

Sebastian Kohl, Pekka Sagner, Michael Voigtländer

Mangelware Wohnraum

Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten

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 Wiedervereinigungsbooms. 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 Crowdingphänomene treten auf.
- Diese Entwicklungen sind von einem mangelnden Angebot getrieben. Um einen eventuellen Anstieg der Mietkostenbelastung zu verhindern und eine optimale Wohnraumallokation wiederherzustellen, muss mehr adäquater Wohnraum bereitgestellt werden.

Abstracts

Mangelware Wohnraum – ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten

Die große Mehrheit der Haushalte in den 14 deutschen Großstädten wohnt zur Miete. Der anhaltende Immobilienboom hat in den letzten zehn Jahren nicht nur Kaufpreise, sondern auch (Neu-)Mieten stark ansteigen lassen, während der Bau neuen Wohnraums unterdurchschnittlich blieb. Diese Studie untersucht, wie sich der Boom am Mietmarkt auf die urbane Mieterpopulation ausgewirkt hat. Die Studie belegt das *Schwabe'sche Gesetz*: Einkommensschwache Haushalte zahlen relativ mehr Miete und wohnen enger. Allerdings hat sich die Mietbelastungsungleichheit gerade nicht im letzten Jahrzehnt verstärkt, sondern ist bereits zum Ende des Wiedervereinigungsbooms auf ihr heutiges Level gestiegen. Der Mietpreisanstieg hat zwar die Gräben zwischen Mieter_innen und Eigentümer_innen vertieft, schlägt sich aber (noch) nicht in steigender Mietbelastung bei Haushalten aller Einkommensgruppen nieder. Vielmehr beobachtet die Studie einen allgemeinen Rückgang des Wohnflächenkonsums und der Durchschnittsgröße auch neuer Wohnungen sowie eine Zunahme von ‚Crowdingphänomenen‘. Auch ist die Ungleichheit des Wohnflächenkonsums leicht gestiegen. Die Studie sieht im mangelnden Neubau geeigneten Wohnraums eine der Haupterklärungen: Relativ zum Bevölkerungswachstum ist der Neubau zurückgeblieben und Neubauangebote sind systematisch zugunsten teurer Großwohnungen verzerrt.

Short of Living Space: Economic Consequences of the Rental Price Boom in German Cities

The vast majority of households in the 14 major German cities live in rented housing. Over the past ten years, the ongoing real estate boom has not only boosted purchase prices but also (new) rents, while the construction of new housing has remained below average. This study examines how the boom in the rental market has affected the urban tenant population. The study finds support for "Schwabe's law": low-income households pay relatively more rent and live more closely together. However, rent inequality has not increased in the last decade, but had already risen to its current level during the reunification boom. Although the rent explosion has deepened the gap between renters and owners, it is not (yet) reflected in rising rents expenditure for households of all income groups. Rather, the study observes a general decline in residential space consumption and the average size of new dwellings as well as an increase in crowding phenomena. The inequality of housing consumption has also risen slightly. The study sees the lack of suitable new housing as one of the main explanations: relative to population growth, new construction has lagged behind, and it is biased towards expensive large apartments.

Inhalt

Abbildungsverzeichnis	iv
1 Einleitung	1
2 Mietkostenbelastung – Entwicklungen und Status quo	5
2.1 Durchschnittliche Mietkostenbelastung	5
2.2 Mietkostenbelastung anhand relativer Einkommensklassen	8
2.2.1 Deutschland, West und Ost	8
2.2.2 Großstädte im Fokus	11
2.3 Kritische Mietkostenbelastung.....	15
2.4 Verteilung der Mietkostenbelastung	18
3 Wohnflächenkonsum	20
3.1 Entwicklung des durchschnittlichen Wohnflächenkonsums	20
3.2 Wohnflächenkonsum anhand relativer Einkommensklassen	22
3.3 Verteilung des Wohnflächenkonsums.....	24
3.4 <i>Crowding</i>	25
4 Entwicklung des Wohnungsbaus und -angebots in den deutschen Großstädten.....	27
4.1 Bereitgestellte Wohnfläche und Bautätigkeit	27
4.2 Angebot auf dem Wohnungsmarkt	30
5 Diskussion und Ausblick	32
Literatur.....	34
Über die Autoren	36

Abbildungsverzeichnis

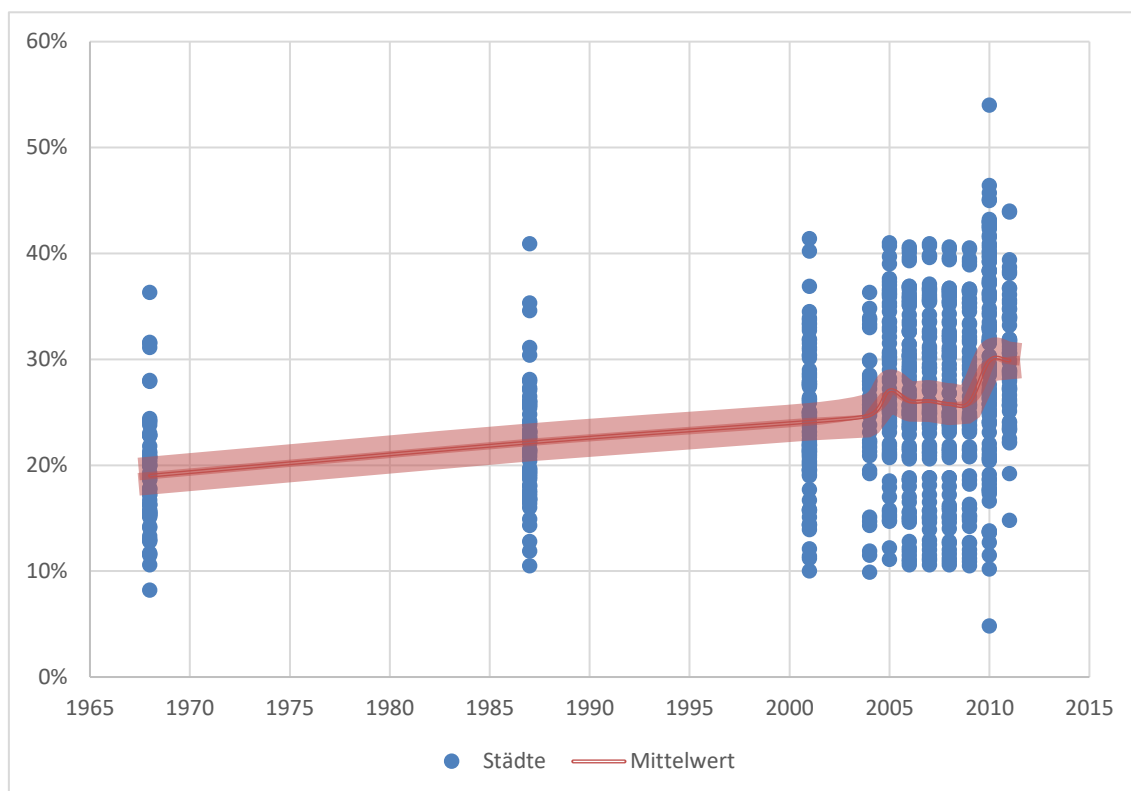
Abbildung 1-1: Wohneigentumsquoten in deutschen Großstädten.....	2
Abbildung 1-2: Angebotsmieten in deutschen Großstädten, 2007-2019	3
Abbildung 2-1: Entwicklung der durchschnittlichen Mietkostenbelastung, 1984-2017.....	7
Abbildung 2-2: Mietkostenbelastung und Einkommen; Deutschland, West und Ost, 1984-2017	10
Abbildung 2-3: Mietkostenbelastung deutscher Haushalte in der EU-SILC, 2005-2017.....	11
Abbildung 2-4: <i>Spread</i> aus Mieten bei Neu- und Altbauten, 2005-2019.....	12
Abbildung 2-5: Monatliche Haushaltseinkommen und Mieten in den deutschen Großstädten, 1984-2017 ..	14
Abbildung 2-6: Mietkostenbelastung in den Großstädten nach Einkommensquintilen, 1984-2017 ...	15
Abbildung 2-7: Anteil der Haushalte mit einer Mietkostenbelastung über 30 und 40 Prozent, 1984-2017 ..	16
Abbildung 2-8: Anteil der Bevölkerung nach Mietkostenbelastungsklassen, 1984-2017.....	18
Abbildung 2-9: Verteilungsmaße der Mietkostenbelastung, 1984-2017.....	19
Abbildung 3-1: Wohnflächenkonsum pro Kopf je Mieterhaushalt, 1984-2017.....	21
Abbildung 3-2: Wohnfläche und Haushaltsgröße in Großstädten, 1984-2017.....	22
Abbildung 3-3: Wohnflächenkonsum in Abhängigkeit des Haushaltseinkommens, 1984-2017	23
Abbildung 3-4: Verteilungsmaße der bedarfsgewichteten Wohnfläche	24
Abbildung 3-5: Wohnraumunterversorgung in den Mieterhaushalten, 1984-2017.....	26
Abbildung 4-1: Wohnfläche pro Einwohner_in, 1996-2015	27
Abbildung 4-2: Bautätigkeit in den deutschen Großstädten, 1992-2017	28
Abbildung 4-3: Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an den Neubauten, 1982-2017	29
Abbildung 4-4: Anteil der Kleinraumwohnungen an den Neubauten, 1982-2017	30
Abbildung 4-5: Median der Wohnfläche in Wohnungsinseraten, Neubau und Bestand, 2007-2019 ..	31

1 Einleitung

Die große Mehrheit der deutschen Städter_innen wohnt zur Miete und war in den vergangenen zehn Jahren starken Mietpreissteigerungen ausgesetzt, die selbst den Wiedervereinigungsboom noch übertrafen. Gleichzeitig ist es bisher – anders als noch in den 1990er-Jahren – nicht zu einem ähnlichen Boom im Wohnungsneubau gekommen. Da Wohnausgaben im Durchschnitt den größten Ausgabeposten privater Haushalte ausmachen und deswegen die Verteilung von verfügbarem Einkommen stark beeinflussen können, stellt diese Studie die Frage, wie die Trends steigender Mietpreise und unzureichender Neubautätigkeit mit der Wohnsituation deutscher Mieter_innen in den größten deutschen Städten zusammenhängen.

Deutsche Städte sind heute weiterhin dominant Mieterstädte. Zwar unterlagen sie auch dem säkularen Trend einer steigenden Wohneigentumsquote über das letzte Jahrhundert hinweg, wie Abbildung 1-1 zeigt. Im (ungewichteten) Durchschnitt stieg der Eigentümeranteil von unter 20 Prozent in westdeutschen Nachkriegsstädten auf knapp 30 Prozent im letzten Zensus 2011. Pfadabhängig sind frühere Mieterstädte wie Berlin heute immer noch Mieterstädte oder eigentumsdominanzere Städte wie Bremen immer noch Eigentumsstädte. Trotzdem liegen diese Werte international mit deutlich weniger als 50 Prozent im Vergleich mit allen Ländern und Städten mit Ausnahme Österreichs und der Schweiz am untersten Rand. Bedenkt man, dass der Anteil städtischer Sozialwohnungen im gleichen Zeitraum auf unter 10 Prozent gesunken ist, so lässt sich konstatieren, dass deutsche Großstädte weiterhin dominant von privaten Mieterhaushalten bewohnt werden. Gleichzeitig stellen deutsche Großstädte auch den größten Teil deutscher Mieter_innen, da auf dem Land schon immer das Wohnen in Eigentum vorherrschte.

Abbildung 1-1: Wohneigentumsquoten in deutschen Großstädten

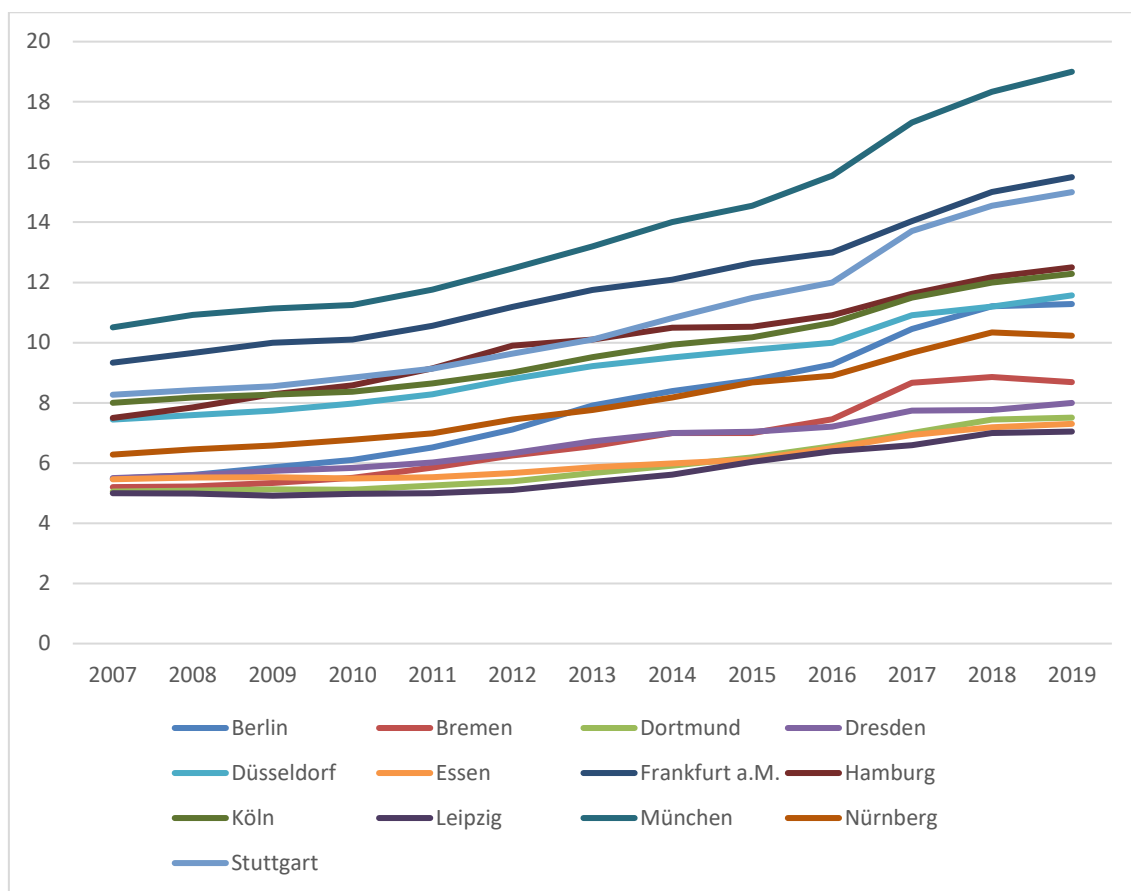


Quelle: Gebäude- und Wohnungszählungen 1968, 1987; Zensus 2011; Jahrbücher der einzelnen Städte; eigene Berechnungen

Die deutsche Mieterschaft war insbesondere in den Boomstädten dem Trend steigender Mieten ausgesetzt, allerdings mit großen Unterschieden zwischen Bestands- und Neuvertragsmieten (vgl. Mense et al., 2019). Die Neuvertragsmieten lassen sich am einfachsten über die zahlreichen auf Immobilienportalen publizierten Anzeigen approximieren. Zwar sind dort jährlich erscheinende Anzeigen nicht unbedingt repräsentativ für den Gesamtbestand oder das gesamte Neubauangebot, entsprechen aber u. U. am ehesten dem Angebot, das eine stadtfremde bzw. ein stadtfremder Wohnungssuchende_r antreffen wird. Im Zeitraum von 2007 bis 2019 sind diese Angebotsmieten im Median in allen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner_innen angestiegen, wie Abbildung 1-2 zeigt.

Danach wuchsen die Medianmieten nominal am stärksten in Berlin, wo sie sich mehr als verdoppelt haben, gefolgt von München und Stuttgart, wo die Steigerungen noch 80 Prozent betragen. Aber auch in Dresden und Leipzig betragen die Steigerungen der Medianmieten noch 45 und 41 Prozent. Schlusslicht ist Essen mit einer Mietsteigerung von 33 Prozent, was noch unter dem bundesweiten (ungewichteten) Durchschnitt von 42 Prozent Mietsteigerung liegt. Damit liegt die Mietpreisentwicklung zwar unter der Kaufpreisentwicklung, aber deutlich über der Entwicklung des harmonisierten Verbraucherpreisindex, der ab 2007 bis 2018 um 16 Indexpunkte stieg.

Abbildung 1-2: Angebotsmieten in deutschen Großstädten, 2007-2019



Hinweise: Mittlere Mietpreise (Median) in Euro je Quadratmeter Wohnfläche.

Quelle: Boelmann et al. 2019; eigene Berechnungen

Welche Auswirkungen hatten diese Mietsteigerungen nun auf die Wohnsituation städtischer Mieterhaushalte? Der überraschende Befund dieser auf Haushalts- und Städtedaten beruhenden Studie ist, dass die durchschnittliche Mietkostenbelastung deutscher Städter_innen trotz des starken Anstiegs der Neuvertragsmieten im Durchschnitt während des Booms der letzten zehn Jahre nur unbedeutend gewachsen ist. Ebenso wenig ist die Ungleichheit der Mietkostenbelastung zwischen einkommensstarken und einkommensschwachen Haushalten in diesem Zeitraum gewachsen. Sowohl die Mietkostenbelastung als auch deren ungleiche Verteilung je nach Einkommen sind bereits sehr stark ab den 1990ern bis zum Anfang des Mietpreisbooms auf ein hohes Niveau gestiegen. Die zuletzt diagnostizierte wachsende Wohnkostenbelastung und zunehmende Wohnungleichheit aufgrund von Immobilienvermögen ist somit weitgehend auf die Ungleichheiten zwischen Wohneigentümer_innen und Mieter_innen zurückzuführen (vgl. Dustmann et al. 2018; Schularick et al. 2019). Innerhalb der Mieterschaft hingegen sind die Ungleichheiten nicht weiter gewachsen, auch wenn wir starke Evidenz für das sog. Schwabe'sche Gesetz finden, das der gleichnamige Statistiker Schwabe in den 1860ern für deutsche Großstädte postulierte: Einkommensschwächere Haushalte haben höhere Mietbelastungen im Budget (vgl. Schwabe 1868).

Wie lässt sich das Phänomen wachsender Mietpreise und stagnierender Mietkostenbelastungen sowie die gleichbleibende Mietbelastungsungleichheit erklären? Die Studie legt nahe, dass ein Rückgang des Wohnflächenkonsums dafür ausschlaggebend ist. Einerseits stellen wir fest, dass städtische Miethaushalte fast aller Einkommensklassen ab Mitte der 2010er im Durchschnitt weniger Quadratmeter zur Verfügung haben. Andererseits beobachten wir auf Städteebene eine weiterhin moderate Bautätigkeit, die noch weit entfernt ist vom Niveau des Wiedervereinigungsbooms. Zwar werden vermehrt auch kleinere Wohnungen im Geschoss gebaut und der Trend zu weniger Wohnraum ist auch im Neubau angekommen. Trotzdem zeigen Analysen von tatsächlichen Wohnungsangeboten, dass Neubauwohnungen im Vergleich zum Bestand signifikant größer sind und somit ein sehr enges Marktsegment bedienen.

Die Studie ist wie folgt gegliedert. Zunächst werden auf Haushaltsebene die Entwicklung der Mietbelastung und des Wohnflächenkonsums insgesamt und nach Einkommensklassen seit den 1980er-Jahren in Westdeutschland, Ostdeutschland und separat in den Großstädten dargestellt. Daraufhin wechseln wir die Analyseebene und stellen für die 14 Großstädte Deutschlands mit mehr als 500.000 Einwohner_innen die Entwicklung der Bautätigkeit insgesamt und verschiedener Größenklassen dar. Auch werden Angebotsdaten aus deutschen Städten präsentiert. Im Ausblick legen wir nahe, dass stärkere Bautätigkeit für viele der hier beobachteten Trends eine Umkehr bedeuten könnte.