leben konnte, dürfte mittlerweile „nur noch für jeden zwanzigsten Mieter eine Sozialwohnung verfügbar sein, während deutlich mehr als

---

<sup>35</sup> Neben den beiden Hauptfaktoren Außenzug und Mieterhöhungen spielen auch demographische Aspekte und Wohnraumtypen eine Rolle für das Ausmaß der Umzugsverflechtungen. Bei Zweitgenannten ist bemerkenswert, dass Einfamilienhäuser im Vergleich zu Geschosswohnungen „mehr Folgeumzüge im lokalen Markt aus[lösen]“ (BBSR 2020b, 110). Grund dafür ist, dass sie stärker von lokal gebundenen Haushalten und seltener von Außenzuzüglern bezogen werden. Auch die Typen „Genossenschaftswohnungen, Seniorenwohnungen und Baugruppen“ würden daher „in höherem Maße Folgeumzüge“ (ebd.) erzeugen.

<sup>36</sup> „Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie eine Mindestgröße für die entsprechende Personenzahl im Haushalt nicht unterschreiten“ (Holm et al. 2021, 44).

<sup>37</sup> Holm et al. (2021, 44) modellieren hierfür „die mögliche Versorgungssituation unter den Bedingungen einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Dabei werden die Haushalte den Wohnungen zugeordnet, die eine angemessene Wohnungsgröße und Leistbarkeit erfüllen.“ So wird z.B. einem einkommensstarken Haushalt, der in einer für ihn sehr günstigen Mietwohnung lebt, hypothetisch eine etwas teurere, aber für diesen Haushalt immer noch leistbare Wohnung zugeordnet.

<sup>38</sup> Überhaupt begreifen Holm et al. (2021, 11) den Umstand, dass „über 1,5 Millionen Haushalte, die auch bei einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraums nach den Versorgungsbedarfen der Haushalte in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen leben müssten“, als „den harten Kern des Wohnungsproblems in den Großstädten.“

<sup>39</sup> Günther (2020, 16f.) weist zudem auf einen Mangel an bezahlbaren barrierearmen und barrierefreien Wohnungen für jüngere und ältere Menschen mit Behinderungen hin. Vgl. dazu auch Bundesregierung (2021, 322f.).

die Hälfte aller Mieter vom Einkommen her zum Bezug einer Sozialwohnung berechtigt wären“ (a.a.O., 3). Baldenius et al. (2019, 5) führen diesen drastischen Rückgang des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, der sich ihnen zufolge Mitte der 1990er Jahre einstellte, v.a. auf die damaligen „pessimistischen Bevölkerungsprognosen“ und die „prekäre Finanzsituation vieler Länder [...], die den Wohnungsbau nicht als Priorität sahen“,<sup>40</sup> zurück.

### **4. Transaktionen**

Auskunft über die Transaktionen und Umsätze auf dem Wohnimmobilienmarkt gibt der Immobilienmarktbericht (AK OGA 2019, 27-101). So geben seine Autor:innen an, dass die Transaktionszahlen am Markt für (bebaute wie unbebaute) Wohnimmobilien<sup>41</sup> seit dem Jahr 2009 mit etwa 560.000 Verkaufsfällen zunächst angestiegen und seit 2015 mit jährlich rund 725.000 Transaktionen relativ stabil geblieben sind. Kontinuierlich erhöht hat sich dagegen der Geldumsatz. Summierten sich die Umsätze aus allen Wohnimmobilientransaktionen im Jahr 2009 noch auf knapp 87 Mrd. Euro, stiegen sie mit einer mittleren Veränderungsrate von 8,5 Prozent p.a. auf gut 180 Mrd. Euro in 2018.<sup>42</sup> Dieser Vergleich, so die Autor:innen, „weist auf eine deutliche Verteuerung der Wohnimmobilien im Allgemeinen hin.“ (a.a.O., 28). Auch im Zuge der Covid-19-Pandemie blieb der Wohnungsinvestmentmarkt laut *JLL* bemerkenswert stabil. „Denn die Anlageklasse mit ihrem defensiven Risikoprofil“, so die Erklärung, „konnte trotz aller Verunsicherung der Marktteilnehmer die in einer kritischen Marktlage psychologisch so wichtige Zuversicht überzeugend vermitteln. Die Nachfrage auf dem Wohnimmobilien-Investmentmarkt ist damit auch deshalb stabil geblieben, weil die Anlageklasse ihrem Ruf stabiler Cashflows gerecht geworden ist“ (Gröbel 2020, 33).

*Differenziert nach Regionen* gibt der AK OGA (2019, 30-35) an, dass das Gros der Transaktionen und Umsätze in den beiden süddeutschen Bundesländern sowie in NRW erzielt wird. Während 2018 gut 15 Prozent aller Transaktionen und mehr als 20 Prozent aller Geldumsätze allein in Bayern anfielen, fanden sich die neuen Bundesländer sowie auch das Saarland und Bremen im unteren einstelligen Prozentbereich wieder. Blickt man allerdings auf die mittleren jährlichen Veränderungsraten seit

---

<sup>40</sup> Vor diesem Hintergrund halten Baldenius et al. (2019, 5) die 2006 durchgeführte Grundgesetzänderung, durch die „die Kompetenz für den Wohnungsbau vom Bund auf die Länder“ übertragen wurde, für eine „folgeschwere Entscheidung“.

<sup>41</sup> 73 Prozent aller Transaktionen und 67 Prozent des Geldumsatzes auf dem Immobilienmarkt beziehen sich auf Wohnimmobilien (vgl. AK OGA 2019, 21).

<sup>42</sup> Unterschieden nach Immobilientypen sind Eigentumswohnungen und Eigenheime Spitzenreiter sowohl bei den Transaktionen (44 Prozent bzw. 38 Prozent) als auch bei den Umsätzen (35 Prozent bzw. 39 Prozent). Dagegen stellen Mehrfamilienhäuser nur rund 4 Prozent aller Verkaufsfälle, aber 14 Prozent der Umsätze (vgl. AK OGA 2019, 29). Zudem gilt für alle drei genannten Immobilientypen, dass sich die Umsätze seit 2009 bis 2018 ungefähr verdoppelten (vgl. a.a.O., 39, 63, 82).



2009, liegen Berlin (+ 4,6 Prozent), Thüringen (+ 4,4 Prozent) oder Mecklenburg-Vorpommern bei den Transaktionszuwächsen<sup>43</sup> deutlich über dem bundesweiten Durchschnitt (+ 2,9 Prozent). Bayern kommt dagegen nur auf eine Wachstumsrate von 1,5 Prozent p.a. Die Transaktionszahlen scheinen also v.a. dort zu steigen, wo Wohnimmobilien relativ erschwinglich sind. Der Geldumsatz erhöhte sich dagegen überdurchschnittlich in Berlin (+ 13,3 Prozent), Brandenburg (+ 11,1 Prozent) oder Hamburg (+ 10,4 Prozent), dem bundesdurchschnitt beinahe entsprechend in Bayern (+ 8,4 Prozent) und unterdurchschnittlich in Thüringen (+ 7,6 Prozent) oder NRW (+ 6,4 Prozent). Dass die Geldumsätze insbesondere in Hochpreisregionen gestiegen sind, zeigt sich auch am Beispiel der sieben größten deutschen Städte. Dort machten die Verkaufsfälle weniger als 10 Prozent aller bundesweiten Transaktionen, die damit verbundenen Investitionsvolumina aber mehr als ein Fünftel des gesamten Geldumsatzes aus.<sup>44</sup>

Ebenfalls aufschlussreich für die regionale Verteilung ist die *Marktintensität*, also die Relation von Verkaufsfällen zum Gesamtbestand. So lässt die diesbezügliche Datenlage bei den Eigenheimen auf „keine erheblichen Unterschiede zwischen den Stadt- und Kreistypen“ (a.a.O., 45), bei den Eigentumswohnungen allerdings auf „ein deutliches Stadt-Land-Gefälle“ (a.a.O., 70) schließen. Während 2018 in den größten Städten 1 Prozent aller Eigentumswohnungen im Bestand veräußert wurden, waren es in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen lediglich 0,3 Prozent. Bundesweit liegt die Marktintensität der Eigentumswohnungen mit einem Wert von 0,6 Prozent allerdings unter jener der Eigenheime (1,8 Prozent). „Dies bedeutet“, so die Autor:innen, „dass die Bereitschaft, ein Eigenheim zu veräußern erheblich größer ist, als eine Wohnung zu verkaufen“ (a.a.O., 70). Zudem zeigt sich, „dass die Bereitschaft für Verkäufe von Wohnungen im südlichen Bundesgebiet tendenziell größer ist als im Norden, bzw. in den südlichen ein Nachfrage- und in den östlichen Ländern tendenziell ein Angebotsüberschuss besteht“ (ebd.). Bei Mehrfamilienhäusern fällt die Marktintensität in den Großstädten relativ niedrig und in den dünn besiedelten ländlichen Regionen verhältnismäßig hoch aus (vgl. a.a.O., 90).

Bei den *Transaktionszahlen von baureifem Land* zeigte sich im letzten Jahrzehnt eine wellenförmige Entwicklung. Bis 2011 stiegen die bundesweiten Transaktionen an, bis 2013 fielen sie wieder ab, bevor sie 2015 mit etwa 141.400 Kauffällen ihren

---

<sup>43</sup> Bei den Eigenheimen liegen alle ostdeutschen Bundesländer über dem Bundesdurchschnitt der mittleren jährlichen Veränderungsraten seit 2009. Thüringen liegt mit einem Zuwachs von rund 7 Prozent sogar knapp 4 Prozentpunkte über dem Durchschnitt (vgl. AK OGA 2019, 40).

<sup>44</sup> Dieser Befund ist v.a. bei den Mehrfamilienhäusern zu beobachten. 2018 fielen in den sieben größten Städten 7,2 Prozent (ca. 2.300 Transaktionen) aller bundesweiten Transaktionen von Mehrfamilienhäusern an. Der Anteil am Gesamtgeldumsatz beläuft sich allerdings auf 28,5 Prozent (7,4 Mrd. Euro) (vgl. AK OGA 2019, 87).

Höchststand im Beobachtungszeitraum erreichten. Zuletzt waren die Zahlen wieder leicht rückläufig und lagen 2018 bei 128.700 Einheiten. Während die Entwicklung der Größe der dabei veräußerten Grundstücksflächen annähernd parallel verlief, stieg der Geldumsatz dagegen deutlich von knapp 13 Mrd. Euro in 2009 bis auf 26,5 Mrd. Euro in 2018 an.<sup>45</sup> Blickt man speziell auf Bauplätze für Eigenheime und Bauplätze in Misch- sowie Kerngebieten<sup>46</sup> zeigt sich „eine seit 2008 moderat und seit 2015 deutlich gestiegene Bereitschaft, für den Kauf von Bauplätzen höhere Preise zu zahlen“ (a.a.O., 147). Dies fällt besonders in Hamburg auf, wo die mittlere jährliche Veränderung der Transaktionen seit 2009 lediglich 0,2 Prozent betrug, aber die Veränderungsrate des Geldumsatzes 22,4 Prozent. Im Allgemeinen und wenig überraschend sind derartige Bauplätze besonders teuer in den größten Städten. So machten die dortigen Transaktionszahlen 2018 zwar nur 2,5 Prozent aller Verkaufsfälle aus, aber knapp 20 Prozent des bundesweiten Geldumsatzes. Auf dünn besiedelte ländliche Kreisen entfiel dagegen ein Viertel der Transaktionen, aber nicht einmal 10 Prozent des Umsatzes. Auch bei den Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser (vgl. a.a.O., 160) zeigt sich sowohl der Anstieg des Geldumsatzes – allein von 2016 auf 2017 stieg er um mehr als 1 Mrd. Euro auf 5,15 Mrd. Euro – als auch die regionale Polarisierung. 13,6 Prozent der Transaktionen, aber 52 Prozent des Geldumsatzes wurden in den größten Städten erzielt, in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen lagen die entsprechenden Werte dagegen bei 16,4 sowie bei lediglich 2,5 Prozent. Bemerkenswert ist darüber hinaus, dass die mittleren jährlichen Veränderungsraten seit 2009 sowohl für die Transaktionen als auch für die Geldumsätze besonders hoch in Thüringen oder Rheinland-Pfalz lagen. In Sachsen-Anhalt sind beide Werte deutlich negativ, während Berlin mit -6,8 Prozent zwar rückläufige Transaktionen, aber mit 22,6 Prozent deutlich positive Umsatzveränderungen aufweist. Die auch im bundesweiten Mittel zu beobachtende Differenz zwischen geringen Verkaufsfällen und hohen Umsätzen „ist ein deutlicher Hinweis auf gestiegene Preise bei gleichzeitig stagnierendem Angebot für das Segment der Mehrfamilienhausbauplätze“ (a.a.O., 164).

---

<sup>45</sup> 77 bzw. 78 Prozent der Transaktionen bzw. Geldumsätze beliefen sich dabei auf Bauland für Wohnimmobilien (vgl. AK OGA 2019, 143).

<sup>46</sup> Mit den in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angeführten Gebietstypen reguliert der Gesetzgeber die Nutzungsmischung eines Gebiets. So dienen Mischgebiete „dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören“ (§ 6) und Kerngebiete „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur“ (§ 7). In Kerngebieten – häufig das Zentrum einer Stadt – sind allerdings auch Wohnungen zulässig. Zur Erklärung der Mitaufnahme derartiger Gebiete heißt es im Bericht der AK OGA (2019, 146): „In Misch- und Kerngebieten ist nicht genau zu trennen, ob es sich in allen Fällen um Bauland für Eigenheime handelt [...]. Es ist aber davon auszugehen, dass es sich bei dem größten Anteil dieser Verkäufe um Bauplätze für den Eigenheimbau handelt.“

Der Immobilienbericht der Gutachterausschüsse gibt zudem Auskunft über den *Liegenschaftszinssatz*, also „das Verhältnis des jährlichen Reinertrages eines Objektes zu seinem Kaufpreis“ (a.a.O., 99). Basierend auf Daten für kleine Mehrfamilienhäuser<sup>47</sup> zeigt sich ein rückläufiger Zinssatz im letzten Jahrzehnt (2009: 6,2 Prozent; 2018: 3,6 Prozent). Obwohl dieser fallende Liegenschaftszins auf eine geringere Renditeerwartung der Investor:innen schließen lässt, werden Anleger:innen nach Ansicht der Autor:innen dadurch nicht unbedingt von der Kapitalanlage abgeschreckt. „Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass Investoren die Sicherheit ihrer Geldanlage in kleine Mehrfamilienhäuser als risikoarm einschätzen und hierfür eine zunehmend geringere Rendite in Kauf nehmen.“ (a.a.O., 100) Interessant ist allerdings, dass die höchsten Liegenschaftszinssätze im Jahr 2018 in den neuen Bundesländern erzielt wurden.

Für die Wohnraumfrage von Interesse ist auch die *Entwicklung der Handelsaktivitäten mit großen Mietwohnungsportfolios*. Das *BBSR*, das Einzeltransaktionen mit mehr als 800 Wohnungseinheiten seit 1999 beobachtet, unterscheidet dabei fünf Phasen. Nach einer verhältnismäßig ruhigen Anfangsphase zu Beginn der 2000er Jahre setzte zwischen 2004 und 2007 die erste Hochphase ein, in der Wohnungsportfolios mit insgesamt „bis zu 360.000 Wohnungen“ (BBSR 2021, 137) pro Jahr veräußert wurden. Dabei gelangten v.a. Wohnungsbestände von öffentlichen Akteuren und Industrieunternehmen auf den Markt, die häufig von „Finanzinvestoren aus dem angelsächsischen Raum“ (a.a.O., 138) aufgekauft wurden. Zudem zog der Anteil der Wiederverkäufe in diesen Jahren deutlich an. „Die günstigen Marktbedingungen mit einer hohen Nachfrage nach Mietwohnungspaketen“, so fasst es das *BBSR* (ebd.) zusammen, „nutzten einige Investoren, um die Bestände bereits nach kurzer Haltezeit gewinnbringend weiterzuverkaufen.“ Nachdem Transaktionen größerer Wohnungsbestände im Zuge der globalen Wirtschaftskrise drastisch zurückgingen, setzte zwischen 2012 und 2015 die zweite Hochphase ein. Im Unterschied zur ersten Hochphase war diese zweite „durch Börsengänge und die anschließenden Wachstumsstrategien der neu an der Börse notierten Unternehmen [...] geprägt“ (ebd.). So wählten ausländische Akteure zunehmend den Exit über die Börse aus ihren Investitionen. In einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Grünen ist zudem ersichtlich, dass der Anteil der Wiederverkäufe von Einzeltransaktionen von Wohnungspaketen mit mindestens 800 Wohneinheiten zwischen 2010 und 2015 mit Werten zwischen 70 und 80 Prozent kontinuierlich hoch lag (vgl. Deutscher Bundes-

---

<sup>47</sup> „Für große Mehrfamilienhäuser lagen nicht genügend Informationen über Liegenschaftszinssätze vor“ (AK OGA 2019, 80).

tag 2017, 4). Diese hohen Wiederverkaufsrate lassen zudem auf „die fehlende Verfügbarkeit von Wohnungsportfolios“ (BBSR 2021, 138) schließen, die laut BBSR ab 2016 zu einer zweiten Tiefphase am Markt großer Wohnungsportfolios führte. So stürzte der Durchschnitt der verkauften Wohneinheiten pro Jahr, der in der Periode 2012 bis 2015 noch bei 282.500 lag, in den Jahren 2016 bis 2019 auf 74.000 ab. Bemerkenswert ist jedoch, dass sich das Marktgeschehen nun annähernd spiegelbildlich zu jenem der ersten Hochphase verhielt, da ausländische Investoren ihre Bestände zunehmend auch an öffentliche Akteure verkauften. Letztere tätigten 2019 25 Prozent aller voluminöser Transaktionen.

Abschließend soll noch kurz auf die *Akteursstruktur* am Markt für Geschosswohnungen eingegangen werden. Laut Guido Spars (2018) sind private Kleinanbieter:innen zusammengenommen die bundesweit größte Anbietergruppe von Geschosswohnungen. Ihr Anteil am Gesamtbestand von 20,8 Mio. Wohneinheiten<sup>48</sup> beläuft sich auf etwa 42 Prozent. Aus der Gruppe der professionell-gewerblichen Anbieter halten privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen gut 19 Prozent, kommunale Wohnungsunternehmen 11,5 Prozent und Genossenschaften 10 Prozent; sonstige Akteure, zu denen z.B. Kirchen oder Gewerkschaften gehören, bieten rund 300.000 Geschosswohnungen (1,4 Prozent) an, öffentliche Wohnungsunternehmen rund 200.000 (1 Prozent). Die übrigen gut 14 Prozent der Geschosswohnungen stehen im Eigentum von Selbstnutzer:innen. Doch trotz dieses durchaus bunten Akteursmix stellt Spars „seit einigen Jahren [...] deutliche[...] Konzentrationstendenzen am deutschen Wohnungsmarkt“ (ebd.) fest.<sup>49</sup> Verdeutlichen lässt sich diese Entwicklung anhand einiger größerer Unternehmensübernahmen in den Jahren 2013 und 2015 sowie anhand der bevorstehenden Übernahme des Wohnungsunternehmens *Deutsche Wohnen* durch seinen Konkurrenten *Vonovia*. Aus diesen beiden Unternehmen „entsteht der mit Abstand größte börsennotierte Wohnungskonzern in Europa“ mit insgesamt „rund 550.000 Wohnungen im Wert von mehr als 80 Milliarden Euro“ (Tagesschau 2021)<sup>50</sup>.

---

<sup>48</sup> Addiert man hierzu die Zahl an Ein- und Zweifamilienhäuser, die meist privaten Kleinanbieter:innen oder Selbstnutzer:innen gehören, erhöht sich der bundesweite Gesamtbestand aller Wohnungen auf rund 41,3 Mio. Einheiten (Spars 2018).

<sup>49</sup> In diesem Zusammenhang weist Spars (2018) darauf hin, dass der deutsche Wohnungsmarkt gerade aufgrund der Dominanz der Kleinanbieter:innen von Investor:innen als „innovationsarm“ sowie „weniger professionell“ und daher als „undermanaged“ eingeschätzt wurde. „Dies bedeutet, dass große Potenziale der Wertschöpfung durch eine professionellere Bewirtschaftung der Bestände erwartet wurden, was einen zusätzlichen Anreiz für weitere Zukäufe und das Unternehmenswachstum darstellt“ (ebd.).

<sup>50</sup> Zum Vergleich: Laut Gröbel (2020, 25) ist die Hamburger SAGA GWG mit knapp 135.000 Wohnungen im Jahr 2019 das größte kommunale Wohnungsunternehmen Deutschlands. Gröbel zufolge agierten derartige Unternehmen zuletzt aber deutlich aktiver auf den entsprechenden Märkten. So führte „[d]er öffentliche Druck nach mehr staatlicher Intervention am deutschen Wohnimmobilienmarkt [...] dazu, dass die Kommunen ihre Aktivitäten am Wohnungsmarkt deutlich ausgeweitet haben. Über das gesamte Jahr 2019 haben kommunale Wohnungsgesellschaften ihre Investition um fast 100 % gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 2,4 Mrd. Euro erhöht“ (a.a.O., 33).

Dass die Frage nach der Akteursstruktur am deutschen Wohnungsmarkt auch wohnungspolitisch relevant ist, verdeutlichen Zahlen einer Studie des Instituts der Deutschen Wirtschaft. Mit Blick auf die Mietpreisentwicklung nach Anbietertypen in Großstädten stellen Voigtländer und Sagner (2019, 16) fest: „Die Mieten privater Eigentümer und vor allem der großen privaten Wohnungsunternehmen steigen schneller als die der Genossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften.“ Bspw. sind die Durchschnittsmieten der kommunalen Wohnungsgesellschaften zwischen 2013 und 2017 konstant bei 7,4 Euro/m<sup>2</sup> verblieben, während diejenigen privater Wohnungsunternehmen um einen Euro auf 8,7 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen sind.<sup>51</sup>

### **5. Bezahlbarkeit von Wohnraum**

Ob Wohnraum vor dem Hintergrund der jüngsten Preis- und Mietanstiege für einen Haushalt bezahlbar bleibt, hängt hauptsächlich von dessen Einkommen ab. Analysen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (vgl. Voigtländer/Sagner 2020) zufolge, in denen die jüngsten Wachstumsraten der Bruttolöhne sozialversicherungspflichtiger Vollzeitbeschäftigter mit jenen der Wiedervertragsmieten verglichen wurden, sind die Löhne zwischen 2014 und 2018 bundesweit kräftiger gestiegen als die Mieten. Daher, so das vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Wohnraumdebatten doch etwas überraschend anmutende Fazit der Autoren, „ist die Erschwinglichkeit des Mietens in weiten Teilen Deutschlands gestiegen“ (a.a.O., 1).<sup>52</sup>

Doch auch hier zeigen sich teils deutliche Unterschiede auf den regionalen Wohnungsmärkten. Während die Mieten im Mittel relativ zu den Einkommen im gesamten Bundesgebiet und dabei v.a. in den neuen Bundesländern sowie in einigen Großstädten wie Hamburg, Köln oder Frankfurt am Main günstiger wurden, fiel die Mietpreisentwicklung in Teilen Süddeutschlands und in anderen Großstädten wie Berlin und München deutlich höher aus als die Lohnentwicklung. Diese Unterschiede hängen den Autoren zufolge vor allem vom jeweiligen Mietwohnungsangebot ab. Da beispielsweise Hamburg – im Gegensatz zu München oder Berlin – mit einer Wohnungsbauoffensive auf die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum reagierte, verhinderte die Hansestadt so ein Anschwellen der Mietpreise.

---

<sup>51</sup> Gleichzeitig geben Voigtländer und Sagner (2019, 16) allerdings zu bedenken, dass die öffentliche Hand aufgrund ausbleibender Mietsteigerungen von kommunalen Wohnungsgesellschaften „finanziellen Handlungsspielraum, etwa bei der Finanzierung von Infrastruktur oder der gezielten Unterstützung von finanziell schwachen Haushalten“, einbüßen könnte.

<sup>52</sup> Nicht mit den Mieten entwickelt, haben sich allerdings die Einkommen aus ALG I (vgl. Sagner et al. 2020, 42).

### 5.1. Wohnkostenbelastungsquoten

Die Einschätzung, Wohnraum sei vor dem Hintergrund der Einkommensentwicklung zumindest im bundesweiten Durchschnitt erschwinglicher geworden, ändert allerdings nicht an der Situation zahlreicher (Großstadt-)Haushalte, die weniger von der allgemeinen Einkommensentwicklung profitieren oder kaum bis kein Erwerbseinkommen erzielen.<sup>53</sup> Daher soll in einem nächsten Schritt mit der *Mietkostenbelastung*, dem Anteil der Mietkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen, ein „zentraler Indikator für die soziale Zielgenauigkeit der Wohnungsversorgung“ (Lebuhn et al. 2017, 69) herangezogen werden. Üblicherweise gilt die Mietkostenbelastung dann als kritisch, wenn ein Haushalt mehr als 30 Prozent<sup>54</sup> seines Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufbringen muss. Oberhalb dieser Grenze, so die Begründung, laufe ein Haushalt nämlich Gefahr, die weiteren Lebenshaltungskosten nicht ausreichend aufbringen zu können. Für viele (v.a. einkommensschwächere) Wohnungssuchende ist der kritische Grenzwert zudem rein praktisch relevant: „Auch der Immobilienmarkt selbst orientiert sich an der 30-Prozent-Marke und Vermieter\*innen verlangen in der Regel Einkommensnachweise, die zeigen, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmacht“ (ebd.).

In einer Studie, in der auf Basis der Mikrozensusdaten von 2014 die Wohnverhältnisse in den 77 deutschen Städten mit mehr als 100.000 Einwohner:innen untersucht wurden, kamen Lebuhn et al. (a.a.O., 69-76) zu dem Ergebnis, dass 40 Prozent aller Großstadthaushalte mehr als 30 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Miete ausgeben. Die Mietbelastungsquote eines knappen Fünftels aller Haushalte liegt dabei sogar bei über 40 Prozent. Wenig überraschend identifizierten die Autoren das Einkommen als ausschlaggebende Größe für die Höhe der Mietbelastung. Weitere wohnungsrelevante Faktoren wie etwa der Zeitpunkt des Einzugs halten sie dagegen für weniger entscheidend. Nach den Daten des Mikrozensus 2014 verfügten Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von unter 20 Prozent im Mittel mehr als 1.700 Euro pro Person, während jene Haushalte mit einer Quote von über 40 Prozent lediglich 650 Euro pro Person verfügten (zum Vergleich: das Medianeinkommen pro Kopf lag in den Großstädten bei ca. 1.100 Euro). Für die Autoren verdeutlichen diese

---

<sup>53</sup> Innerhalb der 77 bevölkerungsreichsten Städte Deutschlands sprechen Holm et al. (2021, 35) für den Beobachtungszeitraum 2006 bis 2018 von einer „wachsende[n] Polarisierung“ der Einkommen: „Der Abstand zwischen den Medianeinkommen der Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Medianeinkommen) und denen in der höchsten Einkommensklasse (> 140 Prozent des Medianeinkommens) ist von knapp über 3.000 Euro auf über 3.650 Euro angestiegen.“

<sup>54</sup> Mitunter wird der kritische Grenzwert nicht bei 30, sondern 40 Prozent festgesetzt (vgl. z.B. Gross et al. 2020; Bundesregierung 2021). Neben der Grenze unterscheiden sich je nach Studie auch die verwendete Datengrundlage und dementsprechend die erzielten Ergebnisse. Für eine knappe Übersicht vgl. Sagner et al. 2020, 19f.

Zahlen zwar, dass die hohen Quoten „das Ergebnis geringer Einkommen“ sind; umgekehrt würden aber „hohe Mietbelastungen [...] auch ‚arm machen‘“ (a.a.O., 72). So sind die Quoten für 10 Prozent der Großstadthaushalte (ca. 1,3 Mio. Haushalte) derart hoch, dass ihnen nach Abzug der Mietkosten lediglich ein Resteinkommen unterhalb der Grundsicherungsregelsätze übrigbleibt. Nimmt man zusätzlich zu den Haushaltseinkommen noch die Haushaltszusammenstellung in den Blick, zeigt sich, dass die Mietkostenbelastung insbesondere in als typisch einkommensschwach geltenden Miethaushalten – d.h. kleineren Haushalten, in Haushalten unterhalb der Armutsquote, in Haushalten mit Migrationshintergrund, für Alleinerziehende oder für Rentner:innen – an oder über dem kritischen Grenzwert von 30 Prozent liegen.

Bemerkenswert ist zudem, dass die mittleren Mietbelastungsquoten zwischen den 77 Großstädten nur geringfügig variieren. Deutliche regionale Unterschiede zeigen sich im Mikrozensusdatensatz erst bei den Mietbelastungen von Haushalten unterhalb der Armutsgrenze, also Haushalten mit einem Einkommen unter 60 Prozent des bundesweiten Medianeinkommens. Während derartige Haushalte in vielen urbanen Zentren wie Hamburg, Köln oder München und auch in Städten in Metropolregionen wie Potsdam, Düsseldorf oder Wiesbaden mittlere Quoten von 45 oder 46 Prozent aufweisen, liegen die Mietbelastungen im Mittel in Städten wie Heidelberg (26 Prozent), Koblenz (32 Prozent) oder Leipzig (33 Prozent) deutlich niedriger. Gleichzeitig fällt auf, dass der Anteil der Haushalte unterhalb der Armutsgrenze an allen Haushalten einer Großstadt in urbanen Zentren etwas niedriger liegt als in kleineren Schwarmstädten mit ebenfalls angespannten Wohnungsmärkten. Als mögliche Erklärung geben Leuhn et al. an, dass in kleineren Schwarmstädten wie Heidelberg hinsichtlich der Haushalte unterhalb der Armutsgrenze vor allem die studentischen Haushalte die Kombination aus niedrigeren Belastungsquoten und höheren Haushaltsanteilen bedingen könnten. In den urbanen Zentren würde sich dagegen ein relativ kleinerer Anteil bedeutend ärmerer Haushalte sammeln.

In einer Nachfolgestudie widmen sich Holm et al. (2021, 25-29) der *Entwicklung der Mietkostenbelastung* im Zeitraum 2006 bis 2018. Zunächst deuten ihre Analysen „auf eine grundsätzliche Entspannung der Wohnversorgungslage hin“ (a.a.O., 25). So ist die mittlere Wohnkostenbelastung für Miethaushalte in den 77 Großstädten im Beobachtungszeitraum von 31,2 Prozent (2006) auf 29,8 Prozent (2018) zurückgegangen. Auch der Anteil von Haushalten, deren Belastungsquoten über dem kritischen Grenzwert von 30 Prozent liegen, hat sich um gut vier Prozentpunkte auf 49,2 Prozent reduziert. Als zentrale Ursache geben die Autor:innen die Einkommen an, die sich im Mittel stärker entwickelten als die Mietkosten. Allerdings geben Holm et al. (a.a.O., 26) trotz dieser leichten Entspannungstendenzen zu bedecken, dass 2018 „immer

noch [...] fast die Hälfte aller Großstadthaushalte mit ihren Mieten die Leistbarkeitsgrenzen [überschreiten].“ Von Belastungsquoten über 40 Prozent waren 2018 25,9 Prozent (2006: 27,7 Prozent) und von Quoten über 50 Prozent 11,9 Prozent (2006: 12,4 Prozent) aller Großstadthaushalte betroffen. Hinzu kommt, dass der Rückgang der Quoten „ausgerechnet bei der Gruppe der Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze [...] deutlich geringer ausfiel als bei den anderen Einkommensklassen“ (a.a.O., 27). So gingen die Quoten von Miethaushalten, deren Einkommen unter 60 Prozent des Medianeinkommens liegen, um 0,5 Prozentpunkte auf 46,2 Prozent zurück. Die Quoten der Haushalte mit Einkommen über 140 Prozent des Medianeinkommens reduzierten sich dagegen um 1,2 Prozentpunkte auf 19,6 Prozent. Blickt man zudem nur auf die Miethaushalte mit einer Belastungsquote von mindestens 30 Prozent, hat sich innerhalb dieser Gruppe der Anteil der Haushalte unter der Armutsschwelle (< 60 Prozent des Medianeinkommens) um 6,8 Prozentpunkte auf gut 40 Prozent erhöht.

Über etwas *langfristigere Veränderungen der Mietkostenbelastungen*, nämlich für die Periode 1984 bis 2017, gibt eine Studie des Forschungsinstituts für gesellschaftliche Weiterentwicklung (FGW) Aufschluss (vgl. Kohl et al. 2019, 5-19). Mittels Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zeigt sich zunächst für die gesamte Bundesrepublik, dass sich die durchschnittliche Mietkostenbelastung seit Mitte der 2000er Jahre bis 2017 mit Werten um 27 Prozent auf einem sehr hohen, aber relativ gleichbleibenden Niveau eingependelt hat.<sup>55</sup> Etwas dynamischer verlief die Entwicklung vor der Jahrtausendwende. Lag die durchschnittliche Belastung Ende der 1980er Jahre noch bei etwa 23 Prozent, verlief ihre Entwicklung zwischen den Jahren 1989 und 2000 U-förmig. Da die Mieten in den Gebieten der ehemaligen DDR sehr niedrig waren, sank die bundesweite Durchschnittbelastung seit der Wiedervereinigung zunächst auf etwa 17 Prozent im Jahr 1991, um anschließend bis zur Jahrtausendwende steil und schließlich bis Mitte der 2000er gemächlich anzusteigen. In den neuen Bundesländern fiel dieser Anstieg besonders deutlich aus. Nachdem das in der DDR geltende Mietstoppgesetz abgeschafft wurde, stiegen die durchschnittlichen Mietbelastungen von unter 5 Prozent im Jahr 1990 auf etwa 26 Prozent in 2006. In Westdeutschland ist ebenfalls ein U-förmiger Entwicklungsverlauf um 1990 erkennbar, der aber deutlich flacher als der Bundesdurchschnitt ausfällt. Zudem erreichten die westdeutschen Durchschnittsquoten bereits Ende der 1990er Jahre das recht stabile Plateau mit 27 Prozent und liegen bis heute wenige Prozentpunkte über den

---

<sup>55</sup> Zur Veranschaulichung dieser Entwicklungstendenzen siehe Abbildung 4. Diese Abbildung stellt aber nicht die hier besprochenen bundesweiten Entwicklungen der Belastungen, sondern die Entwicklung der Quoten in den Großstädten nach Einkommensquintilen dar.

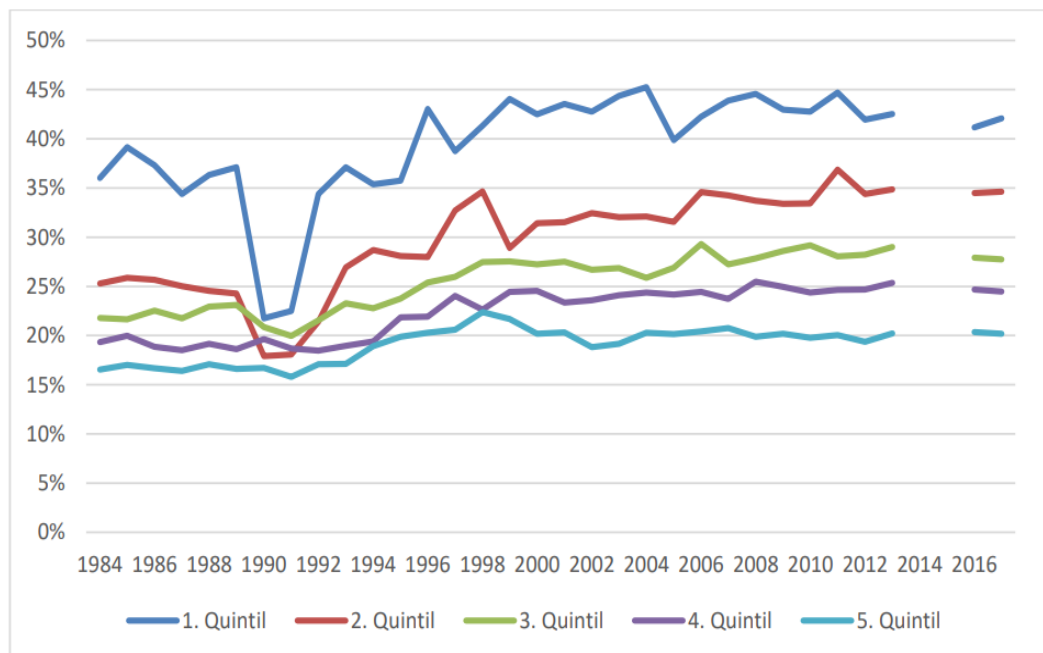


ostdeutschen Quoten. Auch die Entwicklungen der Mietkostenbelastungen in deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner:innen entsprechen weitgehend den Westquoten. Seit der Jahrtausendwende ist jedoch zu beobachten, dass die Durchschnittsquoten in den Großstädten leicht über jenen der alten Bundesländer liegen.

Dieser Entwicklungsverlauf zeigt sich auch entlang der *Einkommenshierarchie* (vgl. a.a.O., 8-15). Stiegen die durchschnittlichen Belastungsquoten aller fünf Einkommensquintile mit Beginn der 1990er im Westen moderat und im Osten rasant an, veränderten sie sich seit Beginn der 2000er nur marginal. Gab das oberste, reichste Quintil Mitte der 1990er bundesweit noch etwas mehr als 15 Prozent des verfügbaren Einkommens für die Miete aus, waren es seit der Jahrtausendwende knapp unter 20 Prozent. Im untersten Einkommensfünftel lag die Quote bis 1995 bei unter 35 Prozent, seit den frühen 2000er Jahren sind es gut 40 Prozent. Damit bestätigt sich auch heute das sogenannte „Schwabe’sche Gesetz“ (vgl. a.a.O., 3; Baldenius et al. 2019, 22f.). Bereits in den 1860er Jahren zeigte der Berliner Statistiker Heinrich Schwabe, dass die Wohnkostenbelastung mit steigendem Einkommen abnimmt. Mit anderen Worten: Reiche Haushalte zahlen – relativ zu ihrem verfügbaren Budget – weniger für Wohnraum als arme Haushalte. Zudem wird deutlich, dass sich auch der Abstand zwischen den Belastungsquoten der Randquintile im Beobachtungszeitraum 1984-2017 erhöht hat.

Beschränkt man sich nun nur auf die durchschnittlichen Mietkostenbelastungen in Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner:innen (vgl. Kohl et al. 2019, 13-17), liegen die Belastungsquoten aller Quintile am aktuellen Rand noch etwas höher (siehe Abb. 4). Während das einkommensreichste Fünftel seit 2000 auch in den Großstädten im Durchschnitt etwa 20 Prozent seines Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aufbringt, erreichte die Quote des ärmsten Quintils innerhalb der letzten 20 Jahre mehrfach die 45-Prozent-Marke. Auch die Entwicklung des zweiten Quintils ist erwähnenswert. Gaben die entsprechenden Haushalte bis 1990 noch 25 Prozent ihres Nettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aus, waren es 2017 bereits 35 Prozent. Daran wird auch deutlich, dass Mitte der 1980er Jahre etwa 20 Prozent aller Großstadthaushalte die 30-Prozent-Belastungsgrenze überschritten; heute sind es knapp 40 Prozent. Etwas mehr als ein Drittel aller Großstadthaushalte tragen heute gar Mietkosten, die über 40 Prozent ihres verfügbaren Budgets veranschlagen. Dass die Mietkostenbelastungsquoten seit zwanzig Jahren allerdings relativ stabil verlaufen, während die Mieten gerade seit 2010 teils dramatisch angestiegen sind, liegt nach Ansicht der Autoren v.a. an den Haushaltsnettoeinkommen, die aufgrund der zuletzt guten Wirtschaftslage ebenfalls gewachsen sind.

Abbildung 4: Mietkostenbelastung in den Großstädten nach Einkommensquintilen, 1984-2017.



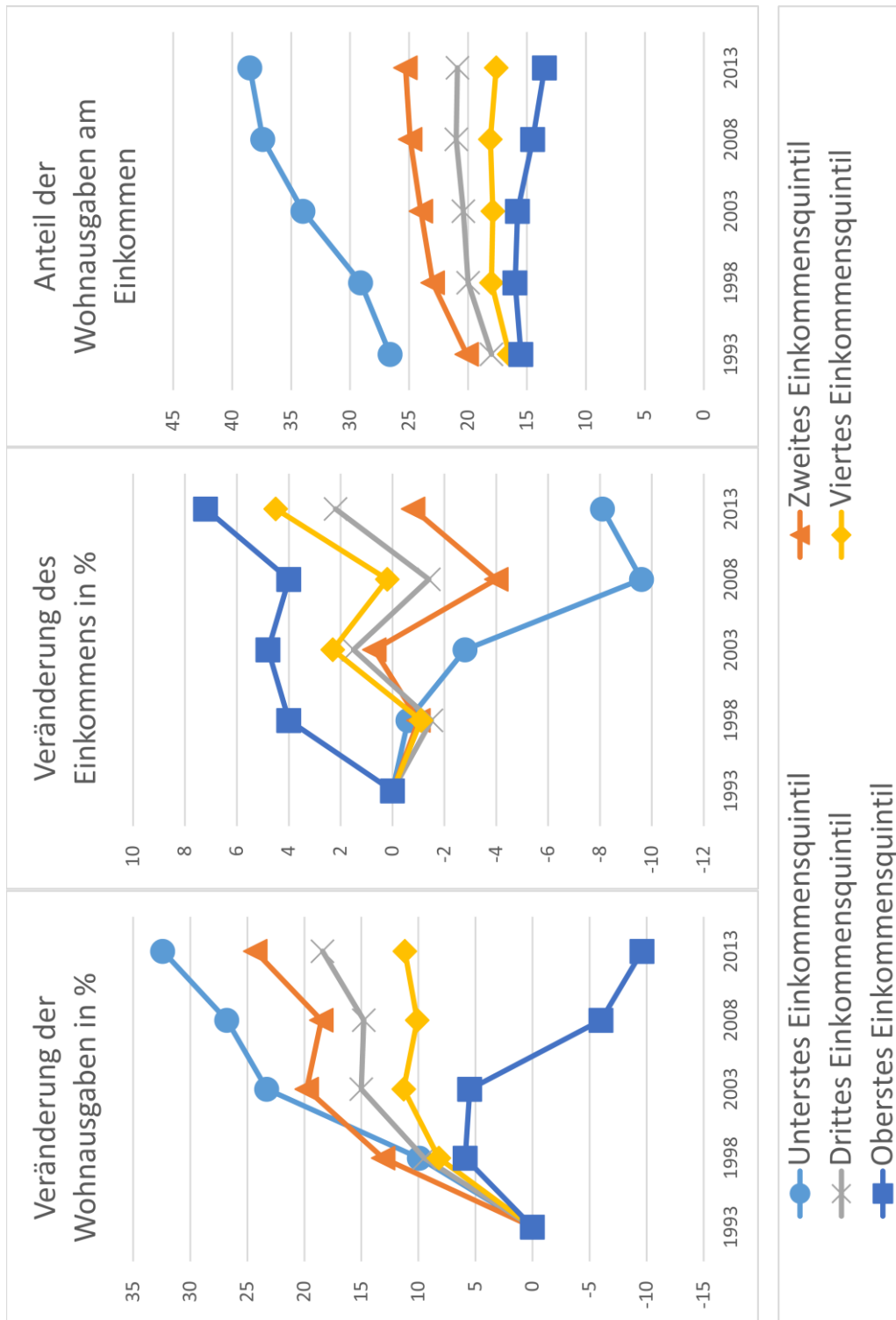
Hinweise: Durchschnittliche Mietkostenbelastung als Relation aus Bruttokaltmiete (Nettokaltmiete + Nebenkosten) und monatlichem (ab 1995 imputiertem) Nettoeinkommen der Haushalte. Das Sample beinhaltet die deutschen Privathaushalte, welche nach eigenen Angaben zur Miete wohnen. Hochrechnung der Ergebnisse auf Haushaltsebene. Einteilung der Mieterhaushalte auf Basis der monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen (modifizierte OECD-Skala) in Quintile. Basis: Alle Mieterhaushalte in Privathaushalten. Großstädte bezeichnet hier Gemeinden mit mehr als 500.000 Einwohner\_innen.

Quelle: Kohl et al. (2019, 15). Datengrundlage: SOEP v34.

Differenziert nach *Neuvertrag und Bestand*, stellen Sagner et al. (2020, 24f.) dar, dass die Belastungsquoten von Neuvertragsmieter:innen im Beobachtungszeitraum 1991-2018 durchgehend über denjenigen von Bestandsmieter:innen lagen. Diesbezüglich geben die Autoren jedoch zu bedenken, dass Neuvertragsmieter:innen im Schnitt jünger sind als Bestandsmieter:innen. So halten es die Autoren durchaus für plausibel, dass etwa Berufseinsteiger in der Hoffnung auf zukünftig steigende Einkommen zumindest kurzfristig höhere Belastungen akzeptieren.

Eine weitere aktuelle Studie (vgl. Dustmann et al. 2018a, 12-22, 42) untersucht auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) nicht nur die Entwicklung der Mietkostenbelastung, sondern zuzüglich der kalkulatorischen Kosten für selbst genutztes Wohneigentum die *Entwicklung der gesamten Wohnkostenbelastung* entlang der Einkommenshierarchie (siehe Abb. 5).

Abbildung 5: Wohnausgaben und Einkommen, nach Quintil des äquivalenten Nettohaushaltseinkommens



Quelle: Dustmann et al. (2018a, 42). Eigene Darstellung nach ebd.<sup>56</sup>

<sup>56</sup> Der Autor dankt Christian Dustmann, Bernd Fitzenberger und Markus Zimmermann für die Zurverfügungstellung der hierfür zugrundeliegenden Daten.

Dustmann et al. (a.a.O., 12-22) weisen zunächst darauf hin, dass sich die Wohnkosten im Zeitraum 1993 bis 2013 für Einzelpersonen (Alter zwischen 20-60 Jahren) besonders in den Randquintilen diametral auseinanderentwickelten. Während die Wohnausgaben des reichsten Quintils bis 2013 um 9 Prozent schrumpften, nahmen jene des ärmsten Einkommensfünftels um 32 Prozent zu. Bei der Einkommensentwicklung berechneten die Autoren für das oberste Quintil im Beobachtungszeitraum einen Zuwachs um etwa 7 Prozent und für das unterste einen Rückgang um etwa 8 Prozent. Seit 2008 zeichnet sich entlang der gesamten Einkommenshierarchie aber ein positiver Trend ab. Zusammengenommen führen die Entwicklungen dieser beiden Werte dazu, dass sich die Wohnkostenbelastung für Haushalte im obersten Quintil von 16 Prozent in 1993 auf etwa 14 Prozent in 2013 verringerte. Dagegen mussten Haushalte im untersten Quintil 1993 27 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Wohnkosten aufbringen, 2013 waren es 39 Prozent. Letztere Entwicklung flacht aber gegen Ende des Beobachtungszeitraumes leicht ab.

Interessant ist zudem der Vergleich unterschiedlicher Alterskohorten (a.a.O., 26f., 55). Obwohl die Wohnkostenbelastungen nach Kohorten im Beobachtungszeitraum insgesamt gestiegen sind, zeigen sich die höchsten Zuwächse für alle Altersgruppen des untersten Quintils. Gab z.B. eine 50-Jährige, die dem untersten Einkommensquintil zuzuordnen ist, 1993 noch gut 27 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten aus, war das Einkommen einer Gleichaltrigen im Jahr 2013 zu 41 Prozent belastet. Für Individuen aller Altersgruppen im obersten Quintil ist im Zeitverlauf dagegen tendenziell ein Rückgang der Belastungen erkennbar.

Die Entwicklung der Wohnkostenbelastung, nun aber hinsichtlich *unterschiedlicher Haushaltstypen*, steht auch im Fokus einer von der Friedrich-Ebert-Stiftung beauftragten Studie. So arbeitete Tobsch (2019) auf EVS-Datenbasis (für die Jahre 2003, 2008 und 2013) heraus, dass vor allem Singlehaushalte und Alleinerziehende eine relativ hohe Wohnkostenbelastung aufweisen. Während 2013 die Quote derartiger Haushalte im Durchschnitt bei 25 Prozent lag, mussten Paarhaushalte (mit und ohne Kinder) weniger als 20 Prozent ihres Nettoeinkommens für ihre Wohnkosten aufbringen. Während sich für Paarhaushalte dabei kaum regionale Unterschiede zeigten, lagen die Durchschnittsquoten für Alleinlebende und –erziehende in Städten und Agglomerationsräumen etwas höher als in ländlichen Gebieten. Auch die Analyse von SOEP-Daten (für den Zeitraum 2014-2017; allerdings nur für Miethaushalte) bestätigt, dass Singlehaushalte und Alleinerziehende mit 25 bzw. 29 Prozent im Jahr 2017 die höchsten durchschnittlichen Mietbelastungen aufwiesen. Zum Vergleich: Auch hier liegen die Quoten von Paarhaushalten und sonstige Haushaltskonstellatio-

nen bei 20 Prozent. Blickt man bei den Singlehaushalten und Alleinerziehenden zudem nur auf jene, die dem untersten Quintil zuzurechnen sind, liegt die Durchschnittsquote – unter Berücksichtigung etwaiger Transferzahlungen wie Wohngeld oder Erstattungen aus der Grundsicherung – bei knapp unter 50 Prozent. Hinsichtlich der Entwicklungsdynamik bis 2017 gibt Tobsch (a.a.O., 19) an, „dass die zunehmende Mietkostenbelastung vorrangig Haushalte im unteren Einkommensbereich trifft: Dies gilt zwar für alle Haushaltstypen, besonders jedoch für Singlehaushalte und Alleinerziehende. Für Haushalte im mittleren und oberen Einkommensbereich sind die relativen Mietkosten hingegen seit 2013 annähernd konstant geblieben.“ Beispielsweise nahm die durchschnittliche Mietkostenbelastung für Alleinerziehende im ärmsten Quintil zwischen 2014 und 2017 um 9,2 Prozentpunkte zu. Die entsprechenden Quoten für kinderlose Paare stiegen im untersten Quintil um 0,3 Prozentpunkte und im obersten um 0,4 Prozentpunkte. Bei Paarhaushalten mit einem Kind sind es 2,4 Prozentpunkte im ärmsten und 3,6 Prozentpunkte im reichsten Fünftel. Die Entwicklungen der Wohnkostenbelastung nach den Daten der EVS (2003-2013) weisen im Trend ähnliche, aber weniger ausgeprägte Zuwächse aus.

Interessant ist allerdings, dass Sagner et al (2020, 25-28) ebenfalls auf SOEP-Basis zwar bei den finanziell vulnerabelsten Haushalten (z.B. Arbeitslose, unregelmäßig oder geringfügig Beschäftigte und Alleinlebende) hohe (wenn auch seit 2010 recht gleichbleibend verlaufende) Wohnkostenbelastungen, aber bei den „einkommensärmsten 20 Prozent der Mieterhaushalte mit einem in Vollzeit erwerbstätigen Haushaltsvorstand“ seit 2009 einen rückläufigen „Anteil des für die Bruttokaltmiete verwendeten Einkommens von 29 auf 26 Prozent im Jahr 2018“ (a.a.O., 27) feststellten. Auch aktuellen Zeitreihen aus dem EU-SILC zufolge nahmen die Belastungsquoten selbst für armutsgefährdete Haushalte seit 2014 insgesamt leicht ab (vgl. Statistisches Bundesamt 2020c). Diese Einschätzung ist auch einem KfW-Research-Papier (vgl. Müller 2019, 1f.) zu entnehmen. So würden Daten des Statistischen Bundesamtes und der Eurostat auf niedrigere Mietsteigerungen im Vergleich zur Einkommensentwicklung und auf sinkende Wohnkostenbelastungen auch in den Großstädten hinweisen.

Zudem nahm nach Erhebungen des EU-SILC-Panels die *empfundene Wohnkostenbelastung* für Haushalte unterhalb der Armutsgrenze ab. Gaben 2011 noch etwa 33 Prozent aller Geringverdienerhaushalte an, unter einer schweren Wohnkostenbelastung zu leiden, waren es 2018 nur noch 24 Prozent.<sup>57</sup> Allerdings gelten diese Befunde, so Müller (a.a.O., 3), v.a. in den Großstädten „nicht für Haushalte, die sich eine

---

<sup>57</sup> Auf die subjektive Zufriedenheit hinsichtlich der Kostenbelastung gehen auch Sagner et al. (2020, 31-37) ein. Insgesamt, so ihre Analyse der SOEP-Daten, zeigt sich eine in den letzten zwei Jahrzehnten

neue Wohnung suchen müssen.“ Da etwa die Berliner Angebotsmieten, wie oben bereits erwähnt, teils deutlich über den Vergleichsmieten liegen, müssten Wohnungssuchende dort höhere Mietkostenbelastungen einkalkulieren. Auf Basis des Berliner Wohnungsmarktberichts weist der Autor zudem darauf hin, dass der Anteil von ärmeren Haushalten (mit einem Einkommen bis 1.500 Euro) zwischen 2010 und 2017 deutlich schrumpfte, während der Anteil der Gutverdienerhaushalte (ab 2.600 Euro) stark zunahm. Obwohl Verdrängungseffekte hier nicht ausgeschlossen werden können, nimmt Müller (ebd.) an, „dass der abnehmende Anteil von Haushalten in den unteren Einkommensklassen in beträchtlichem Umfang auf die dynamische Aufwärtsentwicklung bei den Einkommen zurückzuführen ist.“<sup>58</sup>

Zuletzt widmete sich auch die Bundesregierung (2021) in ihrem sechsten Armuts- und Reichtumsbericht der Entwicklung der Wohnkostenbelastungen (a.a.O., 316-318; 458-460). Hervorzuheben sind dabei die nach *unterschiedlichen Haushaltscharakteristika differenzierten Überbelastungsquoten durch Wohnkosten* (a.a.O., 458). Für die Autor:innen des Berichts gilt ein Miet- oder Eigentümerhaushalt dann als überbelastet, wenn seine Wohnkosten bei mehr als 40 Prozent seines verfügbaren Haushaltseinkommens liegen. Mittels Daten aus dem EU-SILC stellen die Autor:innen zunächst dar, dass der Anteil der Überbelasteten in den 2010er Jahren insgesamt leicht rückläufig war. Galten etwa 2011 noch 16,6 Prozent der deutschen Haushalte als wohnkostenüberbelastet, ging diese Quote bis 2018 auf 13,9 Prozent zurück. Differenziert nach unterschiedlichen Haushaltscharakteristika wie etwa dem Haushaltstyp oder dem Einkommen sind im Zeitverlauf insgesamt zwar ebenfalls rückläufige, aber mitunter sehr ausgespreizte Quoten zu beobachten. „Auffallend hoch“ (a.a.O., 317) ist den Autor:innen zufolge etwa die Überlastungsquote des ersten, einkommensärmsten Quintils. Während derartige Haushalte im Jahr 2018 eine Quote von 41,9 Prozent aufwiesen, galt im nächsthöheren zweiten Quintil lediglich etwa jeder achte Haushalt (12,7 Prozent) als wohnkostenüberbelastet. Neben der Quintilszugehörigkeit differenzieren die Autor:innen auch nach dem Armutsrisiko. So waren 2018 fast die Hälfte (48,3 Prozent) aller Haushalte unterhalb der Armutsrisikoschwelle – also

---

zunehmende durchschnittliche Zufriedenheit. Lediglich bei den Neuvertragsmieter:innen deutet sich seit 2015 ein leichter Rückgang an. Bemerkenswert ist allerdings, dass etwa 25 Prozent der Haushalte mit sehr hohen *objektiven* Belastungen eine eher geringe *subjektive* Belastung angeben. Gründe dafür könnten sein, dass derartige Haushalte öffentliche Fördermittel erhalten, nur kurzfristig hohe Mieten zahlen, sich an die Belastung gewöhnt haben oder hohe Mietkosten aufgrund gewisser Präferenzen bewusst in Kauf nehmen.

<sup>58</sup> Auf diese Problematik bei der Dateninterpretation verweisen auch Holm et al. (2021, 14f.). Rückläufige Mietbelastungsquoten auch für einkommensschwächere Haushalte könnten sowohl auf gestiegene Einkommen zurückzuführen sein, „aber ebenso auf Austauschprozesse, bei denen Mieter\*innen mit geringen Einkommen die Städte verlassen und solche mit höheren Einkommen hinzukommen. In einer solchen Konstellation würde eine verbesserte Wohnversorgung in den Großstädten auf soziale Schließungseffekte zurückgehen und könnte gerade nicht als Entspannung der Wohnversorgungslage bewertet werden.“

Haushalte, deren Einkommen weniger als 60 Prozent des mittleren Äquivalenzeinkommens beträgt – wohnkostenüberbelastet.<sup>59</sup> Die Quote von Haushalten über der 60-Prozent-Schwelle lag dagegen bei 8 Prozent. In weiteren Differenzierungskategorien stachen zudem ältere Haushalte (65 Jahre und älter; Quote: 20,4 Prozent), Alleinlebende (30,5 Prozent) und Miethaushalte (rund 18 Prozent) mit relativ hohen Überlastungsquoten im Jahr 2018 hervor.

In welchem Ausmaß sich auch die Covid-19-Pandemie auf die Wohnkostenbelastungen auswirkt, lässt sich gegenwärtig nur ansatzweise beurteilen. Die diesbezügliche „Befundlage“, so heißt es etwa im Armuts- und Reichtumsbericht, sei aktuell nämlich noch „uneinheitlich“ (a.a.O., 320). So „zeigen Befragungsdaten aus der Anfangszeit der COVID-19-Pandemie, dass deutlich mehr Menschen Schwierigkeiten hatten, ihre Miete zu zahlen“ (ebd.). Später erschienene Studien schätzen die Lage dagegen tendenziell als weniger problematisch ein (a.a.O., 320f.). Dennoch kann mit Kholodilin und Michelsen (2020) davon ausgegangen werden, dass die Wohnkostenbelastungen zahlreicher Haushalte, die durch Arbeitsplatzverluste oder Regelungen zur Kurzarbeit finanziell besonders betroffen sind, weiter gestiegen sind. Diesen möglichen Anstieg der Belastungsquoten simulierten Gross et al. (2020, 8-13) auf SOEP-Basis in einem Papier des Sachverständigenrates für Verbraucherfragen. So würden z.B. zahlreiche Miethaushalte ohne finanzielle Rücklagen – was etwa für 25 Prozent aller deutschen Haushalte gelte – bereits ab einem Einkommensverlust von 100 Euro eine Mietbelastung von 40 Prozent und bei einem Einkommensverlust von 400 Euro eine Belastung von über 50 Prozent tragen. Da Eisfeld und Just (2021, 50) berechnen, dass sich die Mietbelastungsquote eines Haushalts mit einer durchschnittlichen Mietwohnung und mit einem durchschnittlichen Einkommen allein im Jahr 2020 um 0,6 Prozentpunkte erhöht hat (während sie im gesamten Zeitraum zwischen 2011 und 2020 um 2 Prozentpunkte stieg), gehen auch sie davon aus, dass „sich die Belastung durch hohe Wohnkosten gerade in den unteren Einkommensgruppen verschärft haben“ (ebd.)

Will man zusammenfassend festhalten, welche Faktoren besonderen Einfluss auf die Wohnkostenbelastung haben, lohnt ein Blick auf die First-Difference-Regressionsanalyse von Sagner et al. (2020, 37-46). So gehören Haushalte mit geringen Einkommen, Alleinlebende, Haushalte in urbanen Regionen, Haushalte mit einem hohen Wohnflächengebrauch pro Kopf und Haushalte mit einer kürzeren bisherigen

---

<sup>59</sup> Einkommensschwächere Haushalte, Arbeitslose sowie Haushalte mit Migrationshintergrund sind zudem „in ihrer Wohngegend durch Lärm oder Luftverschmutzung [...] deutlich häufiger betroffen als der Durchschnitt, was mit der schlechteren Einkommensposition und der damit verbundenen schlechteren Wohnlage in eher verkehrsreichen Gegenden in Zusammenhang stehen dürfte“ (Bundesregierung 2021, 315f.).

Mietdauer zu den Haushalten, die besonders von hohen Belastungen betroffen sind. Insbesondere das Einkommen und die Wahl des Wohnortes (Stadt-Land-Differenz) wirken sich im Zeitverlauf besonders auf die Belastungshöhe aus.

### **5.2. Wohnfläche**

Da die Höhe der Einkommen zudem mit dem Wohnflächenkonsum korreliert, gehen u.a. Kohl et al. (2019, 20-26) neben der Preis- und Einkommensentwicklung mit der Entwicklung der Wohnfläche auf „den dritten wichtigen Indikator hinsichtlich der Bestimmung der Mietkostenbelastung“ (a.a.O., 20) ein. Wendet man sich zunächst der Entwicklung des *durchschnittlichen Wohnflächenkonsums der Mieterhaushalte* in ganz Deutschland zu, zeigt sich seit der Wiedervereinigung fast durchgehend ein positiver Konsumverlauf. Während die deutschen Mieterhaushalte 1990 pro Kopf etwa 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung hatten, waren es 2017 etwas mehr als 55 m<sup>2</sup>. Dabei stechen zwei Beobachtungen besonders heraus: Erstens ist der durchschnittliche Wohnflächenkonsum seit 2010 relativ stabil geblieben; zweitens besteht über den Zeitverlauf hinweg ein großer Abstand zwischen den Konsumwerten in den alten und neuen Bundesländern. Während 1990 die durchschnittliche Quadratmeterzahl pro Kopf im Westen bei etwa 51 lag, standen Mieterhaushalten in der ehemaligen DDR lediglich 38 m<sup>2</sup> pro Kopf zur Verfügung. Obwohl der Konsum gerade in den östlichen Bundesländern in den 1990er und 2000er Jahren stark anstieg, konsumierten westdeutsche Mieterhaushalte pro Kopf im Jahr 2017 durchschnittlich immer noch ca. 7 m<sup>2</sup> mehr an Wohnfläche als ostdeutsche.

Bemerkenswert ist zudem die Entwicklung des Wohnflächenkonsums in den deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner:innen. So stieg die dortige Quadratmeterzahl zunächst bis Ende der 2000er Jahre in etwa parallel zur gesamtdeutschen an. Allerdings ist seit 2010 ein rückläufiger durchschnittlicher Wohnflächenkonsum in den Großstädten zu beobachten. Von 2010 bis 2017 hat sich der entsprechende Wert um etwa 3 m<sup>2</sup> auf ca. 51 m<sup>2</sup> pro Kopf je Mieterhaushalt reduziert. Diese Entwicklung und auch der zuletzt stagnierende Wohnkonsum in der gesamten Bundesrepublik hängt für Kohl et al. einerseits an der zuletzt steigenden durchschnittlichen Haushaltsgröße. Sank die durchschnittliche Zahl der Haushaltsmitglieder in deutschen Großstädten bis 2010 auf knapp unter 1,7 (1984: 1,95), stieg sie seitdem fast kontinuierlich auf ca. 1,77 in 2017 an. Andererseits zeigt sich in den Großstädten ein Trend zu kleineren Mietwohnungen. Wohnte ein Großstadthaushalt im Jahr 2013 noch durchschnittlich in einer 69 m<sup>2</sup> großen Mietwohnung, waren es 2017 unter 67 m<sup>2</sup>.



Auch entlang der *Einkommenshierarchie* zeigt sich, dass der Wohnflächenkonsum in der gesamten Bundesrepublik unabhängig von der Quintilszugehörigkeit seit 1990 angestiegen und dann seit 2010 in etwa stabil geblieben ist. 2017 konsumierte das reichste Quintil etwas mehr als 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Kopf je Mieterhaushalt, das unterste Quintil dagegen etwa 48 m<sup>2</sup>. Deutlich dynamischer verlief die Entwicklung in den Großstädten. Spätestens seit Ende der 2000er Jahre ist sowohl hinsichtlich des obersten als auch des untersten Quintils ein negativer Verlauf zu beobachten. So sank der entsprechende Wohnflächenkonsum des reichsten Einkommensfünftels in diesem Zeitraum von etwa 66 m<sup>2</sup> auf ca. 58 m<sup>2</sup> und der des ärmsten von 47 m<sup>2</sup> auf etwa 42 m<sup>2</sup>.

Differenziert nach *Vertragslänge*, wird zudem deutlich, dass Neuvertragsmieterhaushalte zuletzt durchschnittlich Wohnungen mit weniger Quadratmetern beziehen, als Mieter:innen in Bestandswohnungen zur Verfügung haben.<sup>60</sup> 2018 maß die Wohnung ersterer im Schnitt 69,7 m<sup>2</sup> und jene letzterer 74,2 m<sup>2</sup>. Außerdem sank die Wohnfläche pro Kopf für Neuvertragsmieterhaushalte seit 2010, während jene der Bestandsmieter:innen leicht anstieg (vgl. Sagner et al. 2020, 30f.).

Schließlich soll noch auf die Anzahl der Wohnräume pro Haushaltsmitglied eingegangen werden. Für eine nicht angemessene Versorgung mit Wohnraum gilt dabei das sogenannte „*Crowding*“ (Kohl et al. 2019, 25). Ein Haushalt ist dann als überfüllt („crowded“) zu bezeichnen, wenn die Anzahl der Haushaltsmitglieder die Anzahl der Wohnräume, die größer als 6 m<sup>2</sup> sind, überschreitet. Die Zahl der von Crowding betroffenen Haushalte und Personen entwickelte sich dabei spiegelbildlich zu dem bereits dargestellten Trend des großstädtischen Wohnflächenkonsums. So nahm die Zahl der überfüllten Haushalte und Personen in Gesamtdeutschland sowie auch in den Großstädten bis 2010 ab. Seit diesem Jahr stiegen jedoch der Anteil derartiger Mieterhaushalte in der Bundesrepublik von 4,5 auf 5,7 Prozent und der Anteil jener Mieter:innen, die in derartigen Haushalten leben, nahm relativ zur Gesamtzahl der in deutschen Mieterhaushalten lebenden Mieter:innen von 10,5 auf 13,3 Prozent zu. Wenig überraschend ist das Crowding häufiger in Großstädten zu beobachten. 2017 waren 7,3 Prozent der Mieterhaushalte sowie 16,5 Prozent der Mieter:innen in Großstädten davon betroffen. „Die Personen in Mieterhaushalten“, so fassen Kohl et al. (a.a.O., 25) die Entwicklung der letzten Jahre zusammen, „rücken enger zusammen

---

<sup>60</sup> Dass die Mietbelastungen für Alleinlebende trotz ihres meist geringeren Wohnflächenkonsums häufig sehr hoch sind, liegt für Tobsch (2019, 12) „vermutlich darin begründet, dass für kleinere Wohnungen (zum Beispiel Einzimmerwohnungen) ein deutlich höherer durchschnittlicher Quadratmeterpreis zu zahlen ist als für größere Wohnungen.“

und bewohnten Wohnungen, die pro Kopf kleiner sind, sowohl hinsichtlich der Wohnfläche als auch hinsichtlich der Wohnräume.“

Diese Entwicklungen führen Henger und Voigtländer (2019, 9f.) zuvorderst auf die Wohnungsknappheit und die damit gestiegenen Mieten zurück. So würden Wohnungssuchende tendenziell eher kleinere Mietwohnungen nachfragen, um ihre Mietkostenbelastungen möglichst niedrig zu halten. Da – wie oben bereits erwähnt – die Angebotsmieten auf angespannten Wohnungsmärkten üblicherweise deutlich über den Bestandsmieten liegen, führe dies zudem häufig zu einem „Lock-in-Effekt“ in Form von „sinkenden Umzugsquoten“ (a.a.O., 10). Beispielsweise könnte ein größer gewordener Haushalt aus Kostengründen auf einen Umzug in eine größere Wohnung verzichten und stattdessen den geringeren Flächenkonsum pro Kopf in Kauf nehmen. Von diesem „Lock-in-Effekt“ könnten auch kleiner werdende Haushalte betroffen sein. Verstirbt etwa die Partnerin oder ziehen die Kinder aus, könnten die verbliebenen Haushaltsmitglieder aufgrund hoher Angebotsmieten davon absehen, sich eine kleinere Wohnung zu suchen. Deshalb sowie aufgrund höherer Einkommen und anderweitiger Umzugsstarrheiten „steigt der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum mit dem Alter kontinuierlich an“ (a.a.O., 5).

Nimmt man allerdings neben den Miethaushalten *auch Haushalte, die im Wohneigentum leben*, hinzu, zeigt sich nun auch für die 2010er Jahre ein positiver Konsumverlauf. Nach Angaben des Umweltbundesamts (2020) hat sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf zwischen 2011 und 2019 bundesweit um knapp einen Quadratmeter auf 47 m<sup>2</sup> erhöht. Den Autor:innen zufolge ist ein zentraler Grund dafür „die immer noch zunehmende Versorgung mit Eigenheimen und großen Wohnungen obwohl die Haushalte im Mittel immer kleiner und vor allem Ein-Personenhaushalte immer häufiger werden“ (ebd.). Diese Entwicklung ist allerdings nicht nur aus wohnungspolitischer, sondern auch aus ökologischer Sicht zu beleuchten, zumal sie „zu erhöhtem Energie- und Ressourcenverbrauch und ggf. Schadstoffemissionen“ (ebd.) führt.

## **6. Ungleichheit**

Eine zentrale Frage des Forschungsprojektes ist, wie sich die jüngsten Preisanstiege auf den Wohnungsmärkten auf die ökonomischen Ungleichheiten in Deutschland auswirkt. Wie im Falle der Wohnkostenbelastung zeigt sich auch hier, dass verschiedene Studien basierend auf unterschiedlichen Daten dabei durchaus zu abweichenden Einschätzungen gelangen. Wenig strittig scheint allerdings die Beobachtung

zu sein, dass steigende ökonomische Ungleichheiten „aufgrund von Immobilienvermögen [...] weitgehend auf die Ungleichheiten zwischen Wohneigentümer\_innen und Mieter\_innen zurückzuführen [ist]“ (Kohl et al., 2019, 3).

### **6.1. Vermögensungleichheit**

Mit Blick auf die Vermögensungleichheit nennen Baldenius et al. (2019, 15-21) in ihrer oben bereits erwähnten Studie, in der die sie auf die „Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms“ eingehen, vor allem Immobilieneigentümer:innen als Profiteure der jüngsten Entwicklungen. Auf Basis der von den ihnen präferierten *bulwiengesa*-Preise stellen sie dar, dass das Immobilienvermögen aller deutschen Privathaushalte im Zeitraum 2011-2018 real um 3,88 Billionen Euro (117 Prozent des BIP von 2018) auf insgesamt 9,7 Billionen Euro (280 Prozent des BIP von 2018) gestiegen ist<sup>61</sup>. Allein im Jahr 2018 nahm das Immobilienvermögen um 540 Milliarden Euro (16 Prozent des BIP) zu. Besonders interessant ist dabei die Beobachtung, dass diese Vermögenszuwächse hauptsächlich Resultat anwachsender Immobilienpreise und dabei vor allem steigender Bodenwerte sind. So sei „rund 75% des Anstiegs der Immobilienvermögen auf höhere Preise zurückzuführen“ (a.a.O., 17). Dementsprechend beläuft sich für die Periode 2011-2018 der nur durch Preiseffekte bedingte reale Anstieg der Immobilienvermögen auf 2,78 Billionen Euro (83 Prozent des BIP).

Doch wie wirken sich diese Zuwächse auf die *Vermögensungleichheit* in Deutschland aus? Baldenius et al. verweisen dazu auf den Household Finance and Consumption Survey (HFCS) der Europäischen Zentralbank. Dessen Erhebungen ergaben, dass im Jahr 2011 knapp 60 Prozent des deutschen Immobilienvermögens im Eigentum der reichsten 10 Prozent der Vermögensverteilung stand. Die Mittelschicht, also die Haushalte bis zum fünfzigsten Perzentil, besaß immerhin noch knapp 40 Prozent aller Immobilien, während die untere Hälfte der Vermögensverteilung zusammen auf nicht einmal drei Prozent kam. Dementsprechend verteilten sich auch die Vermögenszuwächse der letzten Jahre: „Zwischen 2011 und 2018 sind die Top-10% der deutschen Vermögensverteilung allein durch höhere Immobilienpreise inflationsbereinigt um knapp 1.500 Milliarden Euro reicher geworden [...]. Aber auch die Mittelschicht (50-90 Perzentil der Verteilung) hat mit Vermögensgewinnen von gut 1.200 Milliarden erheblich profitiert. Fast leer ausgegangen ist die untere Hälfte der

---

<sup>61</sup> Zum Vergleich: Mittels Daten des Statistischen Bundesamtes, die auf Kaufpreissammlungen von Gutachterausschüssen beruhen, kommen die Autoren im selben Zeitraum auf einen realen Anstieg des Immobilienvermögens um 2,82 Billionen Euro (84 Prozent des BIP von 2018). Diese Daten würden im Vergleich zu den Preisen der *bulwiengesa* allerdings „die aktuelle Marktpreisentwicklung wahrscheinlich unterschätzen“ (Baldenius et al. 2019, 16).

deutschen Vermögensverteilung“ (a.a.O., 19).<sup>62</sup> Die Folge ist ein deutliches Auseinanderdriften der oberen und unteren Vermögensperzentile. Während das durchschnittliche Immobilienvermögen des 80. Vermögensperzentils im Beobachtungszeitraum nach *bulwiengesa*-Daten um 60 Prozent auf 335.000 Euro anstieg, stagnierte dasjenige des 20. Perzentils bei unter 1.000 Euro. Hinsichtlich der jüngsten Entwicklungen geben Eisfeld und Just (2021, 50) zudem zu bedenken, dass Haushalte mit Immobilienvermögen „in der Pandemie zusätzlich durch Preisauftriebe der Vermögensmärkte begünstigt waren; vermögensschwache Haushalte profitierten hiervon nicht.“

Zu einer diesbezüglich etwas optimistischeren Bewertung hinsichtlich der Vermögensverteilung kommen Bartels und Schröder (2020). So halten sie fest, dass „der Immobilienboom zu Kapitalgewinnen für die Mittelschicht und damit zu einer Verringerung der Vermögensungleichheit“ führe (a.a.O., 746). Im Unterschied zu Baldenius et al. (2019) geben sie nämlich an, dass die Mittelschicht – auch hier alle Haushalte zwischen dem 50. und 90. Perzentil – etwas mehr als die Hälfte des deutschen Nettoimmobilienvermögens hält und dabei zunehmend in nicht selbst genutzte Mietwohnungen investiert. So berechneten Bartels und Schröder auf SOEP-Basis, dass sich der Beitrag von Immobilienvermögen zur Vermögensungleichheit zwischen 2002 und 2017 um 8 Prozentpunkte auf 35 Prozent verringerte. Haupttriebfeder der Vermögensungleichheit sei dagegen das Eigentum an Unternehmen.

Dass neben den Vermögendsten allerdings nur die (obere) Mittelschicht von den Preisanstiegen profitiert, liegt auch an der (im internationalen Vergleich) recht niedrigen Eigentumsquote in Deutschland. Einem Bericht von *empirica* zufolge lag sie 2018 bei 45 Prozent (vgl. Braun 2020, 4f.).<sup>63</sup> Doch auch hier variiert die Quote je nach Region recht deutlich. Über den Mikrozensus von 2014 ist ersichtlich, dass die mittleren Quoten in den Stadtstaaten wie Berlin (14 Prozent) und Hamburg (23 Prozent) besonders niedrig liegen (vgl. Gröbel 2020, 23). Dort profitierten also relativ wenige Haushalte von den Immobilienpreisanstiegen der letzten Jahre. Etwas höher lag die Quote in den neuen (34 Prozent) und nochmals deutlich darüber in den alten (Flächen-)Bundesländern (47 Prozent). Im vergleichsweise wenig urbanen Saarland liegt die Eigentumsquote sogar bei 63 Prozent. Grund für diese regionalen Unterschiede

---

<sup>62</sup> Der regionale Schwerpunkt der Vermögensgewinne liegt dabei im Süden Deutschlands. Gut 50 Prozent der bundesweiten, durch Preiseffekte bedingte Zuwächse fielen allein in Bayern (über 35 Prozent) und Baden-Württemberg (knapp 15 Prozent) an (vgl. Baldenius et al. 2019, 21).

<sup>63</sup> Zum Vergleich: Im Vereinigten Königreich oder in den USA leben rund 65 Prozent aller Haushalte im Eigenheim (vgl. Dustmann et al. 2018a, 5). Als Ursachen der niedrigen deutschen Quote gelten vorrangig „institutionelle Merkmale des Mietmarktes“ (Gröbel 2020, 24), die das Wohnen zur Miete hierzulande besonders attraktiv machen. Zudem ist der Zugang zu Hypothekendarlehen in Deutschland deutlich eingeschränkter als bspw. in den USA oder im Vereinigten Königreich (vgl. Dustmann et al. 2018a, 29).

sind nicht nur die unterschiedlich hohen Boden- und Immobilienpreise in Stadt und Land sowie bestimmte Wohnungspräferenzen (z.B. der vergleichsweise mobileren Bevölkerung in urbaneren Regionen), sondern auch unterschiedliche Wohnungspolitik in Ost- und Westdeutschland vor der Wiedervereinigung (vgl. a.a.O., 23f.).

Braun (2020, 4) zufolge nahm die Wohneigentumsquote in Deutschland zuletzt sogar ab. Während, wie erwähnt, 2018 in der Bundesrepublik noch knapp 45 Prozent der Haushalte im Eigentum wohnten, waren es 1993 gut 48 Prozent (1978: gut 41 Prozent). Diesen Rückgang führt Braun v.a. darauf zurück, dass es zunehmend an „Nachwuchseigentümern“ mangle. Gerade das Ausschwärmen in die teuren Städte und die später erfolgende (bzw. zunehmend auch ausbleibende) Familiengründung hielten viele junge Menschen vom Wohneigentumserwerb ab. Dazu kommen auch hohe Transaktionskosten wie Grunderwerbsteuer oder Notargebühren sowie die niedrigen Kapitalmarktzinsen, durch die „sich die Finanzierungsbedingungen zwar verbessert“ haben, aber „die Erschwinglichkeit dennoch deutlich gesunken [ist], weil die Ersparnisse langsamer wuchsen als die Preise“ (a.a.O., 3). Diesen Befund bestätigen auch Eisfeld und Just (2021, 51). Sie berechneten, dass 2015 „knapp 15% eines durchschnittlichen Haushaltsjahreseinkommens für einen Kredit zur Finanzierung einer 80 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung bezahlt werden“ mussten. 2020 stieg dieser Prozentsatz auf 19 Prozent. Im Vergleich zu früheren Generationen fällt es heutigen Kaufinteressent:innen also schwerer, Kapital zu akkumulieren und Wohneigentum zu erwerben.

Der jüngste Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung (2021, 457) berichtet auf SOEP-Basis dagegen von einer zuletzt recht stabilen Entwicklung der Wohneigentumsquote. So lebten zwischen 2010 und 2018 konstant etwa die Hälfte aller privaten Haushalte in Deutschland im Wohneigentum. Im Vergleich zum Jahr 1995 (45,2 Prozent) nahm die Quote sogar leicht zu. Dennoch geben die Untersuchungen im Armuts- und Reichtumsbericht darüber Aufschluss, dass lediglich die Quoten höherer Einkommensgruppen gestiegen sind. So nahmen die Quoten von Haushalten mit mittleren Äquivalenzeinkommen (zwischen 60 und 200 Prozent des Vorjahresmedians) im Beobachtungszeitraum 1995-2018 von 46,5 auf 54,8 Prozent und jene von Haushalten mit hohen Äquivalenzeinkommen (über 200 Prozent) von 74,4 auf 79,2 Prozent zu. Die Eigentümerquote von Haushalten unterhalb der 60-Prozent-Schwelle ging dagegen von 20,1 auf 12,2 Prozent zurück.

## 6.2. Einkommensungleichheit

Zu den Verlierern des Immobilienbooms der letzten Jahre zählen Baldenius et al. (2019, 22) „Mieter und potentielle Käufer“. Grund dafür sind das bereits oben genannte „Schwabe’sche Gesetz“, demzufolge einkommensschwächere Miethaushalte höhere anteilige Wohnkosten zu tragen haben, sowie Gentrifizierungsprozesse in den Großstädten. Jedoch soll im Folgenden nicht erneut auf die unterschiedlichen Wohnkostenbelastungen, sondern auf die *Ungleichheit der verfügbaren Einkommen nach Abzug der Wohnkosten* geblickt werden. Wie sich die Wohnkosten auf die Einkommensungleichheit auswirkt, untersuchten Dustmann et al. (2018a, 13f.). Hinsichtlich der allgemeinen Einkommensungleichheit berechneten sie auf EVS-Datenbasis, dass sich das Verhältnis zwischen Individuen im 50. und Individuen im 10. Einkommensperzentil zwischen 1993 und 2013 um 22 Prozentpunkte vergrößert hat. Zieht man nun die jeweiligen Wohnkosten von den Einkommen ab, hat sich dieses Verhältnis mit einem Abstand von 62 Prozentpunkten beinahe verdreifacht. Das Verhältnis von Personen im 90. und 50. Einkommensperzentil stieg (nach Abzug der Wohnkosten) zwischen 1993 und 2013 zwar ebenfalls, aber weit weniger steil an. „Im Hinblick auf das verfügbare Einkommen nach Abzug der Wohnausgaben“, so das Fazit, „verstärken die Veränderungen der Wohnausgaben den starken Anstieg der Einkommensungleichheit in Deutschland seit Mitte der 1990er Jahre“ (Dustmann et al. 2018b).

Dass die gestiegenen Wohnkosten das frei verfügbare Einkommen v.a. der Personen im untersten Quintil zunehmend reduzieren, verdeutlichen auch andere relevante Kennzahlen (vgl. Dustmann et al. 2018a, 14). So sind zwischen 1993 und 2013 sowohl die nicht-wohnungsrelevanten Ausgaben (um 9 Prozentpunkte) und die Sparquoten (von 2 auf -1 Prozent) der einkommensärmsten Individuen deutlich zurückgegangen. Überhaupt hat sich der Anteil der Individuen im untersten Quintil, die über positive Einsparungen verfügen, um 11 Prozentpunkte auf 53 Prozent verringert. Für alle anderen Einkommensgruppen fallen diese Entwicklungen deutlich weniger drastisch aus. Zusammenfassend lässt sich also konstatieren, dass die überwiegend durch steigende Wohnkosten zugenommene Einkommensungleichheit zu einer größeren Konsumungleichheit führt. Zugleich gehen mit ihr ungleicher werdende Zugangsmöglichkeiten zum Vermögensaufbau – man denke etwa an die private Altersvorsorge – einher (vgl. a.a.O., 29).

Warum sich die Einkommensungleichheit vor allem nach Abzug der Wohnkosten vergrößert, liegt den Autoren zufolge erstens am Wohntyp. Blickt man zunächst auf alle Mieter:innen, haben sich deren Wohnkosten zwischen 1993 und 2013 v.a. aufgrund steigender Mieten kumulativ um 36 Prozent erhöht. Für Wohneigentümer:innen

ohne Hypothek fiel dieser Zuwachs mit 14 Prozent wesentlich geringer aus. Die Wohnkosten der Eigentümer:innen mit Hypothekarlast haben sich im Beobachtungszeitraum – hauptsächlich aufgrund fallender Zinsen – sogar um 4 Prozent reduziert. Mittels eines direkten Vergleichs der Wohnkosten von Mieter:innen mit rechnerischen Mietkosten aus selbstgenutztem Wohneigentum kommen Dustmann et al. (a.a.O., 15) sogar zu dem Ergebnis, „that owners pay less than renters for a dwelling of comparable quality“. Hypothetisch hätten Wohneigentümer:innen mit Hypothek im Jahr 2013 für eine qualitativ gleichwertige Mietwohnung um 24 Prozent höhere Wohnkosten bezahlt; Eigentümer:innen ohne Hypothek sogar knapp 60 Prozent. Zieht man zu diesen Beobachtungen noch die Einkommenshierarchie hinzu, zeigt sich, dass der Anteil der Mieter:innen mit der Quintilshöhe abnimmt. So waren 2013 etwas mehr als 70 Prozent der Individuen im untersten Quintil Mieter:innen, im zweiten Quintil etwa 55 Prozent und im obersten etwas mehr als 30 Prozent. Darüber hinaus ist für die Autoren bemerkenswert, dass sich der Anteil der Wohneigentümer:innen im untersten Quintil im Beobachtungszeitraum trotz niedriger Zinsens kaum verändert. Dies, so Dustmann et al., könnte am realen Einkommensverlust dieser Individuen und an der im internationalen Vergleich sehr restriktiven Vergabe von Hypothekarkrediten in Deutschland liegen.

Zweitens nennen die Autoren demographische und wohnungsrelevante Entwicklungen als Ursachen der sich ausweitenden Einkommensungleichheit (vgl. a.a.O., 17f., 28). So ist im Beobachtungszeitraum im untersten Quintils insbesondere der Anteil der Singlehaushalte (von etwas mehr als 20 zu über 40 Prozent) und der Anteil der Großstadtbewohner:innen (von über 30 auf über 40 Prozent) deutlich gestiegen. Zudem wechseln Angehörige des untersten Quintils wesentlich häufiger als alle anderen Quintilsgruppen die Wohnung. Dies ist deswegen besonders entscheidend für die Einkommensungleichheit, da – wie oben erwähnt – Neuvertragsmieten wesentlich höher liegen als Bestandsmieten. Schließlich blicken die Autoren auch auf den Rückgang des sozialen Wohnungsbaus (vgl. a.a.O., 21f.). Lebten 1993 noch knapp 30 Prozent der Individuen des untersten Quintils in einer sozial geförderten Wohnung, waren es 2013 nur noch 15 Prozent. Da sich aber die Mieten von qualitativ vergleichbaren privaten und sozial geförderten Wohnungen gegen Ende des Beobachtungszeitraumes nur leicht unterscheiden, messen die Autoren dem sozialen Wohnungsbau lediglich eine „minor role“ (a.a.O., 28) für geringere Wohnkosten von einkommensärmeren Personen bei.

Auch Bartels und Schröder (2020, 742) blicken – neben der oben bereits dargestellten Vermögensungleichheit – für den Zeitraum 2002-2017 auf „den Beitrag von äquivalenten Mieteinkommen zur Ungleichheit äquivalenter Haushaltseinkommen“.

2017 erzielten in der Bundesrepublik etwa 10 Prozent aller Haushalte ein Mietekommen. Derartige Einkommensbezieher leben mit teilweise mehr als 15 Prozent besonders häufig im Süden Deutschlands und eher seltener (je nach Bundesland zwischen 6-8,4 Prozent) in Ostdeutschland. Auch die durchschnittlichen Mieteinnahmen pro Jahr liegen in den alten Bundesländern klar höher als in den neuen. Wendet man sich nun den zentralen Entwicklungsdynamiken zwischen 2002 und 2017 zu, hat sich nicht nur der Anteil der Haushalte mit Mietekommen, sondern auch der Beitrag der Mietekommen an der Einkommensungleichheit vergrößert. Trugen Einkommen aus Vermietung und Verpachtung 2002 noch 9 Prozent zur Einkommensungleichheit vor Steuern und Transfers bzw. 19 Prozent nach Steuern und Transfers bei, waren es 2017 16 Prozent bzw. 31 Prozent. Diese Auswirkungen auf die Einkommensungleichheiten wirken umso beträchtlicher, wenn man bedenkt, dass die Mietekommen im Jahr 2017 lediglich durchschnittlich etwa 3 Prozent des gesamten (vor- und nachstaatlichen) Einkommens ausmachten.

## **7. Ausblick**

Wie sich die gegenwärtige Wohnraumfrage weiter entwickeln könnte, hängt für viele Expert:innen vorrangig von der weiteren Bevölkerungsentwicklung ab. So gehen etwa Baldenius et al. (2019, 23-33) in ihrer Prognose von einem leichten Bevölkerungswachstum v.a. aufgrund der weiteren Zuwanderung und einer auf dem Niveau des Zeitraumes 2016-2018 konstant bleibenden Bautätigkeit von 280.000 Fertigstellungen pro Jahr aus. Mittels dieser Annahmen prognostizieren sie, dass „sich die Situation am deutschen Wohnungsmarkt im nächsten Jahrzehnt weiter zuspitzen“ (a.a.O., 33) wird. Die Bedarfslücke im Jahr 2030 könnte dann „zwischen 500.000 und 1,4 Millionen Wohnungen“ (a.a.O., 28) betragen. Henger und Voigtländer (2019, 15-21) gelangen mit ihrer Prognose dagegen zur Einschätzung, „dass in absehbarer Zeit mit einer Entspannung im bundesdeutschen Wohnungsmarkt zu rechnen ist“ (a.a.O., 16). So würde der bundesweite Wohnungsbedarf bis 2030 u.a. aufgrund einer prognostizierten Abnahme der demografischen Entwicklung ab 2025 kontinuierlich zurückgehen. Allerdings weisen die Autoren darauf hin, dass sich das Wohnungsmarkteschehen regional sehr unterschiedlich entwickeln könne. „Gelingt es nicht, den hohen Bedarf in den Großstädten kurzfristig zu befriedigen, ist mit einem entsprechenden Mehrbedarf in den folgenden Jahren zu rechnen. Bei dem zukünftig sinkenden Wohnungsbedarf muss jedoch in vielen Kreisen verstärkt darauf geachtet werden, dass es mittelfristig nicht zu einem Überangebot neuer Wohnungen kommt, was den Leerstand erhöht und negative Rückwirkungen auf die Quartiers- bzw. Standortentwicklung hätte“ (a.a.O., 23). Dass die Wohnungsmärkte in Metropolregionen und



Schwarmstädten sogar noch im Jahr 2060 angespannt sein könnten, legen schließlich die Ergebnisse der langfristig angelegten Prognosestudie von Bernd Raffelhüschen und Roman Witkowski (2019, 142, 215f.) nahe. Beispielsweise gehen die Autoren bis 2060, dem Ende ihres Prognosezeitraums, „insbesondere am doppelten Hotspot der Nachfrage in und um München und Berlin herum von teils erheblichen Preissteigerungen gegenüber den Basiswerten [von 2015; JD]“ (a.a.O., 216) aus. Begründet werden diese Entwicklungen v.a. mit einer weiterhin positiv verlaufenden Bevölkerungsentwicklung in als attraktiv geltenden Regionen<sup>64</sup>, einer steigenden Zahl von (kleiner werdenden) Haushalten sowie eines höheren Wohnflächenbedarfs (vgl. a.a.O. 44, 77, 132). Doch obwohl die Autoren zumindest „bis 2030 weiträumig mit Wertsteigerungen von Immobilien“ rechnen, prognostizieren sie mancherorts – etwa in weiter schrumpfenden ländlichen Regionen fernab attraktiver Städte – „mitunter enorme Wertverluste“ (a.a.O., 216).

---

<sup>64</sup> Deutschlandweit prognostizieren Raffelhüschen und Witkowski (2019, 37) dagegen einen deutlichen Bevölkerungsrückgang.

## Literatur

Ache, Peter; Löhner, Dirk; Waltersbacher, Matthias (2020): Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland. Expertise für die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“. Langfassung, hg. vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Bonn.

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA) (2019): Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, online: [http://docs.dpaq.de/15661-04-2019-12-17-immobele-richt\\_de\\_2019\\_gesamt.pdf](http://docs.dpaq.de/15661-04-2019-12-17-immobele-richt_de_2019_gesamt.pdf) (letzter Zugriff: 12.04.2021).

Baldenius, Till; Kohl, Sebastian; Schularick, Moritz (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms, online: [https://pure.mpg.de/rest/items/item\\_3070687\\_1/component/file\\_3070688/content](https://pure.mpg.de/rest/items/item_3070687_1/component/file_3070688/content) (letzter Zugriff: 12.04.2021).

Bartels, Charlotte; Schröder, Carsten (2020): Die Bedeutung von Mieteinkommen und Immobilien für die Ungleichheit in Deutschland, Wirtschaftsdienst, 100, 741-746.

Braun, Reiner (2020): Wohneigentum in Deutschland. Teil 1: Verbreitung. Endbericht, online: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Wohneigentum\\_2020\\_Bericht\\_Teil-1-Eigentumsquoten-final.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/Wohneigentum_2020_Bericht_Teil-1-Eigentumsquoten-final.pdf) (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Bulwiengesa AG (2018): Die 5 % Studie. Wo investieren sich noch lohnt, online: [https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/5\\_2018\\_deutsch.pdf](https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/5_2018_deutsch.pdf) (letzter Zugriff: 12.04.2021).

Bulwiengesa AG (2021): Marktstudie bulwiengesa – Immobilienindex, 1975 – 2019, online: [https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/immobilienindex\\_2021\\_0.pdf](https://www.bulwiengesa.de/sites/default/files/immobilienindex_2021_0.pdf) (letzter Zugriff: 12.04.2021).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2019): Soziale Vielfalt im Blick. Stadtquartiere unter Nachfragedruck, BBSR-Online-Publikation Nr. 07/2019, Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020a): Anstieg der Angebotsmieten verlangsamt sich, online:

<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/presse/pressemitteilungen/2020/2020-wohnungsmieten2019.html> (letzter Zugriff: 12.04.2021).<sup>65</sup>

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020b): Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte, BBSR-Online-Publikation Nr. 11/2020, Bonn.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2020c): Forschungsprojekt: Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. Ergebnisse, online: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/refo/wohnungswesen/2017/umzugsmobilitaet/01-start.html;jsessionid=82D9932CFD4A0AC042FDCCE3AA19E989.live21321?nn=2541684&pos=2> (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2021): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020, Bonn.

Bundesregierung (2021): Lebenslagen in Deutschland. Der Sechste Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung, Berlin.

CDU/CSU (2020): „Bauen, Bauen, Bauen“. Unionsfraktion will Wohnungsmarkt entlasten, online: <https://www.cducsu.de/themen/verkehr-umwelt-bau-ernaehrung-und-landwirtschaft/bauen-bauen-bauen-0> (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Deutscher Bundestag (2017): Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen. Share Deals am deutschen Portfoliomarkt (Drucksache 18/11919), Berlin.

Dustmann, Christian; Fitzenberger, Bernd; Zimmermann, Markus (2018a): Housing Expenditures and Income Inequality, ZEW Discussion Paper No. 18-048.

Dustmann, Christian; Fitzenberger, Bernd; Zimmermann, Markus (2018b): Die Veränderung der Wohnausgaben verstärkte den Anstieg der Einkommensungleichheit, online: <https://www.oekonomenstimme.org/artikel/2018/10/die-veraenderung-der-wohnausgaben-verstaerkte-den-anstieg-der-einkommensungleichheit/> (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Eisfeld, Rupert K.; Just, Tobias (2021): Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte. Eine Studie im Auftrag der Hans-Böckler-

---

<sup>65</sup> Dieser Link ist mittlerweile inaktiv. Auf die verwiesene Seite kann aber unter folgendem Link zugegriffen werden: <http://www.bauletter.de/archiv/2020/2020-02-18.php> (letzter Zugriff: 15.10.2021).

Stiftung, IMK-Study Nr. 74, online: [https://www.boeckler.de/fpdf/HBS-008110/p\\_imk\\_study\\_74\\_2021.pdf](https://www.boeckler.de/fpdf/HBS-008110/p_imk_study_74_2021.pdf) (letzter Zugriff: 15.10.2021).

Empirica (2015): Schwarmstädte in Deutschland Ursachen und Nachhaltigkeit der neuen Wandlungsmuster in Deutschland. Ausgewählte Ergebnisse, online: [https://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/2015001\\_GdW\\_Schwarmstaedte\\_Ergebnisse\\_endg.pdf](https://web.gdw.de/uploads/pdf/Pressemeldungen/2015001_GdW_Schwarmstaedte_Ergebnisse_endg.pdf) (letzter Zugriff: 12.04.2021).

Empirica (2020): empirica-Preisdatenbank. Immobilienpreisindex 3/2020, online: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex\\_Q32020.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q32020.pdf) (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Empirica (2021a): empirica-Preisdatenbank Immobilienpreisindex 4/2020, online: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex\\_Q42020.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q42020.pdf) (letzter Zugriff: 12.04.2021).

Empirica (2021b): empirica-Preisdatenbank. Immobilienpreisindex 1/2021, online: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex\\_Q12021.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q12021.pdf) (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Empirica (2021c): empirica-Preisdatenbank. Immobilienpreisindex 2/2021, online: [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex\\_Q22021.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Immobilienpreisindex_Q22021.pdf) (letzter Zugriff: 04.10.2021).

Gröbel, Sören (2020): Wohnungsmarktbericht. Deutschland, Gesamtjahr 2019, online: <https://www.jll.de/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/germany/de/Wohnungsmarktbericht-JLL-Deutschland.pdf> (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Gross, Christian; Göbler, Konstantin; Wagner, Gert G. (2020): Corona-Pandemie: Auch ein Stresstest für den Wohnungsmarkt, Veröffentlichungen des Sachverständigenrats für Verbraucherfragen, Berlin.

Günther, Matthias (2020): Kurzstudie. Bezahlbarer Wohnraum 2021. Herausforderungen – Belastungen – Notwendigkeiten – Potenziale, Hannover.

Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (2019): IW-Report 28/2019: Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, Köln.

Hilmer, Elias; Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2020): IW-Gutachten: Wohnnebenkosten in Deutschland. Eine Analyse der zeitlichen Entwicklung und der regionalen Unterschiede, Köln.

Holm, Andrej; Regnault, Valentin; Sprengholz, Max; Stephan, Meret (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Working Paper der Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung Nr. 217, Düsseldorf.

Investitionsbank Berlin (IBB) (2021): IBB Wohnungsmarktbericht 2020, online: [https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb\\_wohnungsmarktbericht\\_2020.pdf](https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2020.pdf) (letzter Zugriff: 12.04.2021).

Kempermann, Hanno; Ricci, Agnes; Sagner, Pekka; Lang, Thorsten (2019): Sparda-Studie „Wohnen in Deutschland 2019“, online: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/studie-gutachten-wohnen-in-deutschland-2019.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/studie-gutachten-wohnen-in-deutschland-2019.pdf) (letzter Zugriff: 12.04.2021).

Kholodilin, Konstantin; Michelsen, Claus (2020): Wohnungsmarkt in Deutschland: Trotz Krise steigende Immobilienpreise, Gefahr einer flächendeckenden Preisblase aber gering, DIW Wochenbericht, 87(37), 642-652.

Knoll, Katharina; Schularick, Moritz; Steger, Thomas (2017): No Price Like Home: Global House Prices, 1870-2012, American Economic Review, 107(2), 331-353.

Kohl, Sebastian; Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2019): Mangelware Wohnraum. Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten, FGW-Studie. Integrierende Stadtentwicklung 18, Düsseldorf.

Lebuhn, Henrik; Holm, Andrej; Junker, Stephan; Neitzel, Kevin (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. Bericht aus dem Forschungsprojekt „Sozialer Wohnversorgungsbedarf“, Berlin/Düsseldorf.

Müller, Martin (2019): Wohnungsmarkt: Die Soziale Marktwirtschaft kennt Besseres als den Mietenstopp, online: <https://www.kfw.de/PDF/Download-Center/Konzernthemen/Research/PDF-Dokumente-Fokus-Volkswirtschaft/Fokus-2019/Fokus-Nr.-272-Dezember-2019-Wohnungsmieten.pdf> (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Raffelhüschen, Bernd; Witkowski, Roman (2019): Soziodemografischer Wandel und regionale Immobilienmärkte, online: [https://www.fwi1.uni-freiburg.de/wp-content/uploads/2021/04/Raffelhueschen-und-Witkowski-2019-Soziodemographischer-Wandel\\_small.pdf](https://www.fwi1.uni-freiburg.de/wp-content/uploads/2021/04/Raffelhueschen-und-Witkowski-2019-Soziodemographischer-Wandel_small.pdf) (letzte Zugriff: 09.07.2021).

Reckwitz, Andreas (2020): Das Ende der Illusionen. Politik, Ökonomie und Kultur in der Spätmoderne, bpb-Schriftenreihe Band 10532, Bonn.

Rink, Dieter; Egner, Björn (2020): Lokale Wohnungspolitik: Agenda Diskurs, Forschungsstand, in: dies. (Hg.): Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten, Baden-Baden, 9-42.

Sagner, Pekka; Stockhausen, Maximilian; Voigtländer, Michael (2020): Wohnen – die neue soziale Frage? IW-Analysen 136, Köln.

Simons, Harald (2017): Keine Anzeichen für Spekulation mit Baugenehmigungen. Kurzstudie im Auftrag von BPD Immobilienentwicklung von empirica, Berlin.

Spars, Guido (2018): Die Etablierung großer Wohnungskonzerne und deren Folgen für die Stadtentwicklung, online: <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/stadt-und-gesellschaft/216870/etablierung-grosser-wohnungskonzerne> (letzter Zugriff: 07.09.2021).

SPIEGEL (2021): Baukosten steigen so stark wie seit 2007 nicht mehr, online: <https://www.spiegel.de/wirtschaft/baukosten-steigen-so-stark-wie-seit-2007-nicht-mehr-a-eea1b2ff-ccba-4128-990d-8ca8efa3398b> (letzter Zugriff: 07.09.2021).

Statistisches Bundesamt (2020a): Neuer Rekordwert: Baureifes Land kostete 2019 im Schnitt 189,78 Euro pro Quadratmeter. Pressemitteilung Nr. 360 vom 16. September 2020, online: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20\\_360\\_61.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_360_61.html) (letzter Zugriff: 12.04.2021).

Statistisches Bundesamt (2020b): Wohnungsbestand Ende 2019: 42,5 Millionen Wohnungen. Pressemitteilung Nr. 281 vom 29. Juli 2020, online: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/07/PD20\\_281\\_31231.html;jsessionid=8C8FB492AC0EFA9852A6F09F2B33A1E6.internet8741](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/07/PD20_281_31231.html;jsessionid=8C8FB492AC0EFA9852A6F09F2B33A1E6.internet8741) (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Statistisches Bundesamt (2020c): Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen, online: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnenkosten-haushaltseinkommen-silc.html> (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Statistisches Bundesamt (2020d): 300 000 weniger Erwerbstätige aus dem Inland im Baugewerbe als 1991. Pressemitteilung Nr. N 061 vom 25. September 2020, online: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20\\_N061\\_44.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/09/PD20_N061_44.html) (letzter Zugriff: 05.10.2021).

Statistisches Bundesamt (2021a): 2 Millionen Menschen in Deutschland konnten 2019 aus Geldmangel ihre Wohnung nicht angemessen heizen. Pressemitteilung Nr.

066 vom 15. Februar 2021, online: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21\\_066\\_639.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/02/PD21_066_639.html) (letzter Zugriff: 12.04.2021).

Statistisches Bundesamt (2021b): Migration 2020: Starker Rückgang der registrierten Zu- und Fortzüge, online: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/06/PD21\\_306\\_12411.html;jsessionid=AC3F80B562B1AEF97631E44CE02C267D.live731](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/06/PD21_306_12411.html;jsessionid=AC3F80B562B1AEF97631E44CE02C267D.live731) (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Statistisches Bundesamt (2021c): Genesis-Online: Baukostenindizes für Wohngebäude: Deutschland, Quartale, Art der Baukosten, online: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61261-0014#abreadcrumb> (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Tagesschau (2021): Übernahme von Deutsche Wohnen gesichert, online: <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/vonovia-deutsche-wohnen-103.html> (letzter Zugriff: 15.10.2021).

Tobsch, Verena (2019): Allein(erziehend) wird's teuer. Die Entwicklung der Wohnkostenbelastung für Familien. Ein Analysepapier im Auftrag der Friedrich-Ebert-Stiftung, Berlin.

Umweltbundesamt (2020): Wohnfläche, online: <https://www.umweltbundesamt.de/daten/private-haushalte-konsum/wohnen/wohnflaeche#zahl-der-wohnungen-gestiegen> (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Vogel, Hans-Jochen (2019): Mehr Gerechtigkeit! Wir brauchen eine neue Bodenordnung – nur dann wird auch Wohnen wieder bezahlbar, Freiburg i. Br.

Voigtländer, Michael; Sagner, Pekka (2019): IW-Report 11/19: Mieten, Modernisierungen und Mieterstruktur – Vermietergruppen in Großstädten im Vergleich, online [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report\\_2019-Wohnungsunternehmen.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019-Wohnungsunternehmen.pdf) (letzter Zugriff: 09.07.2021).

Voigtländer, Michael; Sagner, Pekka (2020): IW-Kurzbericht 4/2020: Entwicklung von Löhnen und Mieten – dreigeteiltes Deutschland, online: [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2020/IW-Kurzbericht\\_2020\\_Entwicklung\\_von\\_Loehnen\\_und\\_Mieten.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Kurzberichte/PDF/2020/IW-Kurzbericht_2020_Entwicklung_von_Loehnen_und_Mieten.pdf) (letzter Zugriff: 09.07.2021).