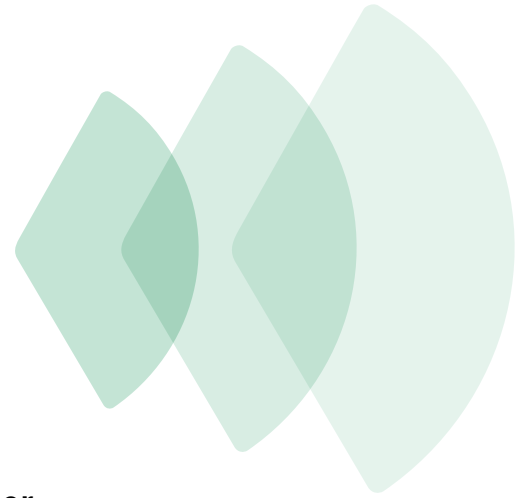




Mangelware Wohnraum

Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms
in deutschen Großstädten



Sebastian Kohl, Pekka Sagner, Michael Voigtländer

Auf einen Blick

- Insbesondere die deutschen Großstädte und Ballungsräume sehen sich einem lang anhaltenden Mietenboom gegenüber. Die Neuvertragsmieten liegen teilweise deutlich über den Bestandsmieten.
- Die Mietkostenbelastung hingegen stagniert seit dem Ende des Wiedervereinigungsbaubooms. Eine Zuspitzung der Wohnkostenbelastung in den letzten Jahren ist nicht zu erkennen.
- Hinsichtlich des Wohnflächenkonsums zeigen sich Anpassungsprozesse in den Mieterhaushalten am aktuellen Rand: Die Mieter wohnen zunehmend in kleineren Wohnungen, der Wohnflächenkonsum sinkt und Crowding-Phänomene (Überbelegung) treten auf.
- Diese Entwicklungen sind von einem mangelnden Angebot getrieben. Um einen eventuellen Anstieg der Mietkostenbelastung zu verhindern und eine optimale Wohnraumallokation wiederherzustellen, sollte mehr adäquater Wohnraum bereitgestellt werden.

Die Mieternation Deutschland ist seit einem guten Jahrzehnt mit boomenden Mieten konfrontiert. So stiegen die nominalen Angebotsmieten im bundesweiten Durchschnitt seit 2007 um 42 Prozent. In Boomstädten wie Berlin jedoch haben sie sich seither mehr als verdoppelt. Gerade in den 14 Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner sind mehr als 70 Prozent der Haushalte davon betroffen, da die im internationalen Vergleich niedrige deutsche Wohneigentumsquote in den Großstädten trotz leichten Wachstums immer noch unter 30, in Berlin sogar unter 20 Prozent liegt.

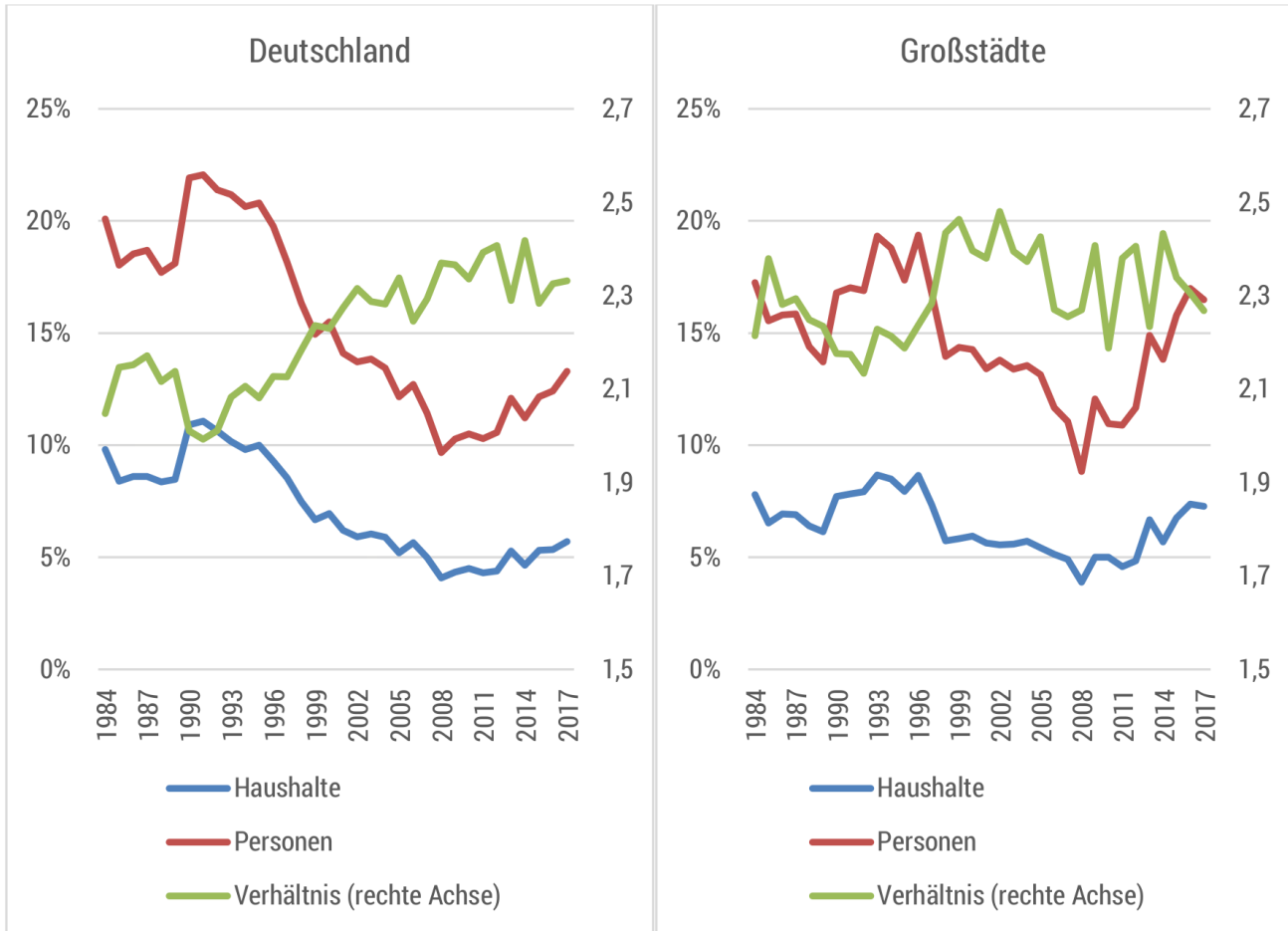
Während die Mehrheit der urbanen Mieterhaushalte somit tendenziell steigenden Mieten ausgesetzt ist, bleibt die Neubautätigkeit weiterhin auf moderatem Niveau und erreicht bisher nicht die Höchststände des Wiedervereinigungsbooms. Nicht nur werden weiterhin zu wenige Wohnungen in deutschen Großstädten gebaut. Der Neubau, obwohl zunehmend auch im Geschoss und in Form von kleineren Wohnungen, besteht weiterhin aus signifikant größeren Wohnungen als die Bestandswohnungen und schafft somit nicht unbedingt Abhilfe für den großstädtischen Bedarf.



ABB. 1

Wohnraumunterversorgung in den Mieter_innenhaushalten, 1984-2017

Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen



Hinweise:

Entwicklung des Anteils der Mieterhaushalte und Personen
in Mieterhaushalten an allen Mietern mit weniger als einem Wohnraum
je Haushaltsmitglied.

Angesichts steigender Mieten und noch stärker steigender Kaufpreise sind Großwohnungen nur noch für eine Minderheit von Käufern auf dem Markt erschwinglich.

Wie wirkt sich nun die Kombination aus mangelnder Bautätigkeit und boomenden Mieten in den Großstädten Deutschlands aus? Auf der Grundlage von Haushaltsdaten aus dem Sozioökonomischen Panel (SOEP), städtischen Aggregatdaten und Immobilienportaldaten zeigt diese Studie, dass die Mietkostenbelastung deutscher Haushalte überraschenderweise in den letzten Boomjahren kaum weiter gestiegen ist, allerdings auf einem bereits zuvor hohem Niveau verharret. Die großen Anstiege in der Mietkostenbe-

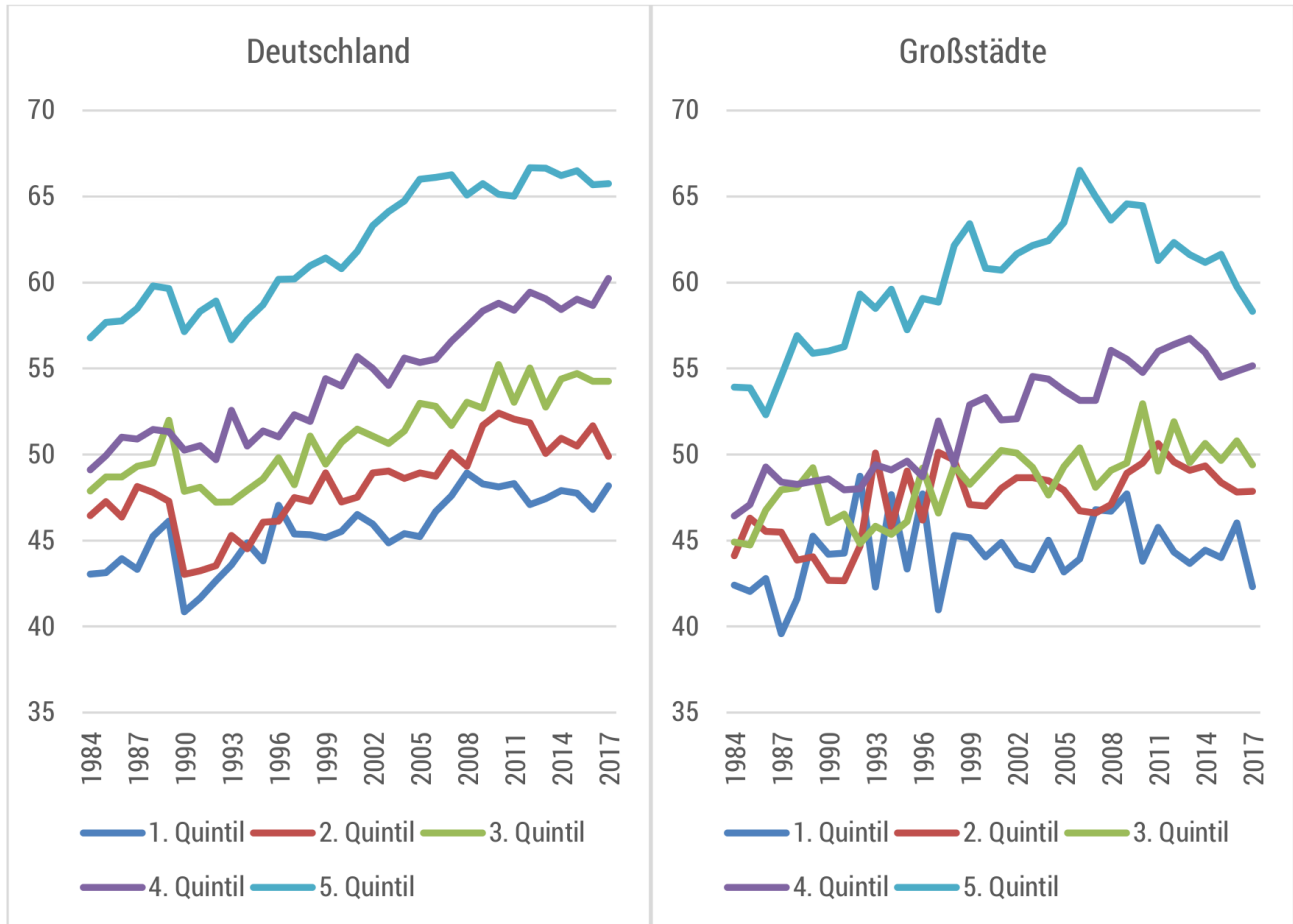
lastung gehen auf den Wiedervereinigungsboom und die frühen 2000er Jahre zurück, als sich Ostmieten dem Westniveau anpassten. Zudem fällt dies in die Zeit stagnierender Reallöhne in Deutschland. Allerdings ist es weiterhin so, dass die Mietkostenbelastung negativ vom Einkommen abhängt (Schwabe'sches Gesetz): das einkommensschwächste Quintil der Mieterhaushalte zahlte durch die 2010er hindurch mehr als 40% des Einkommens für Miete, während das einkommensstärkste Quintil um die 18% aufwendete. Die in anderen Studien festgestellte steigende Ungleichheit in der Wohnkostenbelastung nach Einkommensgruppen ist somit zu einem großen Teil auf die Ungleichheiten zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten zurückzuführen.



ABB. 2

Wohnflächenkonsum in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens, 1984-2017

Quelle: SOEP v34; eigene Berechnungen



Hinweise:

Entwicklung der durchschnittlichen bedarfsgewichteten (Meyer-Ehlers-Skala) Wohnfläche pro Kopf je Mieterhaushalt.
Einteilung der Mieterhaushalte auf Basis der monatlichen Nettoäquivalenzeinkommen (modifizierte OECD-Skala) in Quintile.
Basis in beiden Abbildungen: Alle Mieterhaushalte in Privathaushalten.

Während Mieterhaushalte verschiedener Einkommensgruppen ähnlichen Mietbelastungen in den letzten Jahren ausgesetzt waren, stiegen die Wohnkosten von Eigentümerhaushalten oft sogar langsamer als die Einkommen.¹

Wie ist das Paradox steigender Mieten und stagnierender Mietkostenbelastung zu erklären? Sicherlich hat die gute Einkommensentwicklung und Verjüngung der Städte im gleichen Zeitraum einen Teil der Mietkostenbelastung aufgefangen. Die Studie legt aber auch einen anderen Grund nahe: erstmals seit Jahrzehnten stagniert in der Bundesrepublik die durchschnittliche Wohnfläche von Mieterhaushalten oder geht sogar zurück. Am deutlichsten zeigt sich dieser Trend in den Großstädten, wo der durchschnittliche

Mieterhaushalt 2017 noch auf 51m² wohnte, ein Rückgang um etwa 3m² seit 2010. Der Trend wird auch dadurch getrieben, dass ab den 2010ern die durchschnittliche Haushaltsgröße wieder wächst. Infolge dessen nimmt der Anteil der Mieterbevölkerung in überbelegten Wohnräumen seit 2010 von 11 auf 17 Prozent zu (vgl. Abbildung 1). Dieses sogenannte „Crowding“ liegt vor, wenn die Anzahl der im Haushalt wohnenden Personen, die Anzahl der Wohnräume mit einer Größe von mehr als 6 Quadratmetern überschreitet.

Auch die Versorgung mit Wohnraum hängt eindeutig vom Einkommen ab, nur ist der Zusammenhang positiv: im Spitzenjahr 2006 wohnte ein großstädtischer Mieterhaushalt des obersten Einkommensquintils auf 67m² pro Kopf,



sein Pendant aus dem untersten Einkommensquintil auf lediglich 43m² (vgl. Abbildung 2). Seither ist der Wohnflächenkonsum in den meisten Einkommensquintilen und im Durchschnitt gesunken, allerdings zeigen Verteilungsmaße wie der Gini-Koeffizient oder der 90/10 Dezilquotient der Wohnraumversorgung einen leichten Anstieg am aktuellen Rand. *Die steigenden Mieten haben Haushalte mithin weniger in der Mietkostenbelastung getroffen als verstärkt in dem zurückgefahrenen Wohnflächenkonsum.*

Die Studie legt nahe, dass eine steigende Bautätigkeit von insbesondere kleineren Wohnungen wie ein Angebotschock wirken könnte, um die dargestellten Probleme zu lösen. Er würde die mangelnde Bautätigkeit insbesondere bei Wohnungen unterer Marktsegmente lösen, würde sich negativ auf die Mieten und positiv auf die Wohnraumversorgung auswirken und somit das in dieser Studie beobachtete Crowding deutscher Mieter auf immer weniger Wohnraum verhindern.

Literatur und Anmerkungen

1 – Dustmann, Christian, Bernd Fitzenberger, and Markus Zimmermann. 2018. „Housing Expenditures and Income Inequality.“ Centre for Research and Analysis of Migration (CREAM), Department of Economics, University College London.

Über die Autoren

Dr. Sebastian Kohl – Senior Researcher am Max Planck Institut für Gesellschaftsforschung in Köln. Seine Forschungsinteressen umfassen die Politische Ökonomie von Wohnungs- und Versicherungsmärkten.

Pekka Sagner - Volkswirt im Institut der deutschen Wirtschaft in Köln. Sein Forschungsschwerpunkt liegt in den Bereichen Wohnungsmärkte und Immobilienökonomik.

Prof. Dr. Michael Voigtländer – Leiter des Kompetenzfelds Finanzmärkte und Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft in Köln. Er ist Honorarprofessor für Immobilienökonomie, Wirtschaftspolitik und internationale Makroökonomik und lehrt zum Themenfeld Immobilien an der European Business School in Oestrich-Winkel und der IREBS Immobilienakademie Regensburg.

Impressum

Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung (e.V.),
Kronenstraße 62, 40217 Düsseldorf, Telefon: 0211 99450080,
E-Mail: info@fgw-nrw.de, www.fgw-nrw.de

Geschäftsführender Vorstand: Prof. Dr. Dirk Messner,
Prof. Dr. Ute Klammer (stellv.)

FGW-Themenbereich: Integrierende Stadtentwicklung
Prof. Dr. Heike Herrmann, Vorstandsmitglied (Hrsg.)
Dr. Jan Üblacker, wissenschaftlicher Referent (Hrsg.)

Layout: Olivia Pahl, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit

Förderung: Ministerium für Kultur und Wissenschaft des Landes
Nordrhein-Westfalen

Erscheinungsdatum: Düsseldorf, Juli 2019

ISSN: 2512-4765

Erfahren Sie mehr in der Studie:

FGW-Studie Integrierende Stadtentwicklung 18
www.fgw-nrw.de/studien/stadtentwicklung18.html

