

## Die Entwicklung der Wohnraumpreise. Wie die Wohnungsfrage wieder zu einer sozialen Frage wurde.<sup>1</sup>

Seitdem seit gut einem Jahrzehnt insbesondere die Metropolregionen in Deutschland einen wahren Nachfrageboom und damit auch schnell steigende Immobilienpreise erleben, wird die gegenwärtige Wohnungsfrage häufig als »die neue soziale Frage unserer Zeit« tituliert. Zu diesem Urteil kamen zahlreiche hochrangige Politiker:innen (vgl. Pezzeri 2018; 2021) ebenso wie Interessensverbände (vgl. Überall 2019) oder Wissenschaftler:innen (vgl. sub\urban 2018). Begründet wird diese Einschätzung meist damit, dass es in den dynamisch wachsenden Großstädten nicht nur insgesamt an (Miet-)Wohnraum mangle, sondern dass es gerade einkommensschwächeren Haushalten und zunehmend auch der Mittelschicht immer schwerer falle, eine für die jeweiligen Haushaltsbedürfnisse geeignete Großstadtwohnung zu finden. Besonders im Fokus stand und steht dabei das vielzitierte Kriterium der Bezahlbarkeit, das heute meist dann als nicht erfüllt gilt, wenn die bruttokalten Wohnkosten<sup>2</sup> eines Haushalts 30 Prozent seines verfügbaren Nettoeinkommens übersteigen.

Die Einschätzung, die Wohnungsfrage müsse gerade aufgrund der durch die Preissteigerungen in Frage gestellten Bezahlbarkeit in den Rang einer »sozialen Frage« gehoben werden, trifft jedoch nicht überall auf Zustimmung. Sagner et al. etwa (2020, 6) schätzen die »sozialpolitische Frage« im Zuge der jüngsten Immobilienpreisanstiege als »weniger bedenklich« ein, was sie u.a. an einer seit dem Millennium weitgehend konstant verlaufenden Wohnkostenbe-

---

**Julian Degan**, MSc, BA, geb. 1989, Studium der Angewandten Ökonomik und der Kath. Religionspädagogik an der Universität Innsbruck und der University of Alberta (2010-2017), seitdem Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Oswald von Nell-Breuning-Institut für Wirtschafts- und Gesellschaftsethik in Frankfurt am Main.  
ORCID: 0000-0001-9933-4817

---

DOI: [10.18156/eug-1-2022-art-5](https://doi.org/10.18156/eug-1-2022-art-5)

(1) Dieser Artikel entstand im Rahmen des von der DFG geförderten Forschungsprojektes »Gibt es ein Recht auf urbanen Wohnraum? Sozialethische Analysen.«

(2) »Die Bruttokaltmiete beinhaltet die Nettokaltmiete (auch Grundmiete) und die kalten Betriebskosten. Zu den kalten Betriebskosten gehören beispielsweise Kosten für die Schornsteinreinigung, Betriebskosten für den Aufzug und die Müllabfuhr. Die Bruttokaltmiete ist als Maß zur Bestimmung der Wohnkostenbelastung besonders geeignet, da die kalten Betriebskosten in der Regel auf alle Mieterhaushalte in einer Wohnanlage umgelegt werden und nur wenig bis gar nicht von den einzelnen Mieter\_innen beeinflusst werden können.« (Kohl et al. 2019, 5)

lastung auch für einkommensschwache Haushalte und an einer im Vergleich zur Gesamtbevölkerung doch recht kleinen Anzahl wohnkostenüberbelasteter Haushalte festmachen. Gesamtgesellschaftlich deutlich umfassender seien dagegen die zentralen sozialen Fragen der Vergangenheit gewesen, als etwa Heiner Geißler (CDU) in den von Inflation und Arbeitslosigkeit geprägten 1970er Jahren unter der Überschrift der »neuen sozialen Frage« forderte, besonders vulnerable, unorganisierte Gruppen (insbesondere Kinder, Frauen, ältere Menschen) stärker in den Fokus der Sozialpolitik zu nehmen (vgl. a.a.O., 47f.). Demgegenüber sei die Zahl der Haushalte mit zuletzt deutlich gestiegenen Wohnkostenbelastungen heute einfach »zu klein, um daraus eine gesamtgesellschaftliche soziale Frage abzuleiten« (a.a.O., 76).

Doch was ist überhaupt eine »soziale Frage«? Für Matthias Möhring-Hesse (2000, Sp. 756f.) lässt sie sich als »theoret[ische] Frage nach der soz[ialen] Integration v[on] (modernen) Gesellschaften verstehen, die durch prakt[ische] Erfahrungen soz[ialer] Konflikte u[nd] Desintegration, gar v[on] gesellschaftl[icher] Polarisierung (›Klassenkampf‹) motiviert wird.« Dieses Problem der gesellschaftlichen Integration und damit auch die Rede von der »sozialen Frage« kamen in Deutschland erstmalig Mitte des 19. Jahrhunderts vor dem Hintergrund der »zutiefst beunruhigenden Erscheinungsformen von Massenarmut, Existenzunsicherheit und Klassenkonflikt« auf, die »in Folge der Auflösung der überkommenen vorindustriellen Gesellschaftsordnung und der damit verbundenen sozialstrukturellen Wandlungsprozesse beobachtet wurden« (Rudloff 2022). Diese auch als »Arbeiterfrage« bekannte gesellschaftliche Problemlage sollte hierzulande schließlich mit massiven sozialpolitischen Interventionen angegangen werden. Auch in der Mitte der 1970er ausgerufenen »neuen sozialen Frage« zeigt sich dieses Integrationsmotiv, insofern hier vor allem armutsbedrohte Bevölkerungsschichten in den Blick kamen, »deren Interessenvertretungen nur wenig organisiert waren und daher in der Politik wenig wahrgenommen wurden« (Sagner et al. 2020, 47).

Doch bedroht die gegenwärtige Wohnungsfrage die gesellschaftliche Integration breiter Bevölkerungsschichten? Ist die Lage auf den deutschen Wohnungsmärkten vielleicht weniger dramatisch, als es die jüngsten Berichte über »Mietenwahnsinn«, »Wohnungsnotstand« und »explodierende Wohnkosten« vermuten lassen? Oder ist am Diktum der Wohnungsfrage als »neuer sozialer Frage« vielleicht doch etwas dran? Diesen Fragen möchte ich auf den nächsten Seiten wirtschaftsgeschichtlich und empirisch nachgehen.

Dazu setze ich zunächst historisch an und frage nach den im Laufe der deutschen Geschichte immer wieder aufgekommenen Wohnungsfragen. Im zweiten, empirischen Teil des Artikels gehe ich anschließend auf die historische Entwicklung der Immobilienpreise ein, wobei ich den Fokus dabei auf die jüngsten Preisanstiege und deren ökonomische Ursachen richte. Mit der Wohnkostenbelastung und dem Wohnflächenkonsum blicke ich ferner auf die gängigsten Determinanten der sozialen Wohnraumversorgung und lege für die letzten Jahrzehnte eigene Auswertungen vor. Da meine Ergebnisse allerdings meist denjenigen detaillierterer Analysen gleichen, beschränke ich meine Auswertungen auf Kernaspekte, die ich mit Ergebnissen externer Detailanalysen ergänze.<sup>3</sup> Schließlich schätze ich auf dieser Basis in einem dritten Abschnitt ein, wie gesellschaftspolitisch relevant die gegenwärtige Wohnungsfrage ist.

### ⇒ 1 Wiederkehrende Wohnungsfragen

Wie »soziale Fragen« immer wieder neu aufgeworfen werden, stellt auch das Aufkommen einer Wohnungsfrage keineswegs ein Novum in der Geschichte Deutschlands dar. Veröffentlichungen zur Geschichte der deutschen Wohnungspolitik verdeutlichen (vgl. u.a. Führer 1995; 2016; Siebel 2022), dass es hierzulande seit etwa der Mitte des 19. Jahrhunderts regelmäßig zu Wohnungsengpässen unterschiedlicher Ausmaße und damit zu unterschiedlich gestellten Wohnungsfragen kam. Bereits zu Zeiten des Kaiserreiches war der Mangel an adäquatem, vor allem großstädtischem Wohnraum ein »intensiv diskutierte[s] soziale[s] Problemfeld« (Führer 1995, 23). Die damalige Wohnungsnot beschrieb Friedrich Engels in seiner erstmals 1872 erschienenen Schrift »Zur Wohnungsfrage« als »die eigentümliche Verschärfung, die die schlechten Wohnungsverhältnisse der Arbeiter durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietspreise; eine noch verstärkte Zusammendrängung der Bewohner in den einzelnen Häusern, für einige die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden« – wobei er aber ergänzte, dass die Wohnungsnot »nur soviel von sich reden [macht], weil sie sich nicht auf die Arbeiterklasse beschränkt, sondern auch das Kleinbürgertum mit betroffen hat« (Engels 1973 [1872], 213 f.). Obwohl man diese Missstände allmählich mit einem Ausbau der

(3) Als Basis dafür dient mir mein 2021 erschienenenes Arbeitspapier »Die Wohnraumfrage in Zahlen. Ein Überblick über ökonomisch-empirische Studien zur gegenwärtigen Lage auf den deutschen Wohnungsmärkten.«

technischen und sozialen Infrastruktur, später mit einem regulierten Mietwohnungsmarkt und einer Stärkung des Genossenschaftswesens angehen wollte (vgl. Siebel 2020, 181), sollten die Debatten um die Wohnungsfrage nicht so schnell abebben.

Zu einer weiteren umfassenden Wohnungsfrage in den deutschen Städten kam es dann auch in den 1920er Jahren, obwohl der städtische Wohnungsmangel in der Weimarer Republik, dem »goldenen Zeitalter der Wohnungspolitik« (Häußermann/Siebel 2000, 125), u.a. mit einer massiven Ausweitung der öffentlichen Wohnbauförderung behoben werden sollte. Dass der Wohnraumbedarf jedoch trotz steigender Neubauzahlen nicht befriedigt werden konnte, lag vorrangig an den zahlreichen Familiengründungen der heimkehrenden Soldaten des Ersten Weltkriegs. So übte der dadurch ausgelöste Nachfrageschub einen »Druck auf den Wohnungsmarkt« aus, der »auch in den folgenden Jahren nicht nachließ« (Führer 1995, 30).

Die gravierendsten Ausmaße in der Geschichte Deutschlands sollte eine Wohnungsfrage schließlich nach dem Zweiten Weltkrieg annehmen, als Millionen von Menschen aufgrund zerbombter Großstädte oder als Geflüchtete oder Vertriebene ohne Obdach waren. So legen statistische Erhebungen aus dem Jahr 1950 nahe, dass auch fünf Jahre nach Kriegsende noch etwa zwei Fünftel aller in Deutschland lebenden Haushalte nicht über eine eigene Wohnung verfügten (vgl. a.a.O., 42). Doch obwohl die größten Verwerfungen auf den Wohnungsmärkten aufgrund der beeindruckenden Neubauleistung in den 1950er Jahren beseitigt werden konnten, blieb auch die junge Bundesrepublik nicht von weiteren Wohnungsfragen und mitunter kontrovers geführten wohnungspolitischen Debatten verschont. Exemplarisch dafür steht etwa die »Mietenexplosion« der späten 1960er und frühen 1970er Jahre (vgl. Führer 2016, 280-289). Damals ließen insbesondere die Liberalisierung des Mietwohnungsmarktes, also die stufenweise Aufhebung bislang gültiger Mieterschutzmaßnahmen, sowie die relativ hohe Inflation die Mieten stark steigen, wodurch die Wohnungsfrage als Mietenfrage auch in den Augen der Öffentlichkeit wieder zu einer zentralen sozialen Problemlage wurde (vgl. a.a.O., 288)<sup>4</sup>.

Ab Mitte der 1980er sollten sich die Märkte kurzzeitig wieder entspannen (vgl. Führer 2016, 348), bis es im Zuge der Wiedervereinigung zu

(4) So berichtet Karl Christian Führer von einer demoskopischen Umfrage von 1970 zur Frage »Worüber schimpft man am meisten«, laut derer »Hohe Mieten« am dritthäufigsten genannt wurden – geschlagen nur vom Unmut über »Hohe Preise« und »Langhaarige, arbeitsscheue junge Leute« (alle Zitate nach Führer 2016, 288).

Umzugsbewegungen hauptsächlich in die alten Bundesländer und zu einem Bauboom in den neuen Bundesländern kam, wodurch neben regionalen Mangellagen auch gänzlich neue Wohnungsfragen in Form von Wohnungsleerständen und städtischen Verödungsprozessen im Osten aufgeworfen wurden (vgl. Henger/Voigtländer 2015, 4-8; Sievers 2019). Spätestens seit dem Millennium ging es jedoch wieder vergleichsweise ruhig auf den deutschen Wohnungsmärkten zu (vgl. Baldenius et al. 2020, 197f.). Gerade in diesen Entspannungsphasen der 1980er und 2000er Jahre, als viele Expert:innen von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt ausgingen (vgl. dazu Wiegand 1989, 13; Egner 2019, 68), sahen nicht wenige Politiker:innen den wohnungspolitischen Auftrag der öffentlichen Hand als weitgehend erfüllt an. So zog sich der Staat ab Mitte der 1970er etwa schrittweise aus dem sozialen Wohnungsbau zurück, bis er schließlich »2001 faktisch beendet und durch das Konzept der Sozialen Wohnraumförderung ersetzt« (Egner 2019, 67) wurde; die Wohnungsgemeinnützigkeit wurde – allerdings auch wegen eines Betrugsskandals um das gemeinnützige Wohnungsunternehmen »Neue Heimat« – 1990 abgeschafft und auch die finanziell angeschlagenen Kommunen haben in den 2000ern, wie es die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages (2007, 4) schnörkellos festhalten, »die finanziellen Potentiale beim Verkauf von städtischem Wohnungseigentum erkannt und in großem Stil Wohneinheiten an Investoren verkauft.« Zudem übergab der Bund im Zuge der Föderalismusreform 2006 die Wohnungsbaukompetenz an die finanziell auch nicht gerade üppig ausgestatteten Länder, was Baldenius et al. (2020, 198) als »folgeschwere Entscheidung« verstehen. Diese Einschätzung dürften gegenwärtig nicht wenige auf das Gros der seit 1970 getroffenen wohnungspolitischen Weichenstellungen ausweiten. Denn seitdem spätestens ab den 2010er Jahren wieder ein Immobilienboom vor allem in den Großstädten Deutschlands einsetzte und sich großstädtischer Wohnraum im Zuge dessen zur Mangelware entwickelte, werden heute die Rufe auch nach jenen wohnungspolitischen Instrumenten lauter, die man wenige Jahre zuvor noch achtlos einstampfte.

## ⇒ 2 Die Wohnungsfrage empirisch betrachtet

Um einen Überblick über die Wohnungsfragen der letzten Jahrzehnte zu erhalten, beginne ich den empirischen Teil dieses Artikels mit der langfristigen Entwicklung der Immobilienpreise. Dabei blicke ich vor allem auf die Preissteigerungen der letzten Dekade und gehe anschließend aus ökonomischer Perspektive deren Ursachen nach. Schließlich

blicke ich anhand der Entwicklungen der Mietkostenbelastung, der Wohnkostenbelastung für Selbstnutzer:innen im Eigentum und des Wohnflächenkonsums auf die wichtigsten Indikatoren der sozialen Wohnraumversorgung.

## ⇒ 2.1 Die Entwicklung der Immobilienpreise

Empirisch lassen sich diese regelmäßig auftretenden Wohnungsentpässe zumindest seit Mitte der Bonner Republik anhand des Immobilienindex des Beratungs- und Analyseunternehmens *bulwiengesa* (2022) einfach veranschaulichen. Mit diesem Index, der die Entwicklung von Mieten und Preisen von Wohn- und Gewerbegebäuden (in 125 Städten) für die Zeitspanne von 1975 bis hinein in die Gegenwart darstellt, können grob drei Wachstumsphasen identifiziert werden. So stieg der Index um die Jahre 1980 und 1990 mit Wachstumsraten von bis zu acht Prozent pro Jahr sowie kontinuierlich seit etwa 2010 mit jährlichen Zuwächsen um die vier bis sechs Prozent an. Dagegen stagnierte der Index Mitte der 1980er Jahre sowie in den 2000er Jahren; Mitte der 1990er Jahre verzeichnete er gar einen Rückgang um gut fünf Prozent. In absoluten Zahlen an den Beispielen der Wiedervermietungsmieten und der Kaufpreise für Reihenhäuser ausgedrückt (vgl. Tab. 1), belief sich die Miete im Jahr 1975 im Bundesdurchschnitt auf 2,54 Euro/m<sup>2</sup>, während ein Reihenhaus 128.310 Euro kostete. Bis 1990 stiegen diese Durchschnittswerte um 103,5 Prozent auf 5,17 Euro/m<sup>2</sup> bzw. um 65,5 Prozent auf 212.295 Euro an. Zwischen 1990 und 2021 erhöhten sich die Wiedervermietungsmieten in der nun wiedervereinigten Bundesrepublik von 4,49 Euro/m<sup>2</sup> auf 10,17 Euro/m<sup>2</sup> (+ 126,5 Prozent) und die Reihenhauspreise von 206.087 Euro auf 510.628 Euro (+ 147,8 Prozent).

Tab. 1: Entwicklung der Mieten und Preise in Deutschland nach bulwiengesa.

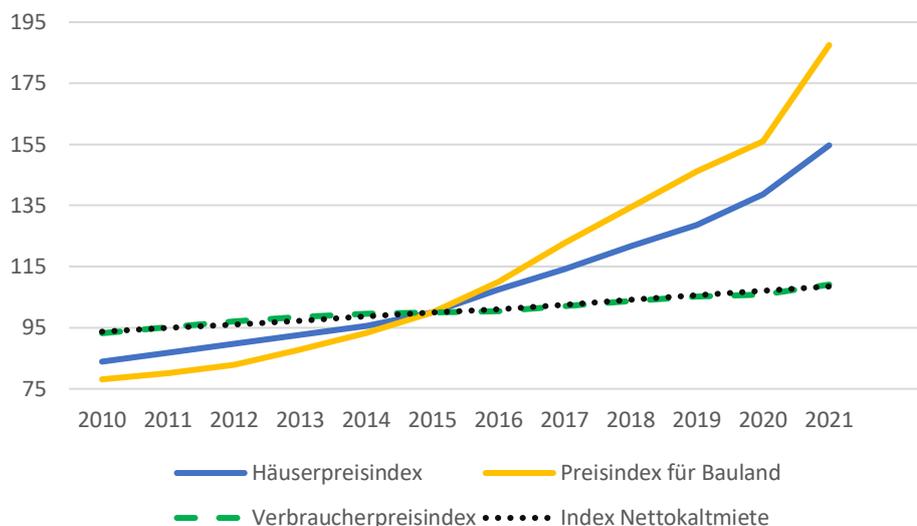
	Westdeutschland		Gesamtdeutschland	
	1975	1990	1990	2021
Eigentumswohnungen (Euro/m <sup>2</sup> )	1.313	2.053	2.026	5.289
Reihenhäuser (Euro)	128.310	212.295	206.087	510.628
Miete Erstbezug (Euro/m <sup>2</sup> )	4,12	6,81	6,79	13,07
Wiedervermietung (Euro/m <sup>2</sup> )	2,54	5,17	4,49	10,17
Eigenheimgrundstücke (Euro/m <sup>2</sup> )	106	235	152	415

Quelle: bulwiengesa (2022, 4). Eigene Darstellung

Nimmt man nun die jüngsten Immobilienpreisanstiege seit 2010 anhand unterschiedlicher Preisindizes des Statistischen Bundesamtes etwas genauer in den Blick, dann zeigt sich zunächst vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Debatten um bezahlbares Mietwohnen ein möglicherweise etwas überraschendes Bild (vgl. Abb 1.). Denn während die Häuser- und insbesondere die Baulandpreise zuletzt sehr dynamisch gestiegen sind und sich bis 2021 im Vergleich zum Basisjahr 2015 um etwa 55 Prozent bzw. knapp 88 Prozent<sup>5</sup> erhöhten, entwickelte sich der Index der Nettokaltmieten (schwarz punktierte Linie) weitestgehend deckungsgleich mit dem Verbraucherpreisindex (VPI; grün gestrichelte Linie), also dem gängigsten Indikator der durchschnittlichen Preisentwicklung.

(5) Auf Genesis-Online ist dieser Wert von 187,5 als »vorläufige Zahl« markiert.

Abb. 1: Entwicklung Wohnimmobilienindizes und Verbraucherpreisindex seit 2010. Basisjahr 2015



Quellen: Genesis-Online (Code 61262-0001) für Häuserpreis- und Baulandpreisindex; Statistisches Bundesamt (2022a) für VPI und Mietenindex. Eigene Darstellung.

Dass sich dieser Index der Nettokaltmiete, der übrigens auch in den VPI einfließt, recht moderat entwickelte, liegt jedoch daran, dass er nur die »Mieten in bestehenden Mietverhältnissen« (Waltersbacher 2022, 215) abdeckt. Die Angebotsmieten bei Erstbezug oder Wiedervermietung einer Wohnung, die in angespannten Wohnungsmarktlagen meist deutlich über den Bestandsmieten liegen, werden darin also nicht berücksichtigt.

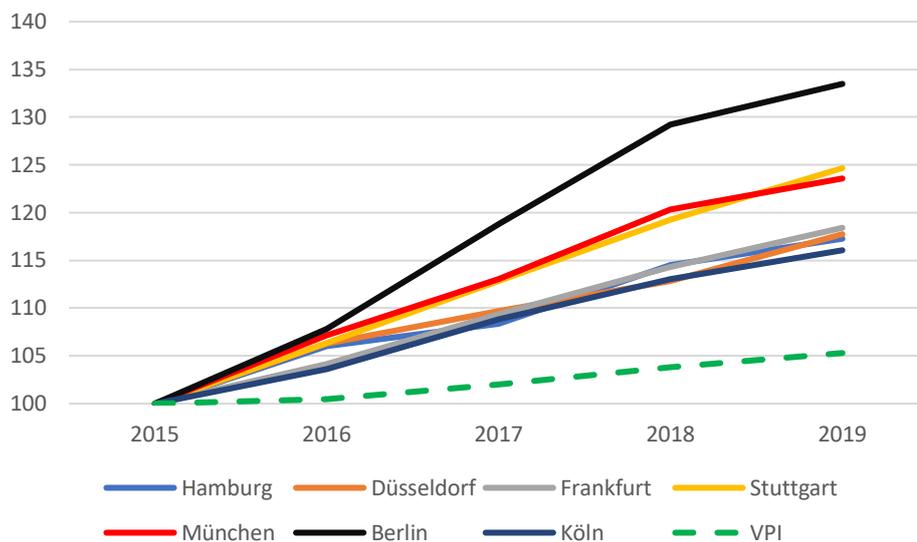
Diesbezüglich lässt sich einem Faktenblatt des damaligen Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) entnehmen, dass der Bundesdurchschnitt der Angebotsmieten im Jahr 2020 bei nettokalt 9,16 Euro/m<sup>2</sup> (vgl. BMI 2021, 23) und damit etwa zwei Euro über dem Bundesdurchschnitt der in den Mietspiegeln dokumentierten Vergleichsmieten von 7,11 Euro/m<sup>2</sup> lag (vgl. F+B 2021, 2). Blickt man zudem auf die Entwicklung der Bestands- und Angebotsmieten in den letzten Jahren, dann lagen letztere zwischen 2000 und 2013 im Jahresmittel fünf Prozent über ersteren; zwischen 2016 und 2018 stieg dieser Abstand jedoch auf 14 Prozent an, was auf eine zuletzt stark angestiegene Wohnungsnachfrage schließen lässt (vgl. Sagner et al. 2020, 11-13).

Ebenfalls nicht ersichtlich im Nettokaltmietenindex sind die regionalen Unterschiede in den Mieten. Laut BMI (2021, 23) reichte die Spann-

breite der Erst- und Wiedervermietungsrenten im Jahr 2020 von 4,69 Euro/m<sup>2</sup> im niedersächsischen Landkreis Lüchow-Dannenberg bis hin zu 19,21 Euro/m<sup>2</sup> in der bayerischen Landeshauptstadt München. Überhaupt verzeichneten die Metropolregionen und größten deutschen Städte die dynamischsten Mietanstiege der letzten Jahre, während die Zuwächse kleinerer Groß- und Mittelstädte und insbesondere ländlicher Kreise fernab prosperierender Ballungsräume vergleichsweise moderat ausfielen (vgl. a.a.O., 23-25). Wenig überraschend sind auch die Abstände zwischen Bestands- und Angebotsrenten in den größten Städten überdurchschnittlich hoch. Letztere lagen 2018 in Städten mit mehr als 500.000 Einwohner:innen 23 Prozent über den Bestandsrenten (vgl. Sagner et al. 2020, 12f.).

Vergleicht man nun also den Verbraucherpreisindex nicht mit dem Index der bundesweiten Bestandsrenten, sondern mit den Veränderungsraten der Angebotsrenten in den sieben größten deutschen Städten<sup>6</sup> relativ zum Jahr 2015, dann zeigt sich das Bild einer überdurchschnittlich hohen Entwicklung (siehe Abb. 2). Beispielsweise sind die Angebotsrenten in Berlin zwischen 2015 und 2019 um etwa 33 Prozent (von durchschnittlich 8,66 Euro/m<sup>2</sup> bis 11,56 Euro/m<sup>2</sup>) und jene in den süddeutschen Metropolen München und Stuttgart um etwa 23 bzw. 24 Prozent gestiegen.

Abb. 2: Veränderung der Angebotsrenten in den sieben größten Städten und Verbraucherpreisindex seit 2015. Basisjahr 2015.

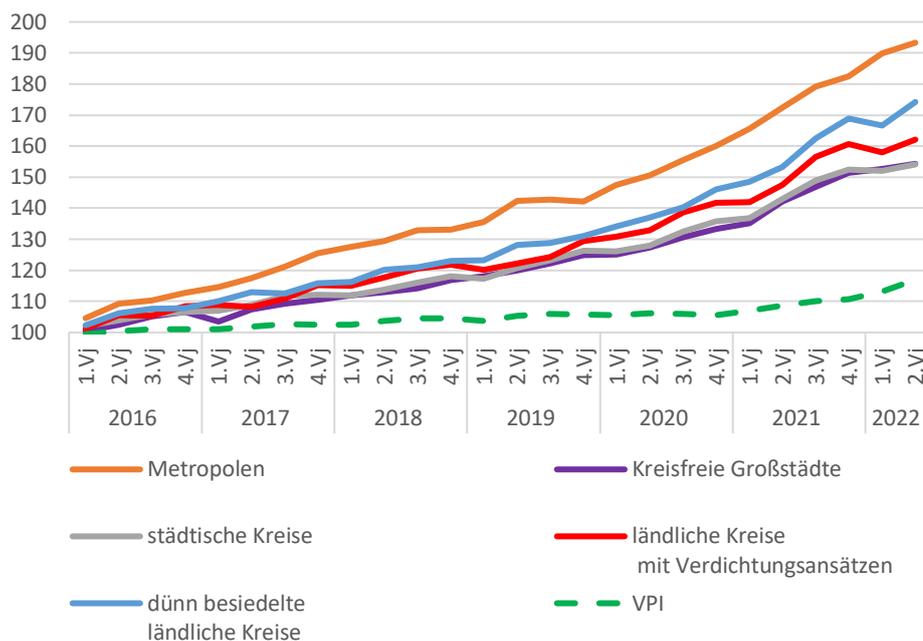


(6) Hamburg, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln, Stuttgart, München und Berlin.

Quelle: Deutscher Bundestag (2020, 3f.) für Angebotsmieten der Großstädte (Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, IDN Immo-Daten GmbH); Statistisches Bundesamt (2022a) für VPI. Eigene Darstellung und Berechnung.

Auch die bereits erwähnte Häuserpreisentwicklung lässt sich nach Wohnungstyp und Region weiter differenzieren. So zeigen die nach siedlungsstrukturellen Kreistypen gegliederten Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe Abb. 3), dass sich die Preise in den sieben größten Städten (Linie »Metropolen«) seit dem Basisjahr 2015 beinahe verdoppelten.<sup>7</sup> Doch überraschenderweise nahmen auch die Kaufpreise in den dünn besiedelten ländlichen Regionen in den letzten Jahren deutlich zu (ein Plus von ca. 75 Prozent).<sup>8</sup> Immer noch merklich, aber vergleichsweise weniger stark stiegen dagegen die Immobilienkaufpreise in den städtischen Kreisen und kreisfreien Großstädten.

Abb. 3: Preisindizes für Ein- und Zweifamilienhäuser nach siedlungsstrukturellen Kreistypen. Basisjahr 2015 (4. Vj.).



Quellen: Statistisches Bundesamt (2022b). Kategorie »Metropolen«: sieben größte deutsche Städte; Kategorie »Kreisfreie Großstädte«:

(7) Auch die Preisindizes für Eigentumswohnungen des Statistischen Bundesamtes (2022b) zeigen für die Metropolen beinahe eine Verdopplung an.

(8) Diese Beobachtung ist wohl auch darauf zurückzuführen, dass viele attraktive Landkreise im Alpenraum und in den Küstenregionen (z.B. Sylt) unter die Kategorie »dünn besiedelte ländliche Kreise« fallen (vgl. Schöneich/Teske 2020, 34, 38).

ohne sieben größte Städte. Ergebnisse für 2022 sind vorläufig. Statistisches Bundesamt (2022a) für VPI. Eigene Darstellung.

## ⇒ 2.2 Die Ursachen der gegenwärtigen Wohnungsfrage

Aus ökonomischer Perspektive lässt sich eine Vielzahl an Ursachen dieser jüngsten Anstiege ausmachen (für eine Übersicht vgl. Löhr 2021, 19-42 oder Degan 2021, 13-21). Widmet man sich zunächst der *Nachfrageseite*, so sind die Preisanstiege der letzten Jahre zu großen Teilen auf die Bevölkerungszuwächse zurückzuführen, die sich hauptsächlich auf die prosperierenden Großstädte und ihr Umland beschränkten. So zeigen Holm et al. (2021a, 16f.), dass die Bevölkerungszahl in den 77 größten Städten (mit mehr als 100.000 Einwohner:innen) zwischen 2006 und 2018 um 5,2 Prozent, also um etwa 1,3 Mio. Personen, stieg, während die Bevölkerung in der ganzen Bundesrepublik im gleichen Zeitraum lediglich um 0,9 Prozent wuchs.

Allerdings ist diese Entwicklung nicht in allen Großstädten, sondern vorrangig dort zu beobachten, wo attraktive Ausbildungsplätze vorhanden sind und wo »nicht nur verstärkt (exportorientiert) produziert wird, sondern auch die Konzernzentralen und die unternehmensnahen Dienstleistungen ansässig sind« (Löhr 2021, 22). Während also insbesondere die Metropolregionen sowie auch einige Universitätsstädte wie etwa Leipzig, Münster oder Regensburg ein Bevölkerungsplus im Zeitraum 2006 bis 2018 von bis zu über 15 Prozent verzeichneten, geht die Zahl der Einwohner:innen andernorts, z.B. in den von der Montanindustrie geprägten Städten des Ruhrgebiets, tendenziell sogar zurück (vgl. Holm et al. 2021a, 17).

Dabei ziehen die attraktiven Städte jedoch nicht nur Zuwanderer aus dem Ausland – Arbeitssuchende, Studierende sowie auch Geflüchtete, die in Großstädten häufig bessere Ankunftsbedingungen vorfinden –, sondern auch zahlreiche Binnenmigrant:innen an, die innerhalb Deutschlands aus ländlichen Regionen oder weniger attraktiven Städten in die Metropolen schwärmen. Dies lässt sich auch anhand der Bevölkerungsentwicklung auf dem Land nachvollziehen: Parallel zum Städteboom ging die Bevölkerung in den Landgemeinden zwischen 2006 und 2018 nämlich um satte 10,8 Prozent (gut 1,4 Mio. Personen) zurück (vgl. Holm et al. 2021a, 16).

Aus diesen Gründen versteht Dirk Löhr (2021, 28) die hohe Nachfrage nach städtischem Wohnraum auch als »charakteristisches Phänomen dynamischer Verdichtungsräume: Hier entstehen die produktiven und

hoch bezahlten Arbeitsplätze, hierhin ziehen junge Leute und Migranten«.

Neben dem großstädtischen Bevölkerungszuwachs wird häufig auch die mit dem »langfristigen Trend der Haushaltsverkleinerung in den Großstädten« (Holm et al. 2021a, 18) verbundene Zunahme einzelner Haushalte als ein Treiber der gegenwärtigen Wohnungsfrage genannt. Während nämlich im Jahr 1970 im Schnitt noch 2,74 Personen in einem westdeutschen Haushalt lebten, sind es heute in Gesamtdeutschland nur noch zwei Personen (vgl. bpb 2021). In absoluten Zahlen ausgedrückt, führte dieser Verkleinerungstrend zwischen 2000 und 2018 zu einem Anstieg einzelner Haushalte um 3,25 Mio. – und folglich auch zu einem höheren Bedarf einzelner Wohneinheiten (vgl. BBSR 2021, 90). Auch diese Entwicklung ist insbesondere in den Großstädten zu beobachten, wo sich die Haushalte im Jahr 2018 zu 45 Prozent aus Ein- und zu gut 33 Prozent aus Zweipersonenhaushalten zusammensetzten (Holm et al. 2021a, 18).<sup>9</sup> Eng mit dieser Haushaltsverkleinerung verbunden ist der gestiegene Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Laut Statistischem Bundesamt (2021) verfügte eine Person im Jahr 2020 im Schnitt über eine Wohnfläche von 47,4 m<sup>2</sup>, was allein im Vergleich zum Jahr 2010 einen Anstieg um 5,3 Prozent bedeutet.

Zu den wichtigsten Gründen dieser Haushaltsverkleinerung gehören die im langfristigen Vergleich später erfolgende Familiengründung, niedrigere Geburtenzahlen oder auch die gestiegene Lebenserwartung, die etwa dazu führt, dass viele Menschen über einen längeren Zeitraum – ggf. auch Jahre nach dem Auszug der Kinder oder dem Tod des:der Lebenspartner:in – in ihren »vier Wänden« wohnhaft bleiben (vgl. bpb 2021). Oftmals entscheiden sich ältere Paare oder Alleinstehende aber auch für einen Umzug vom großen Einfamilienhaus in eine kompaktere Großstadtwohnung, die nicht nur leichter in Schuss zu halten ist, sondern auch eine bessere Nahversorgung bieten. Diese Trends spiegeln sich auch in den Daten wider. So ist den Auswertungen von Holm et al. (2021a, 20) zu entnehmen, dass im Jahr 2018 in

(9) Da sich die Verteilung der Anteile laut Holm et al. (2021a, 18-20) seit 2006 aber kaum verändert hat, messen sie diesen demographischen Entwicklungen weniger Bedeutung als Treiber der gegenwärtigen Wohnungsfrage zu. Demgegenüber hält das Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2021, 90), das im Vergleich zu Holm et al. einen langfristigeren, bundesweiten Vergleich der Daten vornimmt, fest: »Der Trend zu kleineren Haushalten bedingt durch Individualisierung, geringe Kinderzahl und Alterung der Bevölkerung hat sich somit weiter fortgesetzt und stellt die Wohnungspolitik vor große Herausforderungen.«

mehr als sechs von zehn Großstadthaushalten mindestens eine Person lebte, die älter als 65 Jahre war.

Zu den nachfrageseitigen Ursachen zählen schließlich auch die Einkommens- und Zinsentwicklungen der letzten Jahre. So schürten die im Schnitt gestiegenen Einkommen zahlreicher Haushalte<sup>10</sup> auf der einen und die bis vor Kurzem äußerst niedrigen Zinssätze, u.a. auch für Immobiliendarlehen<sup>11</sup>, auf der anderen Seite die Nachfrage nach Wohnraum. Dass die Zinssätze ein Treiber der Wohnungsfrage sind, liegt aber nicht nur an verbesserten Finanzierungsbedingungen für Kreditnehmer:innen, sondern auch daran, dass Investor:innen aufgrund der sinkenden Attraktivität anderer, (leit-)zinsabhängiger Anlageoptionen vermehrt in »Betongold« investierten. Aufgrund des jüngsten Zinsanstiegs sowie auch der zuletzt pessimistischen Konjunkturerwartungen erwarten Expert:innen aber, dass der Immobilienboom nun an Dynamik verlieren werde (vgl. Kholodilin 2022).

Diese erhöhte Wohnungsnachfrage in den attraktiven Großstädten trifft nun auf ein häufig unzureichendes *Angebot* an verfügbarem Wohnraum. Denn obwohl die Zahl der Wohnungsneubauten im letzten Jahrzehnt deutlich zunahm – zwischen 2010 und 2020 entstanden gut 2,3 Mio. neue Wohnungen (vgl. Statistisches Bundesamt 2021) –, spricht etwa der Deutsche Mieterbund (2021) von einem Neubedarf von 1,5 Mio. Wohnungen, insbesondere von bezahlbaren Großstadtwohnungen, bis 2025. Erklären lässt sich dieser trotz der Neubautätigkeit bestehende Mangel z.B. mit dem Umstand, dass der freifinanzierte Neubau von Wohnungen im Niedrigpreissegment auf angespannten Wohnungsmärkten nicht rentabel ist und sich sogenannte »Sickereffekte« – durch Neubau angestoßene Umzugsketten, die bis ins Niedrigpreissegment »durchsickern« – dort nur geringfügig einstellen (vgl. Löhr 2021, 26f.). Zudem entsteht viel Neubau, häufig in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern, auch in strukturschwachen ländlichen Regionen, wo er aufgrund hoher Leerstände eigentlich gar nicht benötigt wird (vgl. Henger/Voigtländer 2019, 20f.).

Dass das Angebot an Wohnraum in den dynamisch wachsenden Großstädten aber grundsätzlich nicht mit der Nachfrage mithalten kann,

(10) Auf Basis der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (EVS) erhöhte sich das (nominale) monatliche Haushaltsnettoeinkommen im Bundesdurchschnitt von 2.914 Euro in 2008 auf 3.661 Euro in 2018 (vgl. Statistisches Bundesamt 2022c).

(11) Lag der Zinssatz für einen Wohnungsbaukredit (mit Zinsbindung über 10 Jahre) im Jahr 2007 noch bei über fünf Prozent, waren es 2021 nur noch gut ein Prozent (vgl. Kholodilin 2022).

lässt sich für Dirk Löhrl (2021, 41) »zu einem erheblichen Teil auf Engpässe auf dem vorgelagerten Bodenmarkt zurückführen.« Denn mit fehlendem oder aus spekulativen Gründen zurückgehaltenem Bauland in dicht besiedelten Städten mangelt es buchstäblich an einer Grundlage, auf der mehr Wohnraum entstehen kann. Vor diesem Hintergrund ist bemerkenswert, dass Knoll et al. (2017, 349) in ihrer Analyse langfristiger Hauspreisentwicklungen feststellen, dass sich die kontinuierlichen Hauspreissteigerungen, die sie in vielen Industrienationen in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts beobachten, zu etwa 80 Prozent aus den Bodenpreiszuwächsen erklären lassen.<sup>12</sup> Anderen Faktoren wie etwa den Baukosten rechnen sie dementsprechend weniger Bedeutung zu, auch wenn die jüngsten Anstiege z.B. der Materialkosten den Neubau zusätzlich verteuern.

Schließlich identifiziert Löhrl (2021, 24) komplexer gewordene Bauvorschriften, eine ausgelastete Bauindustrie oder aufwändige Genehmigungsverfahren »[a]ls genuin angebotsbezogene Preistreiber, die allerdings nur sehr eingeschränkt für die [...] Anhebung des Preisniveaus verantwortlich gemacht werden können«.

### ⇒ 2.3 Die Entwicklung der Wohnkostenbelastungen von Miethaushalten

Obwohl also aufgrund der gestiegenen Immobilienpreise und dem Mangel an großstädtischem Wohnraum auch gegenwärtig von einer Wohnungsfrage gesprochen werden kann, heißt das aber noch nicht, dass wir es damit auch mit einer sozialen Frage zu tun haben. Um diese Frage zu klären, muss zunächst »die soziale Zielgenauigkeit der Wohnungsversorgung« (Lebuhn et al. 2017, 69) in Deutschland geprüft werden. Dafür ist insbesondere auf die Wohnkostenbelastung, das »Ver-

(12) Die daraus abzuleitende These, der Bodenpreis sei als zentraler Kostenfaktor für Wohnraum zu verstehen, wird aus ökonomischer Perspektive allerdings bezweifelt (vgl. Löhrl 2021, 49). Ökonomisch wird der Bodenwert nämlich häufig als Residuum, also als ein Wert, der überbleibt, verstanden. Vereinfacht dargestellt, würde eine Investorin, die Bauland zur Errichtung eines Mietshauses erwerben möchte, vor dem Grundstückskauf zunächst das Ertragspotential der Investition prüfen. Verspricht sie sich hohe Mieten, steigt damit auch der Betrag, den sie für das Grundstück zahlen würde. Nimmt man also die Ertragserwartung des Mietshauses und zieht davon die erwarteten Kosten z.B. des Gebäudebaus ab, dann bleibt als Residuum der Betrag über, den die Investorin für den Boden maximal zu zahlen bereit wäre. »Aus dieser Perspektive erzeugen die hohen Mieterträge die hohen Bodenpreise und nicht umgekehrt« (ebd.). Doch auch von dieser Warte aus bleibt der Boden etwa als Engpassfaktor weiterhin hochrelevant.

hältnis der Wohnkosten zu den Einkommen« als das »zentrale soziale Kriterium der Wohnungsversorgung« (Holm et al. 2021a, 25), zu blicken.

Diese Wohnkostenbelastung – oder Mietkostenbelastung, falls nur Miethaushalte betrachtet werden – ist aus heutiger Sicht dann als kritisch einzustufen, sobald ein Haushalt mehr als 30 Prozent seines monatlichen Nettoeinkommens für die bruttokalten Wohnkosten ausgibt.<sup>13</sup> Begründet wird diese Grenzziehung meist damit, dass Haushalte mit Belastungsquoten über 30 Prozent vermehrt in Schwierigkeiten geraten könnten, ihre weiteren Lebenshaltungskosten aufzubringen. Doch obwohl sowohl die Belastungsquoten und die 30-Prozent-Schwelle als Indikatoren nicht unproblematisch sind<sup>14</sup>, ist der kritische Grenzwert mittlerweile auch 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« (Lebuhn et al. 2017, 69).

Laut Statistischem Bundesamt (2022d) lag die durchschnittliche Wohnkostenbelastung aller Haushalte (unabhängig davon, ob sie zur Miete oder im Eigentum wohnen) zuletzt bei 23,3 Prozent. 10,7 Prozent galten als wohnkosten-überbelastet, wobei das Statistische Bundesamt die kritische Grenze aber bei 40 und nicht 30 Prozent zieht, da es die verbrauchsabhängigen (»warmen«) Nebenkosten mitberücksichtigt. Zieht man nun aber nur die Miethaushalte heran, dann ergibt sich eine durchschnittliche warme Mietbelastung von 27,6 Prozent mit einem

(13) Obwohl in der einschlägigen Literatur häufig von dieser 30-Prozent-Grenze gesprochen wird, sehen andere den kritischen Grenzwert erst ab einer Belastungsquote von 40 Prozent erreicht (vgl. z.B. Bundesregierung 2021, Statistisches Bundesamt 2022d). Ein zentraler Grund dieser unterschiedlichen Grenzziehungen sind aber unterschiedliche Berechnungen der Belastungsquoten. Z.B. bezieht das Statistische Bundesamt auch die warmen Nebenkosten in die Wohnkosten mit ein, was bei dem gleichbleibenden Divisor des Nettohaushaltseinkommens folglich zu höheren Quoten führt.

(14) In Bezug auf die Belastungsquoten wird etwa kritisiert, dass sie nur ein äußerst ungenaues Bild der Wohnungsversorgung liefern und es sich bei den Grenzwerten um ein »willkürlich festgelegte[s] Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten« (Praum 2016, 7) handele. Beispielsweise werde die gesellschaftliche Teilhabe eines einkommensstarken Haushalts aufgrund von Belastungsquoten von 30 Prozent meist nicht eingeschränkt, während das bei vielen einkommensarmen durchaus der Fall sei (vgl. a.a.O., 6). Stattdessen spricht sich Carsten Praum für den »residual income approach« aus, der als Indikator »das tatsächlich verbleibende Einkommen – und somit die Lebensgrundlage – unterschiedlicher Haushalte« (a.a.O., 7) nach Abzug der Wohnkosten heranzieht.

Anteil der Überbelasteten von 12,8 Prozent. Besonders hoch waren die durchschnittlichen Mietbelastungen von Einpersonenhaushalten (35,4 Prozent), Alleinerziehenden (30,7 Prozent) und grundsätzlich von einkommensärmeren Haushalten. So mussten Miethaushalte, die statistisch zu den untersten 20 Prozent der Einkommensverteilung gehören, im Schnitt 42,6 Prozent ihres Nettoeinkommens für die warmen Mietkosten aufbringen.

Diese Beobachtung, dass ärmere Haushalte häufig besonders hohe Mietbelastungen aufweisen, stand bereits zu Zeiten des Kaiserreiches im Fokus der Immobilienanalysten. In seinen 1867 veröffentlichten Untersuchungen zur finanziellen Lage verschiedener Miethaushalte in Berlin kam der Statistiker Hermann Schwabe zu dem Ergebnis, dass »der prozentuale Anteil der Miete an den Haushaltsausgaben mit steigendem Einkommen kontinuierlich sank. Die geringverdienenden – und besonders schlecht wohnenden – Familien trugen demnach die relativ höchste Mietbelastung« (Führer 1995, 24). Dieser später als »Schwabesches Gesetz« bezeichnete Umstand war also nicht nur vor gut 150 Jahren, sondern ist auch gegenwärtig zu beobachten.

Fragt man zur Einordnung der aktuellen Belastungsquoten nach ihrer langfristigen Entwicklung, so lässt sich mit den Untersuchungen Schwabes aus dem Jahr 1868 ansetzen, laut derer »der Anteil der Wohnkosten von 2 Prozent bei einem jährlichen Einkommen von 80.000 Talern auf 28 Prozent bei einem jährlichen Einkommen von 1.100 Talern stieg« (Praum 2016, 3). Doch auch wenn diese Ergebnisse u.a. aufgrund unterschiedlicher Berechnungsmethoden und der im Vergleich zu heute wohl deutlich weniger repräsentativen Datengrundlagen natürlich nur äußerst beschränkt mit den gegenwärtigen vergleichbar sind, legen diese Zahlen dennoch nahe, dass eine Quote von 28 Prozent bereits Mitte des 19. Jahrhunderts eine sehr hohe Belastung anzeigte. Aufschlussreicher wird dieser historische Blick auf die Daten, wenn zudem danach gefragt wird, wo die kritischen Wohnkostenbelastungsgrenzen gezogen wurden. Diesbezüglich ist einer Quelle aus dem Jahr 1858 zu entnehmen: »Die alte Norm, bloss 1/10 des Einkommens für Wohnung aufzuwenden, ist längst ungültig geworden; das regelmässige ist vielmehr schon 1/8 bis 1/6, ja bis 1/4« (zit. nach a.a.O., 4). Wurde die kritische Wohnkostenbelastungsgrenze zunächst bei 10 Prozent gezogen, lag sie bereits Mitte des 19. Jahrhunderts bei bis zu 25 Prozent.

Doch auch wenn sich die Zahlen im Zeitverlauf (aufgrund unterschiedlicher methodischer Herangehensweisen) nicht direkt vergleichen lassen, können sie dennoch als grobe Trendindikatoren von Interesse

sein. Für das Jahr 1907 weist Karl Christian Führer (1995, 169) darauf hin, dass das Statistische Reichsamt eine durchschnittliche Mietbelastungsquote einkommensschwacher Mieter:innen von 17 Prozent errechnete. Zwanzig Jahre später, als die Mieten aufgrund der gelockerten staatlichen Mietenkontrolle deutlich stiegen, lagen die durchschnittlichen Mietbelastungen von Arbeitern, Angestellten und Beamten laut Statistischem Reichsamt dagegen zwischen 10 und 12 Prozent (vgl. a.a.O., 408). Dass die Belastungen für diese Haushalte trotz der Mietsteigerungen recht niedrig waren, dürfte daran liegen, dass »die Verteuerung der Wohnung jeweils von Einkommensverbesserungen ausgeglichen wurde« (a.a.O., 169). Trotz dieser recht niedrigen, aber ebenwohl nicht repräsentativen Durchschnittszahlen berichtet Führer (a.a.O., 172) von »mittelständischen Mietern« und von »außerhalb des Produktionsprozesses stehenden Personengruppen«, für die die steigenden Mieten durchaus »zur untragbaren Last« wurden.

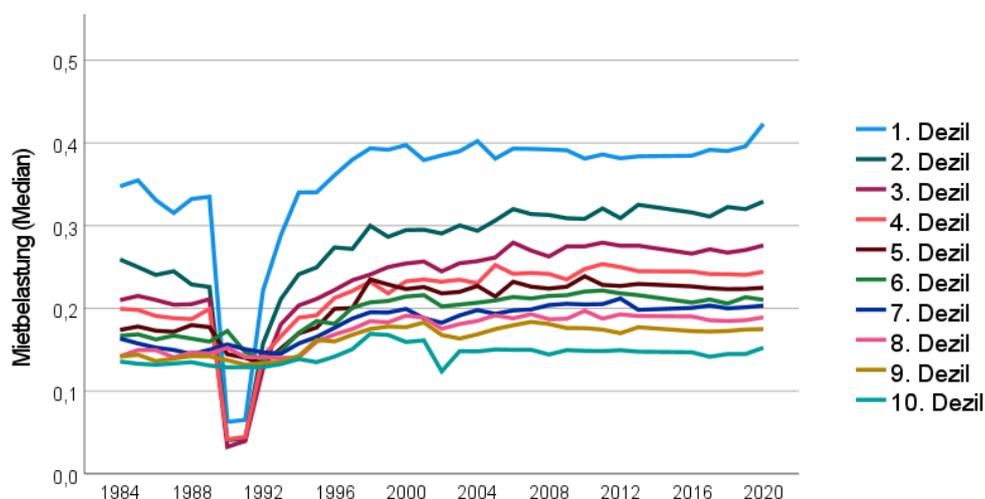
Während die wenigen von Führer genannten Quellen aus den Wirtschaftskrisenjahren der frühen 1930er auf stark gestiegene Mietbelastungen (vgl. a.a.O., 187) und NS-Statistiken von teils »höchst fragwürdiger Natur« (a.a.O., 230) etwa aus dem Jahr 1937 wieder auf eine Entspannung der Lage hinweisen (a.a.O., 231), liegen schließlich seit Beginn der Bonner Republik einheitliche Zeitreihendaten vor, die nicht nur einen lückenloseren, sondern nun auch direkteren Vergleich ermöglichen. So zeigen Erhebungen des Statistischen Bundesamtes, dass die durchschnittlichen Mietbelastungen in den 1950er Jahren recht konstant bei etwas mehr als acht Prozent verblieben (vgl. a.a.O., 291, 413). Dass das »Schwabesche Gesetz« jedoch auch in der jungen Bonner Republik galt, verdeutlichen detailliertere Beobachtungen aus der Wohnungsstatistik für das Jahr 1957. Obwohl auch auf Basis dieser Daten eine durchschnittliche Mietbelastung von 8,5 Prozent ermittelt wurde, belief sich die Belastung von Haushalten mit einem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen unter 200 DM auf knapp 20 Prozent. Haushalte, die monatlich über mehr als 1.500 DM verfügten, gaben lediglich gut 5 Prozent für die Miete aus (vgl. a.a.O., 293f., 414).

Die »Mietenexplosion« ab den späten 1960er Jahren machte sich auch in den durchschnittlichen Belastungsquoten bemerkbar, die zwischen 1960 und 1986 – hauptsächlich in der zweiten Hälfte der 60er und der ersten Hälfte der 80er – um knapp 6 Prozentpunkte auf 13,6 Prozent stiegen (vgl. Wiegand 1989, 10).<sup>15</sup> Die Detailanalyse offenbart neben

(15) Zu den Wohnkosten gehören hier aber »die Mietausgaben einschließlich der Nebenkosten sowie die fiktiven Kosten selbstgenutzten Wohneigentums« (Wiegand 1989, 10).

der weiteren Gültigkeit des »Schwabeschen Gesetzes« auch, dass die Belastungen von einkommensschwächeren Haushalten im Laufe der Bonner Republik stärker stiegen als jene von einkommensstärkeren Haushalten. Denn während »2-Personen-Haushalte von Renten- und Sozialhilfeempfängern mit geringem Einkommen« eine deutliche Quotenerhöhung von etwa 13 Prozent Mitte der 50er Jahre auf etwa 21 Prozent in 1986 erfuhren, fiel der Anstieg für »4-Personen-Haushalte von Beamten und Angestellten mit höherem Einkommen« von etwa 10 Prozent Mitte der 60er auf 13 Prozent in 1986 deutlich moderater aus (a.a.O., 11). Dementsprechend nahm auch der Anteil der Hauptmieterhaushalte mit einer kritischen Mietbelastung – die damals jedoch noch bei 20 Prozent lag – von 6 Prozent im Jahr 1957 auf knapp 40 Prozent im Jahr 1982 zu. Neben diesem deutlichen Anstieg ist sehr bemerkenswert, dass in der damaligen »wohnungspolitischen und wohnungswissenschaftlichen Diskussion [...] zwanzig Prozent des Haushaltsnettoeinkommens als gerade noch tragbare Belastung lange Zeit die größte Zustimmung gefunden [haben]« (a.a.O., 12). Mittlerweile liegt diese Grenze bekanntlich bei 30 Prozent, unter Berücksichtigung der warmen Nebenkosten auch schon bei 40 Prozent.

Mittels repräsentativen Längsschnitterhebungen im Sozio-oekonomischen Panel (SOEP) lässt sich die Entwicklung der Belastungsquoten schließlich bis in die Gegenwart hinein nachvollziehen. Abb. 4, die die bundesweite Entwicklung der Median-Mietkostenbelastungen von Miethaushalten nach Einkommensdezilen darstellt, ist zu entnehmen, dass sich die Belastungen über alle Einkommensklassen hinweg insgesamt (zuerst in West-, dann in Gesamtdeutschland) auf einem recht konstanten Niveau entwickelten. So ist Ende der 1980er Jahre für Miethaushalte in den alten Bundesländern ebenso ein Plateau der Belastungen zu beobachten wie ab dem Millennium für alle Miethaushalte in der Bundesrepublik. Der abrupte Einbruch ab 1990 ist darauf zurückzuführen, dass die nun in der Statistik enthaltenen Mieten der neuen Bundesländer aufgrund des Mietstoppgesetz der DDR zunächst sehr niedrig lagen (vgl. Kohl et al. 2019, 6f.). Im Zuge der Wiedervereinigung und der Aufhebung des Mietenstopps passten sich die Belastungsquoten im Osten aber sehr schnell denjenigen im Westen an. Überhaupt kam es im Laufe der 1990er Jahre bundesweit zu einem signifikanten Belastungsanstieg insbesondere für die untersten, einkommensärmsten Dezile, der neben den Angleichungsprozessen im Osten wohl auch von den umfangreichen Wanderungsbewegungen gen Westen angetrieben wurde (vgl. Henger/Voigtländer 2015, 4-8).

Abb. 4: Mietkostenbelastung nach Einkommensdezilen, 1984-2020.<sup>16</sup>

Quelle: SOEP v37. Eigene Darstellung und Berechnung.

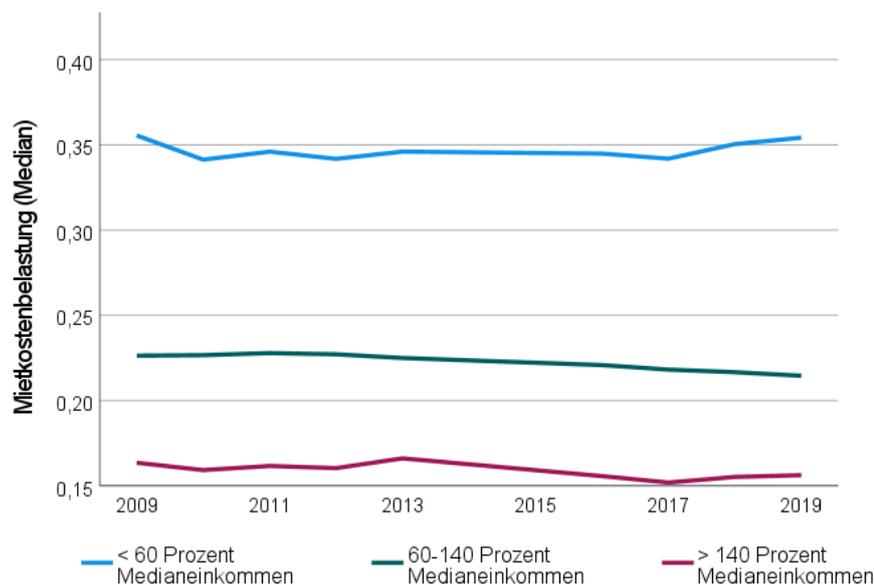
Diese Ergebnisse, die sich weitgehend mit den Auswertungen in anderen Publikationen decken (vgl. Kohl et al. 2019, 10; Sagner et al. 2020, 28), zeigen einerseits, dass sich die Mietkostensituation entlang der bundesweiten Einkommensmediane trotz steigender Mieten nicht verschärft hat. Insbesondere dürften die Einkommensanstiege aller Einkommensdezile die Mietanstiege weitgehend kompensiert haben (vgl. Sagner et al. 2020, 28f.). Andererseits bestätigen diese Ergebnisse erneut das »Schwabesche Gesetz«. Dabei ist nicht nur bemerkenswert, dass die Abstände zwischen den Dezilen gerade am unteren Ende der Einkommensverteilung größer werden, sondern auch, dass die Quoten des zweiten Dezils mit über 30 Prozent und des ersten Dezils von zuletzt über 40 Prozent bereits im Median recht hoch ausfallen.

Teilt man die Miethaushalte für eine Detailanalyse der letzten Dekade nun danach ein, ob ihre Haushaltseinkommen unter der Armutsschwelle liegen (< 60 Prozent des äquivalenzgewichteten Mediannettoeinkommens) oder zur mittleren (zw. 60 und 140 Prozent) bzw. zur höchsten Einkommensklasse (> 140 Prozent) gehören, bestätigt sich dieses Bild (siehe Abb. 5). Während sich die Belastungen der Haushalte unterhalb der Armutsschwelle im Bundesmedian zunächst bei unter 35 Prozent eingependelt haben und in den letzten Jahren zunah-

(16) Für diese und die folgenden Grafiken zur Entwicklung der Mietbelastungsquoten gilt, dass die Jahre 2014 und 2015 nicht ausgewertet wurden. Grund dafür ist, dass die Mieten in diesen beiden Jahren im SOEP anders erhoben wurden und damit nicht mit den Ergebnissen anderer Jahre vergleichbar sind (vgl. SOEP Group 2022, 22). Weitere Informationen zur Erstellung der Abbildungen sind im Anhang dieses Artikels zu finden.

men, erfuhren die anderen beiden Einkommensgruppen gar leichtere Rückgänge.

Abb. 5: Mietkostenbelastung nach Einkommensgruppen in Relation zum Medianeinkommen, 2009-2019.

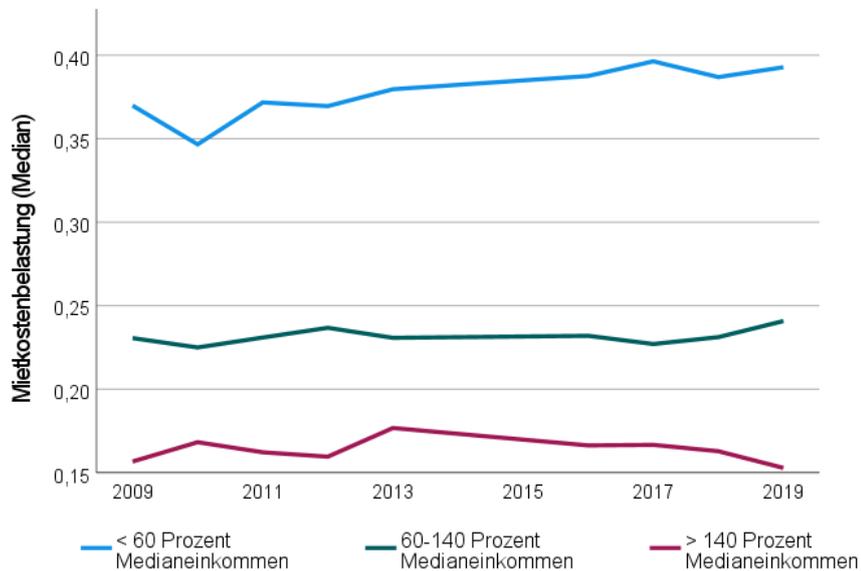


Quelle: SOEP v37. Eigene Darstellung und Berechnung.

Da sich die Mietsteigerungen aber hauptsächlich auf die attraktiven Metropolregionen und Universitätsstädte beschränkten, blickt Abb. 6 nur auf die Belastungsentwicklung der Miethaushalte in der Bundeshauptstadt Berlin, wo die Mieten in den letzten Jahren (ausgehend von vergleichsweise niedrigen Ausgangswerten) besonders stark gestiegen sind (siehe dafür nochmals Abb. 2). Diese Auswertung offenbart einen deutlichen Anstieg für die einkommensärmsten Haushalte, während die mittleren und oberen Einkommensklassen wieder stagnierende Quoten aufweisen. Grenzt man das Beobachtungssample unter Beobachtung lediglich der Singlehaushalte in Berlin weiter ein, erhält man zwar wieder konstantere, dafür aber noch höhere Belastungsquoten der Einkommensärmsten von mehr als 40 Prozent. Dagegen weisen die anderen beiden Einkommenskategorien nur marginale Änderungen auf (siehe Abb. 7). Schließlich lassen sich über eine Differenzierung nach Einzugszeitraum auch die Auswirkungen der steigenden Angebotsmieten in den Blick nehmen. Fragt man dazu nach Miethaushalten, die entweder im Zeitraum 2009-2013 oder im Zeitraum 2014-2019 in Berlin eine Mietwohnung neu bezogen haben, dann weisen Miethaushalte mit späterem Einzugszeitraum über alle Einkommensklassen hinweg höhere Medianbelastungsquoten auf (siehe Tab. 2).

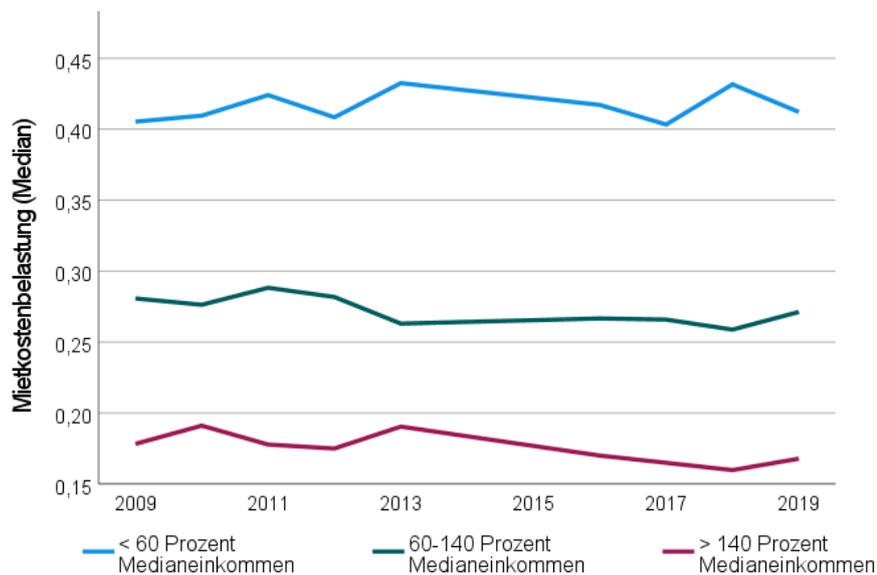
Dabei fielen die Anstiege jedoch nur in der untersten und mittleren Einkommensklasse deutlich aus.

Abb. 6: Mietkostenbelastung für Haushalte in Berlin nach Einkommensgruppen, 2009-2019.



Quelle: SOEP v37. Eigene Darstellung und Berechnung.

Abb. 7: Mietkostenbelastung für Single-Haushalte in Berlin nach Einkommensgruppen, 2009-2019.



Quelle: SOEP v37. Eigene Darstellung und Berechnung.

Tab. 2: Mietkostenbelastung für Haushalte in Berlin nach Einzugsjahr und Einkommensgruppen

	Mietkostenbelastung (Median) nach Einzugszeitraum	
	2009-2013	2014-2019
< 60 % Nettoäquivalenzeinkommen	36,67 % (N = 223)	40,33 % (N = 127)
60 % - 140 % Nettoäquivalenzeinkommen	23,57 % (N = 711)	26,76 % (N = 298)
> 140 % Nettoäquivalenzeinkommen	17,04 % (N = 190)	17,79 % (N = 115)

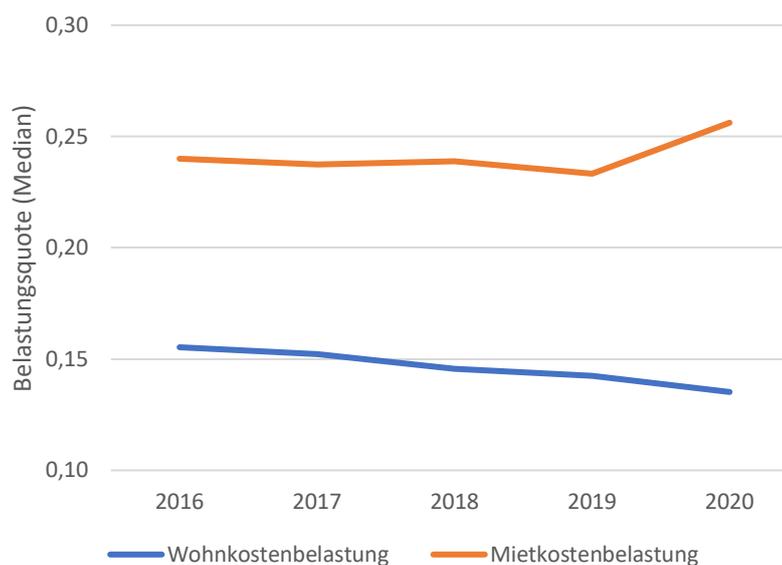
Quelle: SOEP v37. N = Anzahl der beobachteten Haushalte. Eigene Darstellung und Berechnung.

Den generellen Trend der zwar insgesamt leicht rückläufigen, aber für die unterste Einkommensklasse dennoch kritischen Entwicklung der Mietbelastungen bestätigen auch die Auswertungen von Holm et al. (2021a, 25-34). Obwohl sie anhand aller Miethaushalte der 77 größten deutschen Städte einen leichten Rückgang der mittleren (bruttowarmen) Mietkostenbelastung zwischen 2006 und 2018 anzeigen, weisen sie darauf hin, dass die Entspannung »ausgerechnet bei der Gruppe der Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze [...] mit einem Rückgang um lediglich 0,5 Prozentpunkte deutlich geringer ausfiel als bei den anderen Einkommensklassen« (a.a.O., 27). Trotz der Entspannungstendenzen hätten 2018 knapp die Hälfte der Großstadthaushalte (bruttowarme) Mietbelastungen von über 30 Prozent und gar ein Viertel Belastungen von über 40 Prozent tragen müssen (vgl. a.a.O., 26). Allerdings soll sich der Anteil der Haushalte, deren Einkommen unterhalb der Armutsschwelle und deren Belastung über der 30-Prozent-Grenze liegt, zwischen 2006 und 2018 um 6,8 Prozent auf über 40 Prozent erhöht haben, während die Haushaltsanteile mit einer kritischen Mietbelastung in allen anderen Einkommensklassen leicht zurückgegangen sei (vgl. a.a.O., 29). Aus diesen Gründen verstehen Holm et al. den insgesamt leichten Rückgang der Mietbelastungen keineswegs als Grund zur Entspannung.

## ⇒ 2.4 Die Entwicklung der Wohnkostenbelastung von Selbstnutzer:innen im Eigentum

Neben den Mietkostenbelastungen der Miethaushalte ist auch die Entwicklung der (laufenden) Wohnkostenbelastungen für deutsche Haushalte, die im selbstgenutzten Eigentum wohnen, einen Blick wert (siehe Abb. 8). Im Vergleich zum bis 2019 rückläufigen Median der Mietbelastungen nahm der Median der Wohnkostenbelastungen nicht nur deutlich ab, sondern er lag mit Quoten von zuletzt unter 15 Prozent auch deutlich niedriger. Dass die Wohnkostenbelastung, die sich hier aus etwaigen Tilgungs- und Zinszahlungen, möglichen Instandhaltungskosten, der Grundsteuer und aus Umlagen zusammensetzt, relativ niedrig liegt, ist vorrangig auf die bis vor Kurzem sehr niedrigen Zinsen zurückzuführen. Die jüngsten Zinsanstiege dürften aber dazu führen, dass sich die Wohnkosten für Selbstnutzer:innen im Eigentum zukünftig erhöhen.

*Abb. 8: Mietkostenbelastung und Wohnkostenbelastung für Selbstnutzer:innen, 2016-2020.*



Quelle: SOEP v37. Eigene Darstellung und Berechnung.

Dass die Kosten des Wohnens im Eigentum zuletzt niedriger als jene des Mietwohnens waren, bestätigt auch eine aktuelle Studie von Voigtländer und Sagner (2022). Ihnen zufolge haben sich die (hier aber deutlich komplexer zusammengesetzten) Selbstnutzerkosten zwischen 2010 und 2021 von etwa 7 Euro/m<sup>2</sup> auf 4,21 Euro/m<sup>2</sup> reduziert, während die Kosten für eine vergleichbare Mietwohnung im Beobachtungs-

zeitraum kontinuierlich auf 10,30 Euro/m<sup>2</sup> bei Neuverträgen und auf rund 7 Euro/m<sup>2</sup> bei bestehenden Mietverhältnissen gestiegen sind (a.a.O., 10). Auch für Voigtländer und Sagner (a.a.O., 18) spielen »[f]ür die Entwicklung der Selbstnutzerkosten [...] die Zinsen eine entscheidende Rolle.« So seien etwa die Zinsen für Hypothekarkredit zwischen 2010 und 2020 von etwa 4 auf 1,2 Prozent gesunken. Insofern diese Ergebnisse also »die hohe Vorteilhaftigkeit des Wohneigentums unterstrichen« (a.a.O., 5), halten die Autoren die zuletzt hohe Nachfrage nach Eigentum und die damit gestiegenen Kaufpreise für wenig überraschend.

Dass die finanziellen Vorteile des Wohnens im Eigentum mit steigendem Alter des Haushalts sogar zunehmen, verdeutlicht eine Studie von *empirica*. Denn während die Wohnkosten von Haushalten (mit einem monatlichen Nettoeinkommen zwischen 2.000 und 3.000 Euro) im Mietszenario mit steigendem Alter leicht zunehmen, sinken sie im Eigentumsszenario deutlich. So sind Selbstnutzer:innen unter 40 Jahren in der Phase des Wohneigentumserwerbs rechnerisch mit etwa 300 Euro pro Monat zwar zunächst höher belastet als Miethaushalte, allerdings kehrt sich dieses Verhältnis ab der späten Familienphase (Altersklasse 40-54) um, bis den schuldenfreien Selbstnutzer:innen in einem Alter von über 64 Jahren etwa monatlich 300 Euro mehr als Miethaushalten bleiben. Rechnet man zudem die Qualitätsunterschiede (z.B. die im Schnitt größere Wohnfläche im Eigentum) heraus, erhöht sich letzterer Wert sogar auf über 600 Euro pro Monat (Braun 2022, 11-21).

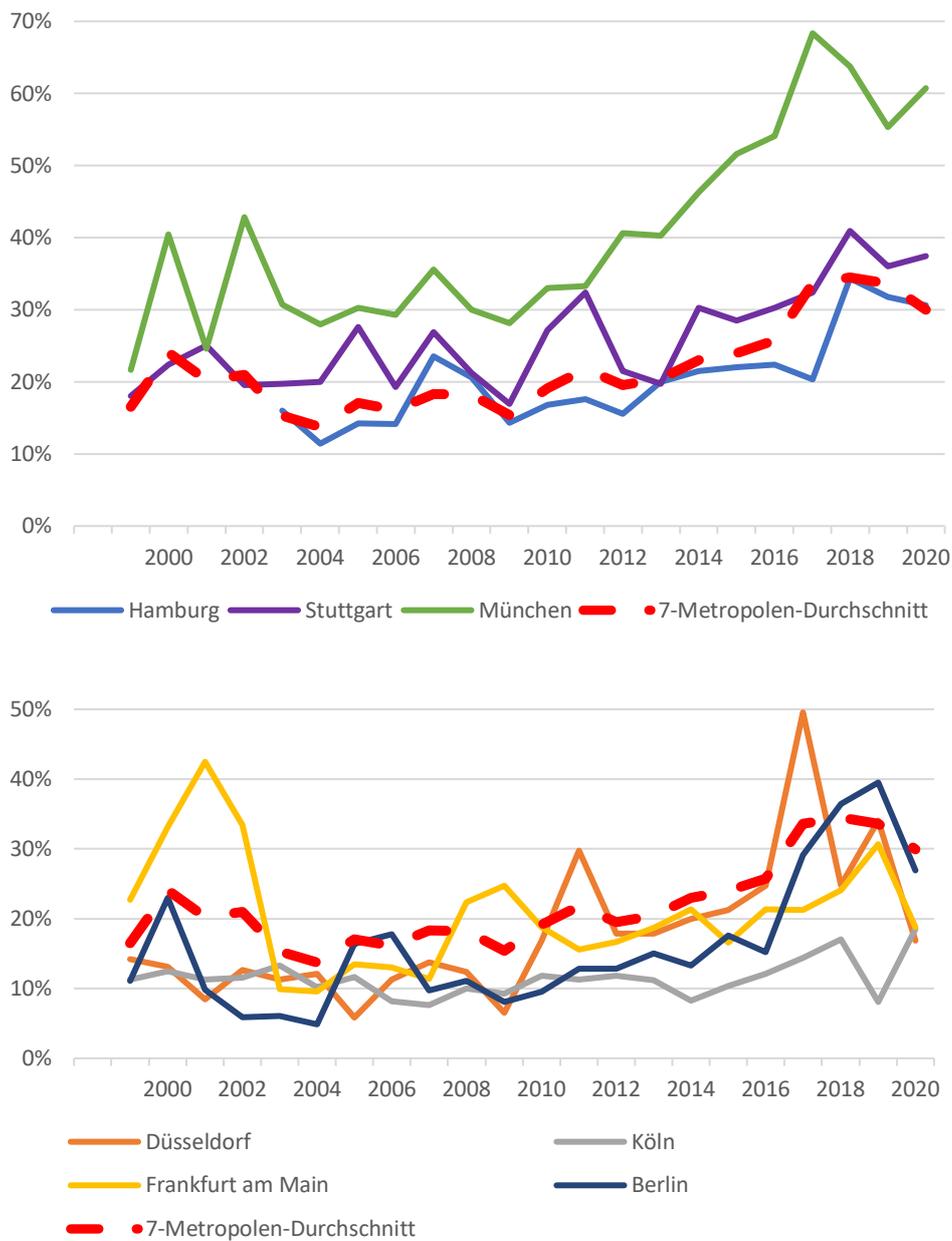
Doch trotz dieser Vorteile des Wohnens im Eigentum liegt die Wohneigentumsquote hierzulande mit unter 50 Prozent im internationalen Vergleich nicht nur besonders niedrig, sondern sie ist in der letzten Dekade – nach Anstiegsphasen Ende der 90er und 00er Jahre – auf einem konstanten Niveau verblieben (vgl. Bundesregierung 2021, 457). Im Detail zeigen die Auswertungen aus dem Sechsten Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung jedoch eine im Trend leicht rückläufige Eigentümerquote von Haushalten mit einem Einkommen unter 60 Prozent des Äquivalenzmedianeinkommens (1995: 20,1 Prozent, 2018: 12,2 Prozent), aber steigende Quoten von Haushalten mit Einkommen über 200 Prozent des äquivalenzgewichteten Medianeinkommens an (1995: 74,4 Prozent, 2018: 79,2 Prozent).

Dass die Eigentumsquote laut *empirica* sogar insgesamt rückläufig ist, dürfte insbesondere daran liegen, dass es zunehmend an »Nachwuchseigentümern« (Braun 2020, 6) mangelt. So würden etwa die Wohnortentscheidung zugunsten teurer Großstädte und die später erfolgende (und zunehmend auch ausbleibende) Familiengründung viele

junge Menschen vom Wohneigentumserwerb abhalten. Zusätzliche Erschwernisse seien hohe Transaktionskosten wie die 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). Dass Wohneigentum für viele Haushalte immer unerschwinglicher wird, bestätigt auch eine von der Hans-Böckler-Stiftung beauftragte Studie. Darin berechnen die Autoren anhand jährlicher Zins- und Tilgungszahlungen, dass 2015 »knapp 15% eines durchschnittlichen Haushaltsjahreseinkommens für einen Kredit zur Finanzierung einer 80 m<sup>2</sup> Eigentumswohnung bezahlt werden« mussten, während dieser Wert »im Jahr 2020 auf durchschnittlich 19%« (Eisfeld/Just 2021, 51) stieg. Der Erwerb von Wohneigentum, der aufgrund der hierzulande vergleichsweise restriktiven Kreditvergabe mit Eigenkapitalsätzen zwischen 20 und 30 Prozent ohnehin nur Vermögenderen offensteht, wird also zunehmend unerschwinglicher.

Schließlich sind gerade in den Metropolregionen zuletzt auch die Bodenpreise im Verhältnis zu den Einkommen stark gestiegen, was ebenfalls auf die zunehmende Verteuerung von städtischem Wohneigentum schließen lässt. Abb. 9., die zur besseren Übersichtlichkeit in zwei Panels aufgeteilt wurde, verdeutlicht, dass das Verhältnis von den durchschnittlichen Kaufwerten für einen Quadratmeter baureifes Land und den Medianen der Bruttomonatsentgelte sozialversicherungspflichtiger Vollzeitbeschäftigter (jeweils für die sieben größten deutschen Städte) gerade in den 2010er Jahren deutlich zunahm. So zeigt die Entwicklung des Durchschnitts der sieben Metropolstädte, dass sich das Bodenpreis-Einkommen-Verhältnis zwischen 2009 und 2020 verdoppelt hat. Zahlte man Ende der 00er Jahre im Großstadtschnitt nämlich noch 15 Prozent eines Bruttomonatslohns für einen baureifen Quadratmeter, waren es 2019 gut 33 Prozent und im ersten Coronajahr 2020 30 Prozent.

Abb. 9: Verhältnis von Quadratmeterpreisen von baureifem Land und Bruttomonatsentgelten in den sieben größten Städten, 1999-2020.



Quelle: Statistik der Agentur für Arbeit (Auftragsnr.: 334569) für Bruttomonatsentgelte und Regionaldatenbank Deutschland (Code 61511) für Kaufpreise von baureifem Land. Eigene Darstellung und Berechnung.

Bei der Interpretation derartiger Auswertungen ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der kurzfristige Vergleich dieser Bodenpreisdaten nur bedingt aussagekräftig ist, da sich die durchschnittlichen Kaufwerte für einen Quadratmeter baureifes Land nämlich aus den tatsächlichen stattgefundenen Verkaufsfällen (von Grundstücken mit einer Fläche

von mindestens 100 m<sup>2</sup>) eines Jahres zusammensetzen und dabei auch nicht nach Grundstücksarten unterschieden wird.<sup>17</sup> Daher hat diese Statistik laut Statistischem Bundesamt (2012, 6) »mehr den Charakter einer Grundeigentumswechselstatistik, in der durchschnittliche Kaufwerte ermittelt werden, als den einer echten Preisstatistik«. Langfristig lässt sich insbesondere am 7-Metropolen-Durchschnitt dennoch ein deutlicher Trend zur Verteuerung von baureifem Land seit Beginn der 2010er Jahre feststellen.

Ein im Vergleich zu Abb. 9 etwas klareres Bild der Bodenpreisentwicklungen bieten die Bodenpreisindizes des Gutachterausschusses für Immobilienwerte in Frankfurt am Main, da diese Indizes aus den Mittelwerten der systematisch von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerte<sup>18</sup> berechnet und nach Bodennutzungsart unterschieden werden. Abb. 10 ist zu entnehmen, dass sich die Preise aller Grundstücksarten in der Mainmetropole in den 2000er Jahren relativ konstant, teilweise sogar rückläufig entwickelten und damit deutlich unterhalb der Veränderungsrate der Bruttomonatsmedianentgelte von sozialpflichtigen Vollzeitbeschäftigten mit Wohnsitz in Frankfurt am Main lagen, bis sie spätestens seit Mitte der 2010er Jahre teils massiv anstiegen. Am markantesten verteuerten sich die ertragswertorientierten Wohnbauflächen, also Flächen, die nicht für den Eigenbedarf, sondern mit Renditeobjekten bebaut werden (vor allem vermietbare Mehrfamilienhäuser).<sup>19</sup> Im Vergleich zum Basisjahr 2000 zeigt dieser Index eine Vervierfachung der Preise an, wobei beinahe der gesamte Anstieg in die Zeit seit 2016 fällt. Mehr als verdoppelt haben sich die sachwertorientierten Wohnbauflächen, wozu insbesondere das selbstgenutzte

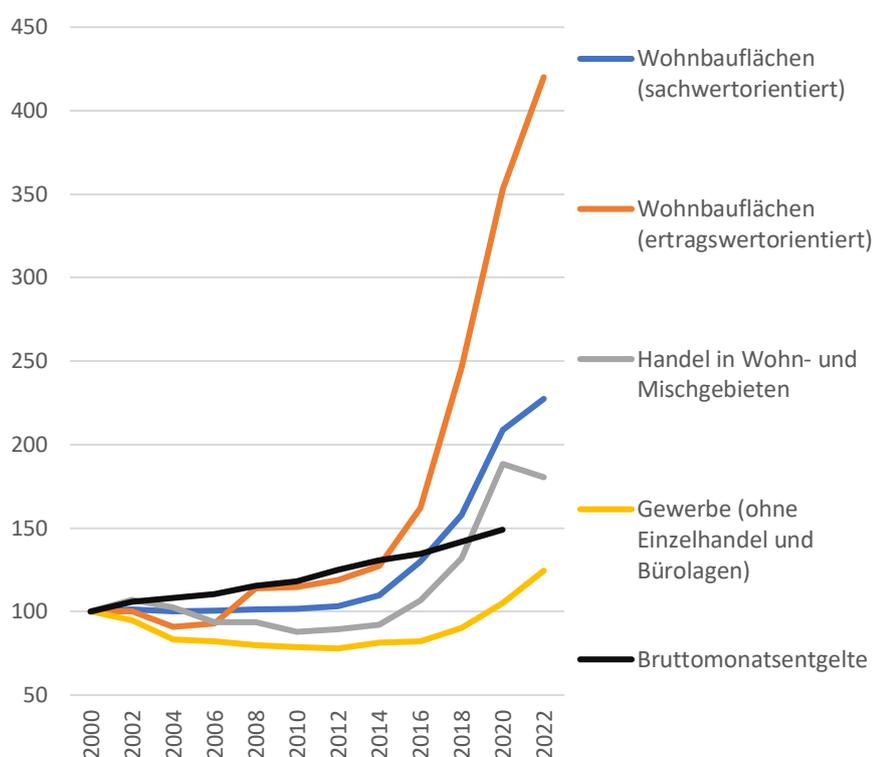
(17) Der Datenbeschreibung der Bodenkaufpreisstatistik (Regionaldatenbank Deutschland, Code 61511) ist bspw. zu entnehmen, dass der Durchschnittspreis für baureifes Land von 1871,99 Euro/m<sup>2</sup> in Düsseldorf im Jahr 2017 hauptsächlich von einem einzigen, sehr teuren Grundstücksverkauf in die Höhe getrieben wurde. Ohne diesen einen Verkaufsfall läge der Durchschnittswert bei 890,33 Euro/m<sup>2</sup>.

(18) Zur Erläuterung: »Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte [...] und beziehen sich auf die Grundstücksqualität, wie sie in der jeweiligen Bodenrichtwertzone überwiegend anzutreffen ist« (Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main 2020, 43). Berechnet werden sie auf Basis der Kaufpreissammlung von Grundstücksübergabungen und sie beziehen sich auf unbebaute Grundstücke. »In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären« (ebd.).

(19) Dabei gilt: »Bei den ertragswertorientierten Liegenschaften zeigt sich beim Bodenrichtwert eine Abhängigkeit von der Geschossflächenzahl: Je mehr gebaut werden kann, desto höher sind die Erträge und desto höher ist auch der Bodenwert« (Gutachterausschuss für Immobilienwerte Frankfurt am Main 2020, 45).

Wohneigentum zählt (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser). Auch hierfür waren die Preise in Frankfurt am Main in den 2000ern recht konstant geblieben, bis sie in den 2010ern deutlich zunahmen. Die Preise der Handels- und Gewerbeflächen, die in den 2000er Jahren noch zurückgingen, sind etwa seit 2016 ebenfalls, wenn auch deutlich weniger dynamisch gestiegen. Erwähnenswert ist hier noch der »Knick« des Index für Handelsflächen ab 2020 (der sich aber auch bei den beiden Indizes der Wohnbauflächen andeutet), der wohl auf die sinkende Attraktivität von Handels- und Büroflächen im Zuge der Covid-19-Pandemie (Lock-downs, Homeoffice) zurückzuführen ist (vgl. a. bulwiengesa 2022, 2).

Abb. 10: Bodenpreisindizes (2000-2022) und Veränderung der Bruttomonatsentgelte (2000-2020) in Frankfurt am Main, Basisjahr 2000.



Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt am Main (2022, 35) für Bodenpreisindizes (Indizes wurden von mir auf das Jahr 2000 umbasiert); Statistik der Agentur für Arbeit (Auftragsnr.: 334569) für Bruttomonatsentgelte. Eigene Darstellung und Berechnung.

Für die Wohnungsfrage sind diese Bodenpreisanstiege in den Metropolstädten vor allem insofern erwähnenswert, als sie die Verknappung des Baulands und damit auch die Schwierigkeit des Wohnungsneubaus anzeigen. Soll nämlich z.B. in Frankfurt am Main auf einer bislang unbebauten Fläche neuer Wohnraum im frei finanzierten Wohnungs-

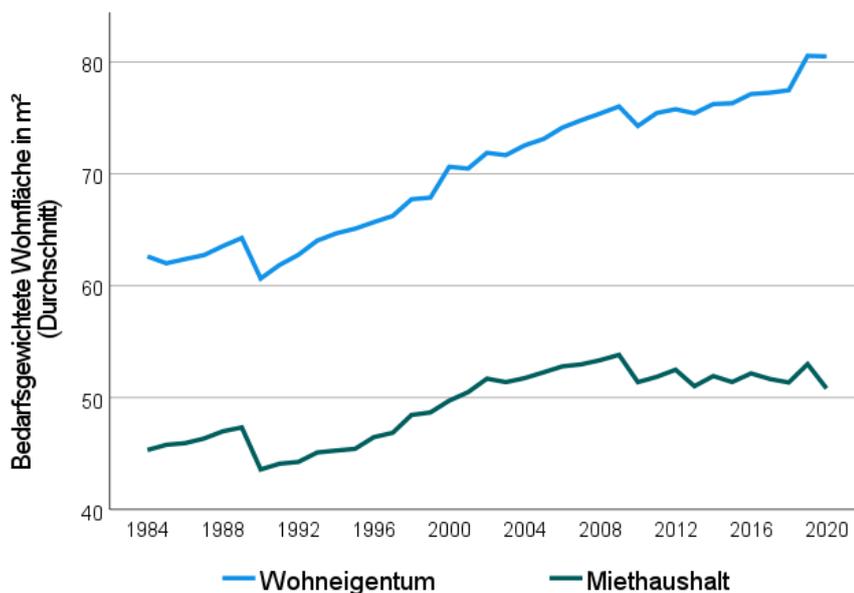
bau entstehen, dann muss sie (sofern sie nicht vorher schon im Eigentum des Bauherrn steht) zuerst für einen hohen Kaufpreis erworben werden. Ist der Bauherr zudem kein Selbstnutzer, sondern ein renditeorientierter Bauträger, dann liegt es in seinem Interesse, dass sich seine Investition in Boden über entsprechend hohe Einnahmen (durch den Verkauf der Wohneinheiten oder durch Wohnungsmieten) auch rechnet.

## ⇒ 2.5 Die Entwicklung des Wohnflächenkonsums

Neben den Entwicklungen der Einkommen und der Mieten handelt es sich beim haushaltsspezifischen Wohnflächenkonsum um »den dritten wichtigen Indikator hinsichtlich der Bestimmung der Mietkostenbelastung« (Kohl et al. 2019, 20). Blickt man zunächst auf die bundesweite Entwicklung des bedarfsgewichteten Wohnflächenkonsums<sup>20</sup>, zeigt sich ein deutlicher Unterschied zwischen Selbstnutzer:innen im Wohneigentum und Miethaushalten. Für erstere stieg die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf seit dem „Knick“ der Wiedervereinigung kontinuierlich um etwa 20 m<sup>2</sup> auf etwa 80 m<sup>2</sup> im Jahr 2020 an. Der Pro-Kopf-Konsum von Miethaushalten stieg zunächst zwar parallel auf etwa 55 m<sup>2</sup> an; seit 2010 entwickelte er sich jedoch leicht rückläufig. Blickt man in der Detailbetrachtung nur auf die Wohnflächenentwicklung des letzten Jahrzehnts für Miethaushalte in Berlin (siehe Abb. 12), ist der rückläufige Trendverlauf sowohl für die oberste als auch für die unterste Einkommensklasse noch deutlicher zu erkennen.

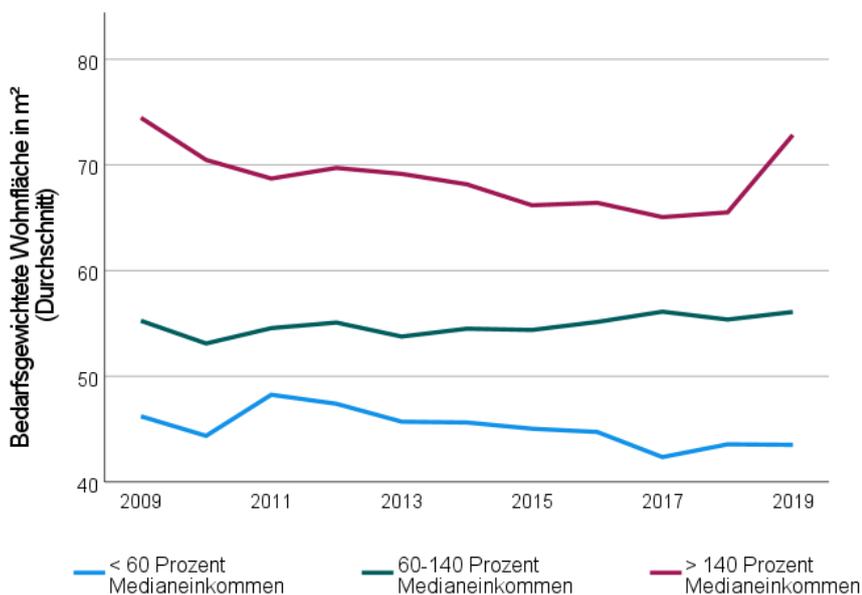
(20) Der Wohnflächenkonsum pro Kopf wurde anhand der Meyer-Ehlers-Äquivalenzskala bestimmt (siehe Anhang für Details).

Abb. 11: Wohnflächenkonsum nach Wohnungstyp in Deutschland, 1984-2020.



Quelle: SOEP v37. Eigene Darstellung und Berechnung.

Abb. 12: Wohnflächenkonsum für Miethaushalte in Berlin, 2009-2019.



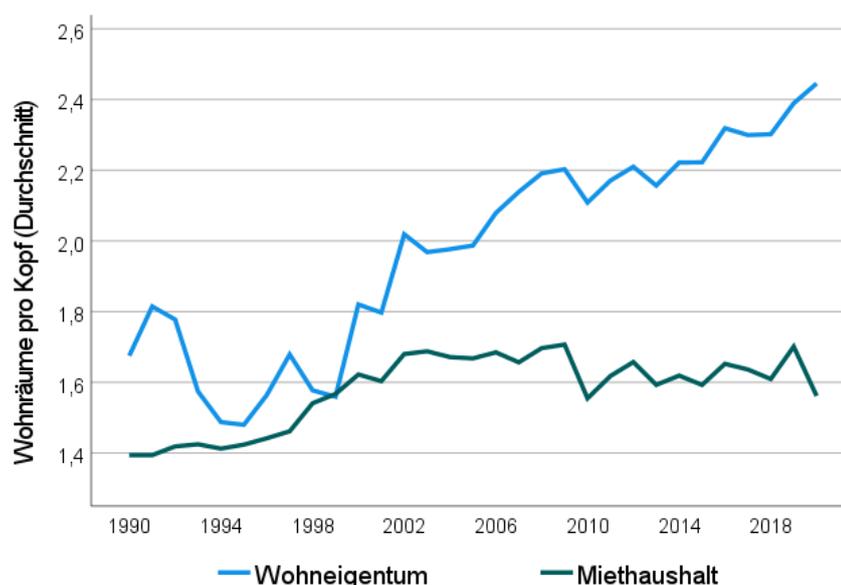
Quelle: SOEP v37. Eigene Darstellung und Berechnung.

Einen zunächst ansteigenden, seit 2010 jedoch stagnierenden und in Großstädten gar rückläufigen Wohnflächenkonsum von Miethaushalten zeigen auch die Berechnungen von Kohl et al. (2019, 20f.). Die Anstiege der durchschnittlichen Wohnfläche pro Kopf führen sie zunächst

auf den – eingangs bereits erwähnten – demographischen Trend zu kleiner werdenden Haushaltsgrößen zurück. Dass sich dieser positive Entwicklungstrend allerdings in den 2010er Jahren nicht fortsetzte, könnte den Autoren zufolge erklären, »wieso sich kein starker Anstieg der durchschnittlichen Mietkostenbelastung in den Großstädten am aktuellen Rand [d.h. in den 2010er Jahren; JD] zeigt – pro Kopf gehen Miethaushalte am aktuellen Rand sparsamer mit der konsumierten Wohnfläche um und reagieren möglicherweise somit auf die steigenden Mieten« (a.a.O., 21).

Schließlich ist auch die Anzahl der Wohnräume (mit mehr als sechs Quadratmetern) pro Kopf eine für die soziale Wohnraumversorgung interessante Kennzahl. Blickt man dazu auf die durchschnittlichen Entwicklungen Eigentums- und Miethaushalte in der wiedervereinigten Hauptstadt Berlin zwischen 1990 und 2020 (siehe Abb. 13), dann zeigen sich auch hier unterschiedliche Entwicklungstrends der beiden Eigentumstypen. Während das Raum-Personen-Verhältnis nämlich für Selbstnutzer:innen durchgehend auf zuletzt 2,4 Räume pro Kopf anstieg, verlief diese Entwicklung für Miethaushalte dagegen seit dem Millennium stagnierend und seit 2010 sogar leicht rückläufig. Letzteren Haushalten standen 2020 pro Kopf durchschnittlich 1,6 Wohnräume zur Verfügung. Diesen grundsätzlichen Trend beobachten auch Kohl et al. (2019, 25): »Die Personen in Mieterhaushalten rücken enger zusammen und bewohnen Wohnungen, die pro Kopf kleiner sind, sowohl hinsichtlich der Wohnfläche als auch hinsichtlich der Wohnräume.«

Abb. 13: Wohnräume pro Kopf nach Wohnungstyp in Berlin, 1990-2020.



Quelle: SOEP v37. Eigene Darstellung und Berechnung.

### ⇒ 3 Die Wohnungsfrage als eine soziale Frage unserer Zeit

Wie ist nun die Ausgangsfrage vor dem Hintergrund dieses historisch-empirischen Durchgangs einzuschätzen? Setzt man dazu zunächst auf gesamtgesellschaftlicher Ebene an, dann ist der Ansicht Sagners et al. (2020) rechtzugeben, wonach zumindest die Mietenfrage die deutsche Bevölkerung nicht in ihrer Breite erfasst. Schließlich sind steigende (Angebots-)Mieten insbesondere ein Problem für Wohnungssuchende in den prosperierenden Großstädten (sowie auch deren Umlandgemeinden) und die Mietbelastungen, die stark von den Bestandsmieten geprägt sind, bewegen sich auch für einkommensärmere Großstadthaushalte seit dem Millennium auf einem konstanten, mitunter gar rückläufigen Niveau. Die gesellschaftlich umfassende Dimension früherer »sozialer Fragen« ist hier also nicht erkennbar, was allerdings vor dem Hintergrund der massiven sozialen Umwälzungen im Zuge der Industrialisierung oder der sozialpolitischen Herausforderungen in den inflationsgeprägten 1970ern ein wenig überraschender Befund ist.

Doch auch wenn die gegenwärtige Mietenfrage nicht an die Problemlagen früherer »sozialer Fragen« und auch keineswegs an die katastrophalen Wohnungsnot der Kaiser- oder gar der unmittelbaren Nachkriegszeit heranreicht, heißt das noch lange nicht, dass die gegenwärtige Lage auf den deutschen Wohnungsmärkten sozialpolitisch zu vernachlässigen ist.

Denn bereits der längerfristige historische Vergleich deutet an, dass sich die aktuelle Situation zumindest seit den 1980er Jahren mit vergleichsweise niedrigen Durchschnittsquoten und der damals als kritisch gesehenen 20-Prozent-Grenze doch verschärft haben dürfte. Und selbst wenn die Mietbelastungsquoten in den letzten 20 Jahren nicht weiter gestiegen und auf einem recht konstanten Niveau verblieben sind, zeigen Medianwerte z.B. von rund 40 Prozent für das unterste Einkommensdezil dennoch an, dass die Wohnkosten für zahlreiche Haushalte eine enorme finanzielle Bürde darstellen, derer man sich gegenwärtig auch mit einem Umzug innerhalb der Großstadt – Stichwort: noch teurere Angebotsmieten – in den meisten Fällen nicht entledigen kann.<sup>21</sup> So berechneten Holm et al. (2021b, 62f.), dass 2018 knapp 13 Prozent aller Großstadthaushalte – d.h. über eine Million Haushalte – nach Abzug der Miete ein Resteinkommen blieb, das unter dem Regelbedarf der Sozialleistungen liegt.<sup>22</sup> Hier zeigt sich das Problem einer verfestigten Armut breiter Schichten – seit ca. zwanzig Jahren leben etwa 15 Prozent der deutschen Bevölkerung unter der Armutsschwelle (weniger als 60% des Medianeinkommens) (vgl. Mayert 2021, 204) –, das durch die hohen Mietbelastungen in den Großstädten weiter verhärtet wird (vgl. Holm et al. 2021a). So weisen über 90 Prozent der Großstadthaushalte, deren Einkommen unter dieser Armutsschwelle liegt, und auch noch 70 Prozent der Haushalte mit einem Einkommen zwischen 60 und 80 Prozent des Medianeinkommens bruttowarme Mietbelastungsquoten von über 30 Prozent auf (vgl. Holm et al. 2021b, 12). Überdies wohnen einkommensarme Haushalte häufig nicht nur in für sie zu teuren, sondern auch zu kleinen, überbelegten, schlecht ausgestatteten und schlecht angebundenen Wohnungen. So mag es der gegenwärtigen Mietenfrage zwar an gesamtgesellschaftlicher Breite fehlen, da nicht in allen Regionen Deutschlands viele Menschen unter hohen Mietbelastungen leiden, allerdings weist sie gerade in den Großstädten eine nicht zu vernachlässigende Tiefe auf, da sie die gesell-

(21) Aus ökonomischer Sicht kann es in derartigen Fällen zu einem sog. »Lock-in-Effekt« kommen: Aufgrund der hohen Angebotsmieten verzichten auch Haushalte, deren Wohnung z.B. aus Preis- oder Wohnflächengründen nicht zu ihren Bedürfnissen passt, zunehmend auf einen Wohnungswechsel innerhalb »ihrer« Stadt.

(22) 2018 blieb Haushalten mit einem Einkommen weniger als 60 Prozent des Großstadtmedianeinkommens nach Abzug der bruttowarmen Wohnkosten ein (Median-)Resteinkommen von 506 Euro. Zum Vergleich: Über das gesamte Großstadtsample gerechnet, betrug das Resteinkommen 1.407 Euro (vgl. Holm et al. 2021b, 64). Zu den gut 1 Mio. Haushalten, denen nach Mietzahlung weniger als der Regelbedarf blieb, »zählen etwa 450.000 Haushalte, die ihr Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen beziehen – aber auch 630.000 Haushalte mit eigenen Einkommen« (a.a.O., 14).

schaftlichen Teilhabechancen zahlreicher einkommensärmerer Haushalte maßgeblich beeinträchtigt.

Blickt man zudem nicht nur auf die Mieten, sondern auch auf das Wohnen im Eigentum, ist zu konstatieren, dass der Erwerb eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung für zunehmend mehr Haushalte unerschwinglich wird. Dabei schränkt diese Entwicklung aber nicht nur die Wahl des Wohnungstyps für viele Haushalte ein, sondern sie weitet auch ökonomische Ungleichheiten aus (vgl. dazu auch Dustmann et al. 2018; Baldenius et al. 2019; Bartels/Maaßen 2022). Etwa zeigte die obige Analyse, dass Selbstnutzer:innen im Vergleich zum Wohnen in einer gleichwertigen Mietwohnung aufgrund vergleichsweise niedriger und degressiv verlaufender Belastungsquoten statistisch ein höheres Einkommen nach Wohnkostenabzug verbleibt. Insofern also die Wohnform Eigentum mehr finanziellen Spielraum für Konsumententscheidungen oder den langfristigen Vermögensaufbau lässt und u.U. für Vermieterhaushalte sogar ein zusätzliches Mieteinkommen abwirft, trägt der Ausschluss immer breiterer Bevölkerungskreise von Wohneigentum mit dazu bei, dass die Frage des Wohnens in Deutschland zu einer zentralen Frage der Einkommensungleichheit in Deutschland geworden ist.

Neben der Einkommensungleichheit beeinflussten die jüngsten Entwicklungen auf den deutschen Wohnungsmärkten aber auch die Verteilung der Vermögen in Deutschland. So berechnen Baldenius et al. (2019, 19): »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 deutschen Vermögensverteilung.« Immobilieneigentümer:innen wurden aufgrund des Immobilienbooms der letzten Jahre also bedeutend reicher, während Mieter:innen ohne Wohneigentum nicht nur nicht von diesen Wertsteigerungen profitierten, sondern von diesen Entwicklungen aufgrund gestiegener Mieten und des für sie immer unerschwinglicher gewordenen Wohneigentums zusätzlich benachteiligt wurden. Diese Verteilungswirkungen von Wohnimmobilien tragen also sowohl auf Einkommens- als auch auf Vermögensbasis maßgeblich dazu bei, dass die Ungleichheit der gesellschaftlichen Teilhabechancen weiter zunimmt.

Schließlich wirkt sich die Wohnungsfrage auch auf Entwicklungen aus, die sich in monetären Indikatoren nicht niederschlagen. So können sich Wohnungsnot nicht nur in hohen Wohnkosten zeigen, sondern viel-

gestaltig, bspw. in Form kleiner Wohnungen, ungesicherter Wohnverhältnisse (z.B. aufgrund befristeter, mangelhafter oder fehlender Mietverträge) oder unzumutbarer Zustände der Wohnung, äußern (vgl. Gränitz 2022, 207-210). Zu nennen sind ferner auch sozialräumliche Aspekte, wie die zugenommene Schwierigkeit vieler einkommensschwacher Haushalte, ein für sie passendes Wohnumfeld zu finden, und das damit in Verbindung stehende Problem der zunehmenden städtischen Segregation (Kronauer 2022, 191-194). Insofern die gegenwärtige Wohnungsfrage nämlich die »Tendenz zur räumlichen ›Residualisierung‹ der Armut« (a.a.O., 193) verstärkt, drohen abgehängte Stadtquartiere und damit auch gesellschaftliche Benachteiligungen für die lokale Bevölkerung zu entstehen – eine Entwicklung, die sich in Form eines »Verdrängungswettbewerbs« (ebd.) um Schulen übrigens auch auf den Bildungsbereich auswirken kann.

Ist die Wohnungsfrage nun eine soziale Frage? Reduziert man die Wohnungsfrage nicht nur auf die Mietenfrage und versteht man unter der gegenwärtigen »sozialen Frage« mit Martin Kronauer (2022, 189) auseinanderdriftende Lebensverhältnisse, die »aus einer zunehmenden Ungleichheit von Einkommen und Vermögen sowie zunehmender Ungleichheit am Arbeitsmarkt und in den Beschäftigungsverhältnissen« resultieren, dann ist diese Frage eindeutig zu bejahen. Denn neben dem Wohnungsnotproblem zahlreicher einkommensschwacher Großstadthaushalte weisen auch andere Verteilungswirkungen von Wohnimmobilien (Divergenz der Wohnkostenbelastungen, Wertsteigerungen des Immobilieneigentums) sowie sozialräumliche Veränderungen (urbane Segregationsprozesse) gesamtgesellschaftlich hochrelevante Desintegrations- und Polarisierungswirkungen auf, die es sozialpolitisch zu adressieren gilt. Aus dieser Perspektive betrachtet, mag die Wohnungsfrage selbst zwar nicht *die* zentrale soziale Frage der Gegenwart sein. Dennoch ist sie *eine* soziale Frage oder – mit Martin Kronauer (2022, 189) gesprochen – ein gewichtiger »Teil einer sozialen Frage« unserer Zeit.

⇒ Anhang zur methodischen Vorgehensweise

Im Folgenden stelle ich mein methodisches Vorgehen für ausgewählte Abbildungen dar, sofern die Herangehensweise einzelner Diagramme nicht bereits vollständig aus dem laufenden Text hervorgeht.

Zu Abb. 4:

Für die Erstellung dieser Grafik diente die methodische Vorgehensweise von Kohl et al. (2019, 5f.) als Orientierungspunkt. Im Unterschied

zur entsprechenden Darstellung von Kohl et al. (a.a.O., 10) wurden hier aber Einkommensdezile (statt Einkommensquintile) sowie Mediane (statt Mittelwerte) verwendet und die Einkommensgruppen auf Basis des Gesamtsamples (statt auf Basis lediglich der Miethaushalte) gebildet.

Als Datengrundlage diente der Datensatz HGEN des SOEP v37. Darin wurde die Mietbelastungsquoten (MBQ) als Quotient aus der monatlichen Bruttokaltmiete und den monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (HNE) gebildet, wobei ab dem Jahr 1995 der jährliche Durchschnitt der imputierten HNE verwendet wurde. Zum Ausschluss von Ausreißerwerten wurden in der Grafik nur jene MBQ berücksichtigt, die größer 0 und kleiner 1 sind. Überdies wurden die MBQ der Jahre 2014 und 2015 aufgrund der in diesen Jahren anders erfolgten Erhebung der Mieten (vgl. SOEP Group 2022, 22) nicht ausgewertet. Schließlich wurde die MBQ nur für jene Haushalte berechnet, die angaben, Haupt- oder Untermieter zu sein.

Zur Einkommensgruppierung wurde zunächst die monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen (NÄE) aller Haushalte (unabhängig davon, ob sie im Eigentum oder zur Miete wohnten) berechnet. Dazu wurde das mtl. HNE eines Haushalts anhand der OECD-Äquivalenzskala nach Haushaltsgröße gewichtet: das erste erwachsene Haushaltsmitglied wurde mit dem Divisor 1 gewichtet, das nächste erwachsene Mitglied (ab 17 Jahren) mit 0,5 und Kinder (bis zu einem Alter von 16 Jahren)<sup>23</sup> mit 0,3. (Bsp.: Folglich wird ein Singlehaushalt mit dem Divisor 1 gewichtet, ein Haushalt mit zwei Erwachsenen und einem Kind mit dem Divisor 1,8.). Allerdings wurden die NÄE nur für jene Haushalte berechnet, deren Haushaltskonstellation klar ersichtlich ist.<sup>24</sup> Schließlich wurden alle Haushalte auf Basis ihres NÄE in Einkommensdezile eingruppiert. Dabei wurden die Dezilgrenzen separat für jedes Jahr (anhand der jeweiligen Verteilung der NÄE) erstellt. Lediglich für den Zeitraum 2016-2020, in dem die Dezilgrenzen im Vergleich zu den vorherigen Jahren stark absackten, wurden die Grenzen ausgehend von den Dezilgrenzen für 2015 mittels der jährlichen Veränderungsraten der NÄE aus der EU-SILC berechnet (vgl. Statistisches Bundesamt 2022e). Da

(23) Laut der OECD-Skala ist jede Person ab 15 Jahren als erwachsenes Haushaltsmitglied zu berücksichtigen. Da die Kinder im HGEN-Datensatz des SOEP aber danach unterschieden werden, ob sie älter als 16 bzw. 16 oder jünger sind, wurde die Kinder-Erwachsenen-Grenze hier bei 17 Jahren und nicht bei 15 Jahren gezogen.

(24) Z.B. ist aus der Angabe »3-Generationen-Haushalt« nicht ersichtlich, wie viele Kinder in welchem Alter in diesem Haushalt leben.

das NÄE für 2020 in dieser Zeitreihe fehlt, wurde die Veränderungsrate für 2019-2020 anhand der jeweiligen HNE aus den Laufenden Wirtschaftsrechnungen (LWR) berechnet (vgl. Statistisches Bundesamt 2022c).

*Zu Abb. 5, 6 und 7 sowie Tab. 2:*

Im Unterschied zu Abb. 4 wurden hier keine Einkommensdezile, sondern drei Einkommensgruppen auf Basis der NÄE aus der EU-SILC (vgl. Statistisches Bundesamt 2022e) gebildet.

*Zu Abb. 8:*

Zur Berechnung der Wohnkostenbelastung wurden zunächst die Wohnkosten der Selbstnutzer:innen mittels folgender Variablen aus dem SOEP-Datensatz HL gebildet: Ausgaben für Grundsteuer, Instandhaltung- und Modernisierungskosten, Umlagekosten (jeweils jährlich) sowie monatliche Zins- und Tilgungszahlungen (aufs Jahr hochgerechnet) (für die Auswahl der Variablen vgl. Elsas/Rinklake 2022, 11). Die Summe aus diesen Variablen wurde schließlich durch das HNE der entsprechenden Haushalte dividiert.

*Abb. 11 und 12:*

Die bedarfsgewichtete Wohnfläche wurde anhand der Meyer-Ehlers-Äquivalenzskala berechnet (vgl. Glatzer 1980, 47), der zufolge ein Haushalt mit einer Person mit dem Divisor 1 zu versehen ist; mit zwei Personen: 1,57; mit drei Personen: 1,83; mit vier Personen: 2,22; mit fünf Personen: 2,43; mit sechs Personen: 2,61. Wie beim äquivalenzgewichteten NÄE wurden nur jene Haushalte mit ersichtlicher Zusammensetzung berücksichtigt. Wie bei der Berechnung der MBK wurden auch hier Ausreißerwerte am unteren und oberen Rand entfernt. Der verwendete Datensatz war HGEN.

## ⇒ Literaturverzeichnis

Baldenius, Till; Kohl, Sebastian; Schularick, Moritz (2020): Die neue Wohnungsfrage: Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms, in: *Leviathan*, 48(2), 195–236.

Bartels, Charlotte; Maaßen, Lotte (2022): Immobilien und Ungleichheit, in: *Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung*, 1, 41–54.

Braun, Reiner (2020): *Wohneigentum in Deutschland. Teil 1: Verbreitung*. Endbericht, Berlin: empirica.

Braun, Reiner (2022): *Wohneigentum in Deutschland. Teil 4: Konsumwelten der Mieter und Eigentümer*. Endbericht, Berlin: empirica.

Bulwiengesa (2022): bulwiengesa-Immobilienindex 1975-2021, online: [https://live.bulwiengesa.de/sites/default/files/2022-03/immobilienindex\\_2022.pdf](https://live.bulwiengesa.de/sites/default/files/2022-03/immobilienindex_2022.pdf) [zuletzt geprüft am 19.10.22].

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

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (2021): *Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2021*. 5. Auflage, Berlin.

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

Bundeszentrale für politische Bildung (bpb) (2021): *Bevölkerung und Haushalte*, online: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/61584/bevoelkerung-und-haushalte/> [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Degan, Julian (2021): *Die Wohnraumfrage in Zahlen. Ein Überblick über ökonomisch-empirische Studien zur gegenwärtigen Lage auf den deutschen Wohnungsmärkten*, in: *Frankfurter Arbeitspapiere zur gesellschaftsethischen und sozialwissenschaftlichen Forschung* 74, Frankfurt am Main.

Deutscher Bundestag (2020): *Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Christian Kühn (Tübingen), Daniela Wagner, Canan Bayram, weiterer Abgeordneter und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Zielerreichung der Bundesregierung, für bezahlbare Mieten zu sorgen*. Drucksache 19/18230, Berlin.

Deutscher Mieterbund (2021): *Wir brauchen 1,5 Mio. neu gebaute Wohnungen bis 2025. Bündnis fordert »Nachhol-Paket« für Woh-*

nungsbau, online: <https://www.mieterbund.de/presse/pressemeldung-detailansicht/article/62313-wir-brauchen-15-mio-neu-gebaute-wohnungen-bis-2025.html> [zuletzt geprüft am 19.10.22].

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

Egner, Björn (2019): Wohnungspolitik seit 1945, in: Bundeszentrale für politische Bildung: Gesucht! Gefunden? Alte und neue Wohnungsfragen. Schriftenreihe Band 10413, Bonn.

Eisfeld, Rupert K.; Just, Tobias (2021): Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf die deutschen Wohnungsmärkte. Eine Studie im Auftrag der Hans-Böckler-Stiftung, IMK-Study Nr. 74, Düsseldorf.

Elsas, Susanne; Rinklake, Annika (2022): Wohnkosten und materielles Wohlergehen von Familien: Analyse der Wohnkostensituation und damit zusammenhängender Wohlfahrtsvorteile, SOEPPapers on Multidisciplinary Panel Data Research, No. 1169, Berlin.

Engels, Friedrich (1973 [1872]): Zur Wohnungsfrage, in: Marx-Engels-Werke (MEW), Band 18, 5. Auflage, Berlin: Dietz, 209–287.

F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH (2021): Pressemitteilung: F+B-Mietspiegelindex 2020 informiert über Niveau der ortsüblichen Vergleichsmieten aller Mietspiegel in Deutschland, online: [https://fub.iges.com/files/fb/content/Dokumente/Immobilienmarktdaten/PM\\_F+B-Mietspiegelindex\\_2020.pdf](https://fub.iges.com/files/fb/content/Dokumente/Immobilienmarktdaten/PM_F+B-Mietspiegelindex_2020.pdf) [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Führer, Karl Christian (1995): Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt. Wohnungsmangel und Wohnungszwangswirtschaft in Deutschland 1914–1960, Stuttgart: Steiner.

Führer, Karl Christian (2016): Die Stadt, das Geld und der Markt. Immobilienspekulation in der Bundesrepublik 1960–1985, Berlin/Boston: De Gruyter.

Glatzer, Wolfgang (1980): Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat. Objektive und subjektive Indikatoren zur Wohlfahrtsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland, Frankfurt am Main: Campus.

Gränitz, Saskia (2022): Zwischen Wohnen und Nicht-Wohnen. Dimensionen der neuen Wohnungsnot, in: WSI-Mitteilungen, 75(3), 205–212.

Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main (2022): Immobilienmarktbericht Frankfurt am Main 2022, Frankfurt am Main.

Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (2000): Soziologie des Wohnens. 2. Auflage, Weinheim/München: Juventa.

Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (2015): Vereint in regionalen Unterschieden. Der deutsche Wohnungsmarkt 25 Jahre nach der Wiedervereinigung: Ein IW policy paper in Kooperation mit der Schwäbisch Hall Stiftung bauen-leben-wohnen, IW Policy Paper, No. 31, Köln.

Henger, Ralph; Voigtländer, Michael (2019): Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells. IW-Report 29, Köln: Institut der deutschen Wirtschaft.

Holm, Andrej; Regnault, Valentin; Sprengholz, Max; Stephan, Meret (2021a): 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.

Holm, Andrej; Regnault, Valentin; Sprengholz, Max; Stephan, Meret (2021b): Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten. Working Paper der Forschungsförderung der Hans-Böckler-Stiftung Nr. 222, Düsseldorf.

Kholodilin, Konstantin (2022): Ist der Immobilienboom vorbei?, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung vom 10.10.22, 16.

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: Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung e.V.

Kronauer, Martin (2022): Die Wohnungsfrage als Teil der sozialen Frage, in: WSI-Mitteilungen, 75(3), 188–196.

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: Hans-Böckler-Stiftung.

Löhr, Dirk (2021): Soziale Wohnungspolitik. Zeitgemäße Konzepte und Instrumente. Band 446 der Reihe Study der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf.

Mayert, Andreas (2021): Armut in Deutschland: Zahlen, Daten, Fakten, in: Praktische Theologie, 56/4, 204–206.

Möhring-Hesse, Matthias (2000): Art. Soziale Frage, in: LThK<sup>3</sup> 9, Sp. 756-758.

Pezzei, Kristina (2018): Die neue soziale Frage. Die Bundesregierung will bei den Mieten stärker durchgreifen. Ob das hilft, bleibt abzuwarten, in: Das Parlament, 38–39, online: [https://www.das-parlament.de/2018/38\\_39/im\\_blickpunkt/569058-569058](https://www.das-parlament.de/2018/38_39/im_blickpunkt/569058-569058) [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Pezzei, Kristina (2021): Neue soziale Frage. Streit über Bilanz und Perspektive der Wohnpolitik, in: Das Parlament, 9, online: [https://www.das-parlament.de/2021/9/wirtschaft\\_und\\_finanzen/825234-825234](https://www.das-parlament.de/2021/9/wirtschaft_und_finanzen/825234-825234) [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Praum, Carsten (2016): Der Mythos der Bezahlbarkeit. Zur wohnungspolitischen Relevanz von Faustregeln, online: [http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/sites/default/files/\\_Praum\\_Mythos\\_Bezahlbarkeit\\_.pdf](http://www.netzwerk-mieten-wohnen.de/sites/default/files/_Praum_Mythos_Bezahlbarkeit_.pdf) [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Rudloff, Wilfried (2022): Art. Soziale Frage, Version 08.06.2022, in: Staatslexikon<sup>8</sup> online, [https://www.staatslexikon-online.de/Lexikon/Soziale\\_Frage](https://www.staatslexikon-online.de/Lexikon/Soziale_Frage) [zuletzt geprüft am 19.10.2022].

Sagner, Pekka; Voigtländer, Michael (2022): ACCENTRO Wohneigentumsreport 2022, Gutachten im Auftrag der ACCENTRO Real Estate AG, Köln.

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

Schöneich, Cordula; Teske, Markus (2020): Regionalisierung des Häuserpreisindex, in: WISTA (Wirtschaft und Statistik), 1, 32–43.

Siebel, Walter (2022): Die Wohnungsfrage, in: WSI-Mitteilungen, 75(3), 179–187.

Sievers, Karen (2019): Stadtumbau Ost – Lösung einer Wohnungsfrage?, online: <https://www.bpb.de/themen/deutschlandarchiv/286642/stadtumbau-ost-loesung-einer-wohnungsfrage/> [zuletzt geprüft am 19.10.22].

SOEP Group (2022): SOEP-Core v37 – HGEN: Household Related Status and Generated Variables, SOEP Survey Papers 1182, Series D – Variable Descriptions and Coding, Berlin.

Statistisches Bundesamt (2012): Statistik der Kaufwerte für Bauland, Qualitätsbericht, Wiesbaden.

Statistisches Bundesamt (2021): Wohnungsbestand Ende 2020: 42,8 Millionen Wohnungen. Pressemitteilung Nr. 326 vom 8. Juli 2021, online: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/07/PD21\\_326\\_31231.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/07/PD21_326_31231.html) [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Statistisches Bundesamt (2022a): Preise. Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Jahresbericht 2021, online: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publicationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-jahresbericht-pdf-5611104.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publicationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-jahresbericht-pdf-5611104.pdf?__blob=publicationFile) [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Statistisches Bundesamt (2022b): Preise. Preisindizes für Wohnimmobilien. Vierteljahresergebnisse nach Kreistypen und Revisionsdifferenzen. 2. Vierteljahr 2022, online: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreisindex-kreistypen.xlsx?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Baupreise-Immobilienpreisindex/Tabellen/haeuserpreisindex-kreistypen.xlsx?__blob=publicationFile) [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Statistisches Bundesamt (2022c): Einkommen, Einnahmen und Ausgaben in Deutschland im Zeitvergleich, online: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Einkommen-Einnahmen-Ausgaben/Tabellen/liste-deutschland.html#115598> [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Statistisches Bundesamt (2022d): Wohnkosten: 10,7 % der Bevölkerung galten 2021 als überbelastet. Pressemitteilung Nr. N 054 vom 26. August 2022, online: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22\\_N054\\_61.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_N054_61.html) [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Statistisches Bundesamt (2022e): Einkommensverteilung (Nettoäquivalenzeinkommen) in Deutschland, online: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Einkommen-Konsum-Lebensbedingungen/Lebensbedingungen-Armutgefahrdung/Tabellen/einkommensverteilung-silc.html> [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Sub\urban (2018): Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik. Wissenschaftler\_innen fordern Schutz der Bestandsmieten, Gemeinnützigkeit und Demokratisierung, in: sub\urban, 6(2/3), 205–222.

Überall, Frank (2019): Forderung des neuen Mieterbund-Präsidenten. Wohnen muss ein Grundrecht werden, online: <https://www.deutschlandfunkkultur.de/forderung-des-neuen-mieterbund-praesidenten-wohnen-muss-ein-100.html> [zuletzt geprüft am 19.10.22].

Waltersbacher, Matthias (2022): Empirische Analysen zur Lage am Wohnungsmarkt in Deutschland, in: WSI-Mitteilungen, 75(3), 213–222.

Wiegand, Erich (1989): Steigende Belastung des Einkommens der privaten Haushalte durch Wohnungsausgaben, in: Informationsdienst Soziale Indikatoren, 2, 10–14.

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags (2007): Privatisierung kommunalen Eigentums. Ausarbeitung WD 7-087/07, online: <https://www.bundestag.de/resource/blob/407054/96dca7a626c82a928aad4ba5e58940d8/WD-7-087-07-pdf-data.pdf> [zuletzt geprüft am 19.10.22].

---

**Zitationsvorschlag:**

Degan, Julian (2022): Die Entwicklung der Wohnraumpreise. Wie die Wohnungsfrage wieder zu einer sozialen Frage wurde (Ethik und Gesellschaft 1/2022: Wohnvermögen). Download unter: <https://dx.doi.org/10.18156/eug-1-2022-art-5> (Zugriff am [Datum]).

---



**ethikundgesellschaft**  
ökumenische zeitschrift für soziaethik

**1/2022: Wohnvermögen**

Uwe Höger: Wohn-Vermögen. Zur wohnungswirtschaftlichen, politischen und biographischen Bedeutung des Einfamilienhauses in Deutschland

Gisela Schmitt: Wohnen auf gemeinsamen Boden

Corinna Hölzl: Potenziale und Grenzen von Housing Commons zur Reduzierung der Ungleichverteilung von urbanem Wohnvermögen – Das Beispiel des Mietshäuser Syndikats

Vanessa Lange, Jan Üblacker: Ländliche Gentrifizierung und soziale Konflikte. Das Beispiel Gerswalde bei Berlin

Julian Degan: Die Entwicklung der Wohnraumpreise. Wie die Wohnungsfrage wieder zu einer sozialen Frage wurde

Torsten Meireis, Lukas Johrendt, Clemens Wustmans: Die Stadt als Garten. Zum Recht auf urbanes Wohnen im Nachhaltigkeitskontext