

DOI: 10.5771/0342-300X-2022-3-213

# Empirische Analysen zur Lage am Wohnungsmarkt in Deutschland

Hohe Wohnkosten und die Bezahlbarkeit des Wohnens sind ein wachsendes Problem auf den deutschen Immobilienmärkten. Die Mietpreise bei Neuvermietungen, aber auch bei bestehenden Mietverträgen sind vor allem in den Großstädten stark gestiegen. Wie angespannt der Wohnungsmarkt in Deutschland tatsächlich ist, zeigt sich am deutlichsten im Vergleich der Angebotsmieten zu den Bestandsmieten. Dazu und zur regional ungleichen Verteilung der Mietbelastungen legt der Beitrag neue Befunde vor, ferner verfolgt er die Frage, was sich anhand des Indikators Wohnfläche pro Person über die Auswirkungen der Wohnungsmarktlage auf die Wohnqualität sagen lässt.<sup>1</sup>

MATTHIAS WALTERSBACHER

## 1 Einführung

Steigende Kosten des Wohnens sind ein weltweites Problem, das sich aufgrund der wirtschaftlichen Vernetzung in vielen Städten gleichzeitig bemerkbar macht (Wetzstein 2017). Auch in Deutschland hat das Thema Wohnen in der Öffentlichkeit, den Medien und der Politik in den letzten Jahren an Brisanz gewonnen: Deutlich steigende Mieten und Preise auf angespannten Wohnungsmärkten, Schwierigkeiten der Wohnungsversorgung, eine insgesamt eher langsam steigende Neubautätigkeit und wachsende Globalisierung der Wohnungswirtschaft in den verschiedenen Regionen mit höchst unterschiedlichen Zukunftsperspektiven bestimmen die öffentliche Diskussion ebenso wie die Suche nach geeigneten Instrumenten und Lösungsansätzen (BBSR 2020, S. 38). Seit dem Jahr 2010 ist eine Vielzahl von Faktoren zeitgleich aufgetreten, die für die Anspannung am Wohnungsmarkt verantwortlich sind (vgl. auch Deutscher Bundestag 2017, S. 21ff.), darunter eine hohe Zuwanderung und steigende durchschnittliche Realeinkommen bei wachsender Einkommensungleichheit (Albers et al. 2020), die zu steigenden Mieten und Preisen beitragen. Auch die historisch niedrigen Zinsen führen zu einem bisher nicht gekannten Anlage- und Renditedruck auf Immobilien. Zudem bringt die Globalisie-

rung neue internationale Anbieter hervor und damit neue Dynamiken (vgl. hierzu die Beiträge von Heeg und Siebel in diesem Heft; Holm 2021). Renditegesichtspunkte sind auch deswegen häufiger relevant als in früheren Phasen, weil das Finanzmarktsystem und der Immobilienmarkt immer stärker miteinander verschränkt sind (vgl. Heeg 2009). Nicht zuletzt lenken neue Leitbilder wie die Re-Urbanisierung und neue Attraktivitätsgewinne der Städte die Wohnungsnachfrage in die Hotspots und verursachen zusätzliche Bedarfe. Das wird die Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik auf lange Sicht prägen.

Über die notwendigen wohnungspolitischen Schritte wird heftig gestritten (vgl. Schönig 2013, S. 17; Voigtländer 2015, S. 14). Deshalb sind beschreibende und analytische Grundlagen zur Vorbereitung von wohnungspolitischen Entscheidungen wichtiger denn je (Baldenius et al. 2019). Ohne fundierte Informationen über die Situation am Wohnungsmarkt sind die Entwicklung effektiver wohnungspolitischer Instrumente und die Überprüfung ihrer Wirksamkeit nicht möglich. Dieser Beitrag stellt mit Hilfe geeigneter Indikatoren – die Mietsprünge bei Wohnungsbezug und die Pro-Kopf-Wohnfläche – empirische Befunde und neue Analysen zur Wohnungsmarktsituation dar.

<sup>1</sup> Unter Mitarbeit von Dennis Hof und Jörg Nielsen.

die für wohnungspolitische Weichenstellungen auf Bundesebene (z. B. beim Mietrecht) eine wichtige Grundlage sein können (vgl. auch BBSR 2021).

## 2 Aktuelle Nachfrageentwicklungen am Wohnungsmarkt

Seit etwa zehn Jahren wächst die Nachfrage nach Wohnraum wieder deutlich. Diese Dynamik wird vor allem durch den Anstieg der Bevölkerungszahl und der Zahl der Haushalte bestimmt. Die Bevölkerungszahl Deutschlands hat 2018 erstmals 83 Mio. überschritten (Statistisches Bundesamt 2020a). Im Vergleich zu 2010 leben damit 2,7 Mio. Menschen mehr in Deutschland (+3%). Der Bevölkerungsanstieg resultiert aus den hohen Außenwanderungsgewinnen im letzten Jahrzehnt. Besonders starke Anstiege erfuhren die kreisfreien Großstädte. Sie sind zwischen 2010 und 2019 um über 7% gewachsen. Der sich darin ausdrückende Bedeutungsgewinn der Kernstädte (Brake/Urbanzyk 2012, S. 37) verstärkt die ungleiche Entwicklung zwischen dynamischen Wirtschaftsregionen und strukturschwachen, peripheren Räumen und sorgt für Wohnungsmangel in den großen Städten und ein Überangebot an Wohnungen in den peripheren ländlichen Regionen (BBSR 2021, S. 40ff.).

Dabei ist die Bevölkerungszahl nicht der alleinige Gradmesser für die Nachfrage nach Wohnraum. Bedeutend ist auch die Größe der Haushalte, denn wenn die Haushalte sich aus immer weniger Personen zusammensetzen, wird die Wohnungsnachfrage selbst in Zeiten oder Regionen mit abnehmender Bevölkerung noch angetrieben (Held/Waltersbacher 2015, S. 6). Im Jahr 2018 gab es 41,4 Mio. private Haushalte in Deutschland (Statistisches Bundesamt 2019), auf einen Haushalt kamen also durchschnittlich 2,0 Personen. Durch das Sinken der Haushaltsgröße nimmt die Zahl der Haushalte deutlich stärker zu als die Bevölkerungszahl. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2021, S. 90) kommt in seinem Wohnungsmarktbericht zu dem Schluss, dass der „Trend zu kleineren Haushalten bedingt durch Individualisierung, geringe Kinderzahl und Alterung der Bevölkerung [...] sich somit weiter fortgesetzt [hat] und [...] die Wohnungspolitik vor große Herausforderungen [stellt]“.

Auch zukünftig wird die Nachfrage nach Wohnraum vermutlich kaum zurückgehen. Die Bevölkerungsprognose des BBSR geht von steigenden Bevölkerungszahlen in vielen Regionen aus, und die Zahl der Haushalte wird in vielen Regionen noch bis 2030 und darüber hinaus wachsen (BBSR 2020).

## 3 Wohnungsbautätigkeit als Reaktion auf die Nachfragezuwächse

Die Wohnungsbautätigkeit unterliegt – zumindest bisher – zyklischen Schwankungen. Aufgrund der langen Reaktionszeiten auf Nachfrageveränderungen hinkt der Wohnungsbau häufig dem allgemeinem Konjunkturverlauf hinterher (Eekhoff 2006, S. 17). Die Konjunkturen des Wohnungsbaus waren in der Vergangenheit zudem häufig am Zinsverlauf orientiert. Seitdem die Zinsen nicht oder kaum mehr steigen, löst sich dieser Zusammenhang auf. Heute sind auch bei einem konjunkturellen Boom keine deutlich steigenden Zinsen zu erwarten, was der Immobilienwirtschaft zugutekommt, die bei steigenden Zinsen üblicherweise mit Zurückhaltung reagiert.

Die Zahl der Fertigstellungen im Wohnungsbau nimmt seit gut zehn Jahren deutlich zu. Das um die Jahrtausendwende noch geringe Niveau von ca. 160 000 Wohnungen konnte auf über 300 000 im Jahr 2020 erhöht werden. Verantwortlich dafür ist fast ausschließlich der starke Anstieg im Geschosswohnungsbau. Mit rund 166 000 Wohnungen wurden 2020 dreimal so viele Wohnungen in Mehrfamilienhäusern fertiggestellt wie 2009. Damit ist der Anteil des Geschosswohnungsbaus an allen Fertigstellungen in neu errichteten Wohngebäuden mittlerweile auf über 60% angewachsen. Da der Wohnungsbedarf vor allem in den verdichteten Regionen stark gestiegen ist, ist es folgerichtig, dass der Wohnungsbau wieder stärker verdichtete Formen annimmt. Außerdem ist mittlerweile Wohnbauland so teuer, dass es kaum eine Alternative zum verdichteten Bauen gibt.

Zwar ist die Renaissance des Geschosswohnungsbaus aus ökologischen und sozialen Gesichtspunkten zu begrüßen, jedoch werden im Neubau häufig Mieten deutlich über 10€ Nettokalt je Quadratmeter verlangt, wodurch Neubauwohnungen für untere und auch mittlere Einkommensschichten nicht oder nur sehr schwer bezahlbar sind. Zudem werden gut die Hälfte der Geschosswohnungen derzeit als Eigentumswohnungen errichtet (Statistisches Bundesamt 2020b).

Einer stärkeren Ausweitung des Wohnungsbaus stehen viele limitierende Faktoren entgegen (BBSR 2017, S. 85ff.). Hierbei steht das fehlende Wohnbauland an erster Stelle (BMI 2019), zudem gibt es in den Städten immer weniger Flächen für den Wohnungsbau, z. B. bebaubare Brachen oder Baulücken (BBSR 2014). Auch die fehlenden Kapazitäten der Bauindustrie und des Bauhandwerks und nachbarschaftliche Widerstände gegen eine Bebauung noch freier Flächen lassen Steigerungen der Bautätigkeit nur in begrenztem Rahmen zu (BBSR 2017, S. 85).

Kritiker argumentieren, der Wohnungsneubau laufe den Nachhaltigkeits- und Umweltzielen zuwider, vernichte freie Flächen und sei meist kaum zu bezahlen (Fuhrhop 2015). Angesichts einer großen Anzahl leerstehender

Wohnungen in Deutschland (BBSR 2021) erscheint der Wohnungsmangel zudem als räumliches Verteilungsproblem, das durch eine bessere sozioökonomische Entwicklung der Abwanderungsregionen abgemildert werden könnte. Bundesweit standen im Jahr 2018 schätzungsweise 4,2 % aller Wohnungen leer; das entspricht 1,7 Mio. Wohnungen (ebd.). Eine ausgewogenere räumliche Entwicklung im Bundesgebiet mit weniger Abwanderung aus den ländlichen Räumen etc. (vgl. Eltges/Milbert in diesem Heft) könnte dazu beitragen, die Wohnungsmarktsituation zu entspannen. Weitere Faktoren wären eine deutliche Erhöhung der Zahl der Wohnungen durch Neubau, eine bessere Anwendung der mietrechtlichen Instrumente (Mietpreisbremse, Mietspiegel) sowie eine stärkere Regulierung der Finanzialisierung des Immobilienwesens.

#### 4 Kosten des Wohnens – Bezahlbarkeit für alle Haushalte

Wohnungsmangel macht sich in einem Marktsystem durch steigende Preise und Mieten bemerkbar. Das Verhältnis der Mietausgaben zum Haushaltsnettoeinkommen wird als Mietbelastung bezeichnet. Hierzu gibt es vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Angaben (Statistisches Bundesamt 2019) und weiterführende Auswertungen im Rahmen eines Forschungsprojekts an der Humboldt-Universität Berlin (Lebuhn et al. 2017, S.78ff.).<sup>2</sup> Im Jahr 2018 betrug die durchschnittliche bruttokalte Mietbelastung 27,2 % des Haushaltsnettoeinkommens. Allerdings variiert die Mietbelastung nach verschiedenen Wohnungs-, Haushalts- und Wohnungsmarktmerkmalen (vgl. auch Deutscher Bundestag 2017, S.114). So weisen z.B. kleinere Haushalte mit älteren Personen häufig höhere Mietbelastungen auf als größere Haushalte mit zwei Einkommensbeziehern.

In der folgenden Analyse werden die Unterschiede der Mieten, die bei Umzug gegenüber den Bestandsmieten gezahlt werden, genauer untersucht. Bei der Beurteilung der Wohnkosten der Haushalte in Deutschland ist es nämlich wichtig, neben den aktuellen Vermietungsmieten, die bei einem Einzug des Haushaltes anfallen, auch die Bestandsmieten zu berücksichtigen. Die Miete gehört bedauerlicherweise zu den Wohnungsmarktindikatoren, die nicht flächendeckend, regionalisierbar und jährlich erhoben werden (Ache et al. 2020, S.17). Zumindest aber wird sie im Mikrozensus alle vier Jahre erhoben (Zusatzerhebung Wohnsituation; Statistisches Bundesamt 2019), und das Statistische Bundesamt stellt bei Auswertungswünschen Daten bis auf die Ebene der regionalen Anpassungsschichten (Zusammenfassung von Stadt- und Landkreisen) zur Verfügung.

Die durchschnittliche Nettokaltmiete aller Haushalte belief sich im Jahr 2018 auf 6,90 €/m<sup>2</sup> im Monat bzw. 533 € gesamt. Bei der Verteilung der Mieten nach verschiedenen Miethöheklassen 2018 zeigen sich deutliche Unterschiede. In den kreisfreien Großstädten liegen nur 14 % der Nettokaltmieten unter 5 €, während dieser Anteil in den ländlichen Kreisen bei knapp 40 % liegt. Nettokaltmieten von 8 € und mehr zahlen in den kreisfreien Großstädten gut 37 % der Haushalte, 24 % in den städtischen Kreisen und 13 % bzw. 11 % in den beiden ländlichen Kreistypen (ebd.).<sup>3</sup> Damit zeigt sich, dass der Mangel an bezahlbaren Wohnungen im Wesentlichen in den Großstädten auftritt und das Wohnen in den Regionen abseits der angespannten Märkte noch weitgehend bezahlbar geblieben ist.

Veränderungen der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen werden im Rahmen der Verbraucherpreismessung durch das Statistische Bundesamt regelmäßig erhoben. Sie sind in den letzten Jahren im Gegensatz zu den Erst- und Wiedervermietungs-mieten im Bundesdurchschnitt eher moderat gestiegen. Die jährlichen Steigerungsraten des Mietenindex des Statistischen Bundesamts lagen im Zeitraum von 2016 bis 2020 zwischen 1,1 % und 1,6 % (Statistisches Bundesamt 2021). Die Bestandsmieten sind in den kreisfreien Großstädten mit 1,6 % p. a. geringfügig stärker gestiegen als in den städtischen und den ländlichen Kreisen (jeweils 1,4 % bzw. 1,3 % p. a., 2018–2020). Diese moderate Entwicklung steht in deutlichem Kontrast zu den erheblichen Steigerungen bei Erst- und Wiedervermietungen.

Die Marktpaltung zwischen Bestands- und Neu-/Wiedervermietungs-mieten zeigt sich sowohl in den Unterschieden im Mietenniveau als auch bei den Mietsteigerungen. Der durchschnittlichen Nettokaltmiete von etwas über 7 €/m<sup>2</sup> im gesamten Mietwohnungsbestand in Deutschland stehen Neu- und Wiedervermietungs-mieten von 9,16 €/m<sup>2</sup> gegenüber (BMI 2021, S. 23). Dahinter verbergen sich enorme regionale Unterschiede: Die durchschnittlichen Neu- und Wiedervermietungs-mieten (nettokalt) variierten im Jahr 2020 zwischen 4,69 €/m<sup>2</sup> im Landkreis Lüchow-Dannenberg und 19,21 €/m<sup>2</sup> in der Stadt München. Die dynamischen Groß- und Universitätsstädte heben sich deutlich von ihrem Umland ab, und die ländlichen Räume wiederum weisen noch einmal erheblich niedrigere Neu- und Wiedervermietungs-mieten auf. Das gilt auch im Zeitverlauf: Besonders starke Mietsteigerungen sind in den großen kreisfreien Großstädten

2 Die Mietbelastung wird im Rahmen des Mikrozensus vom Statistischen Bundesamt alle vier Jahre erhoben, zuletzt 2018. Aktuellere Daten liegen nicht vor.

3 Kreisfreie Großstädte mit mindestens 100 000 Einwohnern. Städtische Kreise mit einer Einwohnerdichte von mindestens 150 Einwohnern/km<sup>2</sup>, zwei Typen ländlicher Kreise (unterschieden nach Einwohnerdichte) außerhalb der beiden anderen Kategorien.

(500 000 Einwohner und mehr) zu erkennen. Hier erhöhten sich die Neu- und Wiedervermietungsflächen seit 2017 jährlich um 5,5 %. Sie liegen damit deutlich über den weiteren Städten und Landkreisen (zwischen 2 % und 3 % pro Jahr).

Auffällig sind schließlich die Unterschiede zwischen Erst- und Wiedervermietungsflächen. Sie haben sich seit 2010 sehr unterschiedlich erhöht. Bundesweit sind die Wiedervermietungsflächen (ohne Neubau) zwischen 2017 und 2020 jährlich um 3,9 % angestiegen. Die durchschnittlichen Erstvermietungsflächen im Neubau aber haben in diesem Zeitraum jährlich um 6,5 % zugelegt. Seit 2020 ist die Steigerung bei den Wiedervermietungsflächen mit 2,7 % niedriger ausgefallen. Möglicherweise spielen hier Corona-Effekte eine Rolle. Dagegen sind die Steigerungen der Erstvermietungsflächen mit 5,4 % im Vergleich zu den Vorjahren nur geringfügig zurückgegangen.

## 5 Der Abstand zwischen Vermietungs- und Bestandsmieten als Indikator der Anspannung

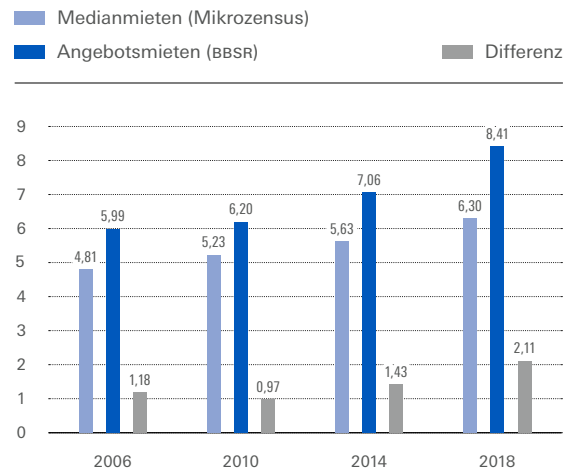
Während die Vermietungsflächen in den letzten zehn Jahren stark gestiegen sind, ist die Dynamik der Mietentwicklung in bestehenden Mietverhältnissen, wie oben aufgezeigt, weniger stark ausgeprägt. Offensichtlich ist dabei: Je stärker der Wohnungsmarkt unter Druck steht, desto stärker weichen die Vermietungsflächen nach oben ab. Auch wenn auf angespannten Wohnungsmärkten der Druck auf die Bestandsmieten ebenfalls erkennbar ist, ist der Abstand zwischen Vermietungs- und Bestandsmieten und damit der Druck auf die umziehenden Haushalte dort am höchsten. Die folgende Analyse auf der Basis einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2018 und der BBSR-Angebotsmieten<sup>4</sup> bestätigt dies (*Abbildung 1*).<sup>5</sup>

Während der Abstand der Mieten in bestehenden Mietverhältnissen zu Vermietungsflächen 2006 1,18 € betrug und 2010 sogar auf 97 Cent schrumpfte, stieg er 2018 auf 2,11 €/m<sup>2</sup> an. Ein Haushalt, der 2018 beispielsweise von einer 80-Quadratmeter-Wohnung in eine gleich große Wohnung umzog, musste in der neu bezogenen Wohnung im Durchschnitt fast 170 € pro Monat bzw. über 2000 € pro Jahr mehr zahlen. Diese Werte gelten jedoch nur im Durchschnitt für Deutschland. Interessanter sind

ABBILDUNG 1

### Vergleich der Medianmieten (Mikrozensus) mit den Angebotsmieten (BBSR), 2006–2018

Angaben in Euro pro Quadratmeter



Quelle: Statistisches Bundesamt, Mikrozensus 2018; BBSR-Angebotsmieten; eigene Berechnungen

WSI Mitteilungen

die höheren Belastungen der umziehenden Haushalte in regionaler Hinsicht. Dazu wurde beim Statistischen Bundesamt für die BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung eine Sonderauswertung der Mikrozensushebung 2018 zur Verfügung gestellt. Die kleinste regionale Einheit stellen beim Mikrozensus die regionalen Anpassungsschichten dar, die in der Regel aus drei bis vier Kreisen/Stadtkreisen bestehen. Größere Städte können als eigene Einheit dargestellt werden.

Die 129 Anpassungsschichten weisen sehr unterschiedliche Abstandsbeträge zwischen Bestands- und Vermietungsflächen auf. Der geringste Unterschied von einem Cent ist für Bremerhaven festzustellen, bei weiteren Regionen im Ruhrgebiet, in Sachsen und Sachsen-Anhalt liegen die Werte unter 30 Cent. Unter den Regionen mit den höchsten Unterschieden rangieren an erste Stelle die Stadt- und Landkreise München mit 6,04 € Differenz, was in der erwähnten Beispielrechnung bei 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche einen Unterschied von etwas unter 500 € im Monat bzw. 5800 € im Jahr ausmacht. Es folgen die Städte Stuttgart (4,43 €), Frankfurt (4,29 €) und Berlin (3,69 €). Ein Großteil der regionalen Einheiten weist Unterschiedsbeträge zwischen 1 € und 2 € auf (*Abbildung 2*).

4 BBSR-Angebotsmieten spiegeln die Verteilung von inserierten Mieten wider, auf die Haushalte treffen, wenn sie über digitale Wohnungsannoncen von Immobilienplattformen und Zeitungen eine Mietwohnung suchen. Über eine Datenbank gehen über 100 entsprechende Inseratsquellen

ein. Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen (Bestandsmieten) werden mit dieser Datenquelle nicht erfasst.

5 Bei dieser Auswertung werden aus Vergleichsgründen Medianmieten verwendet, die von den arithmetischen Mittelwerten des veröffentlichten Mikrozensus abweichen.

Insgesamt zeigt die Karte sowohl ein deutliches Stadt-Land- als auch ein Süd-Nord-Gefälle. In den beiden südlichen Bundesländern Baden-Württemberg und Bayern müssen sich die wohnungssuchenden Haushalte in vielen Fällen darauf einstellen, deutlich höhere Quadratmetermieten als die Bestandsmieterhaushalte zu zahlen. Ausnahmen bilden die Regionen im Schwarzwald und im nördlichen Bayern. Im westlichen Niedersachsen sind die Unterschiedsbeträge ebenfalls überdurchschnittlich. Im Norden und Osten stechen vor allem Hamburg und Berlin hervor.

Auffällig ist, dass nicht nur Großstädte, sondern auch zahlreiche Landkreise deutlich nach oben abweichende Vermietungsmieten aufweisen, die sich immer weiter von den Bestandsmieten entfernen. Der Abstand von Vermietungsmieten zum regionalen Bestandsmietenniveau beträgt bundesweit im Durchschnitt absolut gut 2€, relativ ausgedrückt etwa ein Drittel mehr. Der Westen Deutschlands mit Nordrhein-Westfalen weist bis auf die Großstädte an der Rheinschiene einen unterdurchschnittlichen Abstand zwischen Bestands- und Vermietungsmiete auf. Auch im Norden Deutschland ist der Abstand eher geringer. In Ostdeutschland wird der Gesamtwert durch Berlin stark nach oben gezogen. Dort liegt der Abstand durchschnittlich bei 50%. Für die anderen siedlungsstrukturellen Kreistypen liegen die Werte in Ostdeutschland sehr niedrig, zum Teil unter 10%.

Regionen mit sehr geringen Unterschieden zwischen den Bestandsmieten und den Vermietungsmieten sind vor allem in Ostdeutschland in Sachsen, Sachsen-Anhalt, Thüringen und Mecklenburg-Vorpommern anzutreffen. Auch die Ruhrgebietsstädte und angrenzende Landkreise wie Duisburg, Gelsenkirchen oder Märkischer Kreis weisen nur geringe Unterschiede auf. Auch im Südwesten Deutschlands mit dem Saarland und der Westpfalz ist die am Markt verlangte Miete vergleichsweise gering.

Die Karte gibt den Grad der Anspannung am Wohnungsmarkt wieder. Für Haushalte in den dunkelblau gefärbten Regionen und Städten ist es besonders schwierig, einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Berlin erscheint hier besonders exponiert zu sein, da es zum Teil noch recht günstige Bestandsmieten aufweist (im Durchschnitt 7,40€/m<sup>2</sup>), die Vermietungsmieten im Jahr 2018 jedoch bei über 11€ lagen. Das macht es für viele Berliner Haushalte schwierig, eine andere Mietwohnung zu beziehen.

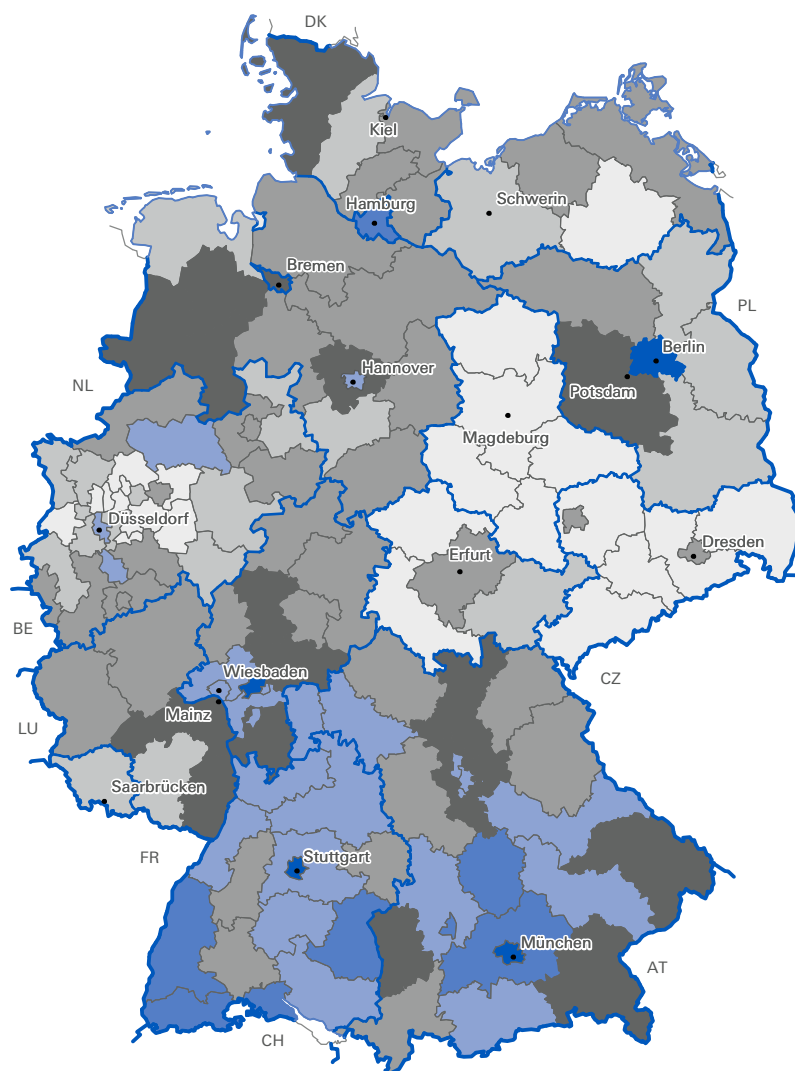
Insgesamt zeigt sich: Je höher das Mietniveau ist, umso weiter ist der Abstand der Vermietungsmieten von den regionalen Bestandsmieten (Abbildung 3). Städte und Landkreise mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete von 4€ bis 6€ weisen nur geringfügig höhere Vermietungsmieten auf (der Abstand von der Geraden  $f_x = x$  ist gering). Bei Vermietungsmieten von 8€ und mehr sind die Abstände zu den regionalen Bestandsmieten deutlich höher und nehmen mit einem starken Zusammenhang zur Miethöhe zu. Im obersten Mietpreissegment weicht die aktuelle Vermietungsmiete von den Mieten bestehender Mietverhältnisse besonders deutlich ab.

ABBILDUNG 2

**Differenzen der Angebotsmieten (BBSR) zu den Bestandsmieten (Mikrozensus) im Bundesgebiet, 2018**

Angaben in Euro pro Quadratmeter

■ bis unter 0,5	■ 1,0 bis unter 1,5	■ 2,0 bis unter 2,5
■ 0,5 bis unter 1,0	■ 1,5 bis unter 2,0	■ 2,5 bis unter 3,0
		■ 3,0 und mehr



Quelle: Statistisches Bundesamt; BBSR; eigene Berechnungen. Karte: J. Nielsen

WSI Mitteilungen

## 6 Die Wohnfläche pro Person als Indikator der Wohnungsversorgung

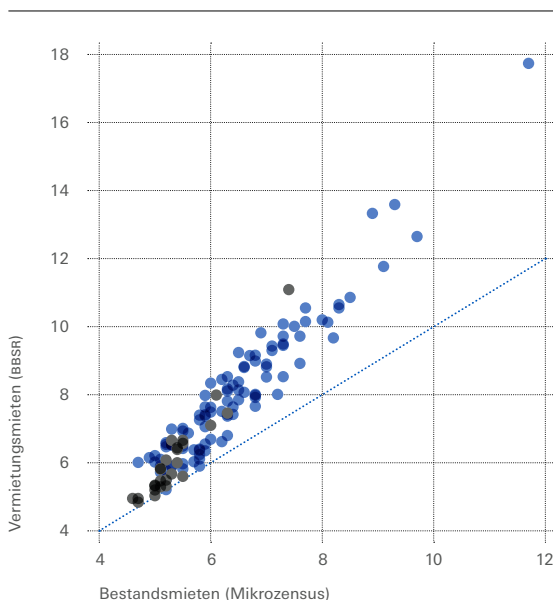
Die Bundesregierung (2021, S.116) kommt im Armuts- und Reichtumsbericht 2021 zu dem Schluss: „Die Versorgung mit Wohnraum ist eine zentrale materielle Lebensbedingung, deren (sozial-)politische Wahrnehmung in den letzten Jahren auch aufgrund eines vermuteten An-

ABBILDUNG 3

**Bestands- und Vermietungsmieten in Regionen Deutschlands, 2018**

Angaben in Euro pro Quadratmeter

● West ● Ost



Quelle: Statistisches Bundesamt; BBSR; eigene Berechnungen und Darstellung

WSI Mitteilungen

stiegs von Wohnungslosigkeit, einer hohen Wohnkostenbelastung im unteren Einkommensbereich und generell angespannter Wohnungsmärkte in den Großstädten deutlich gestiegen ist“.

Die Versorgung mit Wohnraum kann sowohl anhand der Zahl der Wohnräume als auch an der Wohnfläche pro Person gemessen werden. Während der Indikator Wohnräume je Person die Größe der Wohnung und die Nutzungsmöglichkeiten der Zimmer (z. B. durch unterschiedliche Größe) außer Acht lässt und deswegen nicht sehr gebräuchlich ist, ist beim Indikator Wohnfläche je Person die Multidimensionalität des Indikators nicht zu vernach-

lässigen. Der ökonomischen Dimension („Konsum“) ist eine ökologische Dimension gegenüberzustellen (Öko-Institut 2019). Unter Gesichtspunkten nachhaltiger Entwicklung kann ein Immer-Mehr an Wohnfläche nicht nur als Zeichen besserer Versorgung interpretiert werden. Hohe Wohnflächen gehen oft mit einer hohen Siedlungsfläche pro Person und mit höheren Energieverbräuchen einher (SRU 2016, S. 256ff.). Aber auch die soziale Dimension der Verteilungsgerechtigkeit wird mit dem mittelwertorientierten Indikator kaum erreicht: Hohe durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnflächen sind häufig die Folge des Verbleibens alternder Menschen in großen Wohnungen. Der Wohnungsmangel führt dazu, dass beispielsweise junge Familien häufig nur im Neubau die Wohnflächen finden, die für sie ausreichend sind, während im Wohnungsbestand ältere Menschen in sehr großen Wohnungen untergebracht sind (Held/Waltersbacher 2015, S. 5). Der Indikator Wohnfläche je Person ist weiterhin auch kritisch zu beurteilen, weil er stark von strukturellen Veränderungen der Gesellschaft geprägt ist. Durch den starken Zuwachs an kleinen Haushalten und den Rückgang der großen Haushalte sind die Pro-Kopf-Wohnflächen stark gestiegen. Diese Begleiterscheinung des strukturellen Wandels führt häufig dazu, dass größere Haushalte kaum am Wohnflächenzuwachs beteiligt sind (ebd., S. 11).

Trotz aller Bedenken und kritischer Aspekte soll im Folgenden das Merkmal Wohnfläche je Person verwendet werden, um Unterschiede in der Wohnungsversorgung aufzuzeigen. Dabei geht es vor allem um die relativen Unterschiede in der Wohnflächenausstattung, denn ein allgemein gültiger Schwellenwert (z. B. 20 m<sup>2</sup> je Person) ist nicht gebräuchlich. Die für Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung nach Sozialgesetzbuch II bzw. XII zuständigen Stellen gehen bei der Übernahme der Wohn- und Heizkosten (Kosten der Unterkunft) von folgender Faustregel zur Angemessenheit der Wohnungsgröße aus: Eine Wohnung für eine Person darf bis zu 50 m<sup>2</sup> groß sein, für 2 Personen bis zu 60 m<sup>2</sup>.

Langfristig steigt die Pro-Kopf-Wohnfläche, getrieben von Wohlstand und demografischem Wandel. Deutliche Steigerungen traten vor allem in den sogenannten Wirtschaftswunderjahren bis in die 1980er Jahre auf. Betrachtet man den letzten Zyklus am Wohnungsmarkt, so ist von den Steigerungen der Wohnflächen je Person seit dem Beginn des Immobilienbooms nur wenig geblieben.

Kann man zwischen 2006 und 2010 noch eine deutliche Zunahme der Pro-Kopf-Wohnfläche erkennen, ist seit 2010 die Dynamik deutlich gebremst (Tabelle 1). Hier zeigt sich die Marktanspannung mit Wohnungsknappheiten, steigenden Mieten und Kaufpreisen. Insgesamt sind die Pro-Kopf-Wohnflächen zwischen 2006 und 2018 noch um 6,4 % gestiegen, allerdings bei den Eigentümerhaushalten mit +7,1 % deutlich stärker als bei den Mieterhaushalten (+1,7 %).

Die Wohnflächenversorgung ist in den verschiedenen siedlungsstrukturellen Typen und damit regional sehr

TABELLE 1

**Pro-Kopf-Wohnfläche in Deutschland, 2006–2018**

Angaben in Quadratmetern

	2006	2010	2014	2018
Mieter-Haushalte	37,6	38,1	38,7	38,2
Eigentümer-Haushalte	48,6	51,3	52,5	52,0
Alle Haushalte	42,9	45,0	45,9	45,6

Quelle: Statistisches Bundesamt: Mikrozensus 2006–2018

WSI Mitteilungen

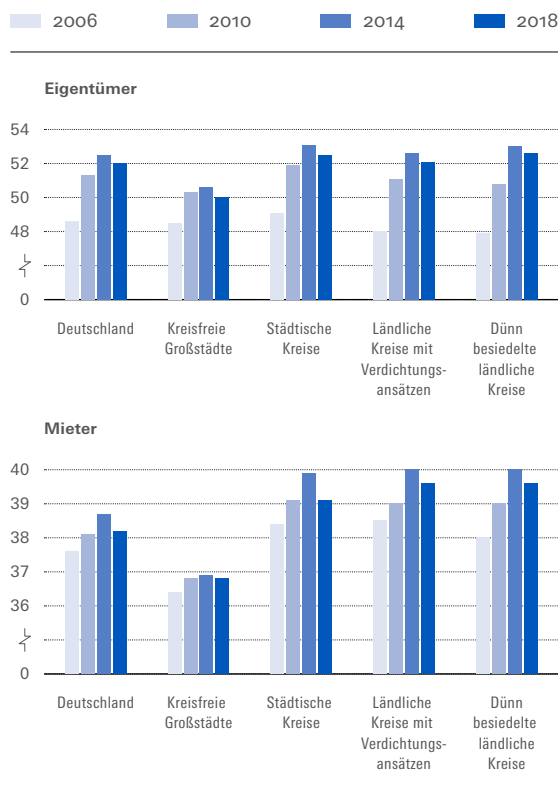
unterschiedlich (Abbildung 4). Es ist offensichtlich, dass in den ländlichen Regionen häufig insgesamt mehr Wohnfläche zur Verfügung steht. Da jedoch in den Städten deutlich mehr kleine Haushalte und auf dem Land eher größere Haushalte wohnen, sind die Unterschiede in den Pro-Kopf-Wohnflächen zwischen den verschiedenen Typen nicht einmal besonders groß. Bei den Mieterhaushalten liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche in den Großstädten bei 36,8 m<sup>2</sup> gegenüber mehr als 39 m<sup>2</sup> in den mehr ländlichen Regionen. Bei den Eigentümerhaushalten liegen die Zahlen mit 40,9 m<sup>2</sup> in den Großstädten und 47 m<sup>2</sup> bis 48 m<sup>2</sup> außerhalb der Großstädte ebenfalls nicht so weit auseinander. Insgesamt sind die Haushalte in den ländlichen Regionen wiederum besser versorgt, da es sich bei ihnen deutlich häufiger um Eigentümerhaushalte handelt.

Interessant erscheint die Entwicklung im Verlauf der jetzigen Boomphase. In den Großstädten sind die Pro-Kopf-Wohnflächen von 2006 bis 2018 um 3 % gestiegen, bei den Eigentümerhaushalten etwas über 3 %, bei den Mieterhaushalten nur um 1,2 %. Bei den übrigen Raumkategorien betragen die Steigerungsraten je nach Siedlungstyp zwischen 6,5 % und 10,4 %. Die Anstiege der Pro-Kopf-Wohnfläche liegen bei den Mieterhaushalten eindeutig niedriger als bei den Eigentümerhaushalten. Mit der fortschreitenden Wohnungsknappheit hat sich in den Großstädten die Wohnflächenversorgung nicht mehr verbessert (vgl. Kohl et al. 2019, S. 21ff.). Henger/Voigtländer (2019, S. 8) stellen sogar fest, „dass der Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum bis zu den Jahren 2010 bis 2012 stetig gestiegen ist. Seither ist der Wohnkonsum rückläufig“.

ABBILDUNG 4

### Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche der Eigentümer- und Mieterhaushalte, 2006–2018

Angaben in Quadratmetern



Quelle: Sonderauswertung Mikrozensus 2018; eigene Berechnungen

WSI Mitteilungen

## 7 Eine multivariate Analyse der regionalen Pro-Kopf-Wohnflächen

Wie oben dargestellt unterscheidet sich die durchschnittliche Wohnfläche je Person zwischen den Regionen in Deutschland. Ebenfalls streut sie sehr stark nach Haushaltgröße, Alter des Haupteinkommensbeziehers, Ost/West und zwischen Mieter- und Eigentümerhaushalten. Ein regionaler, mit Strukturdaten gefüllter Datensatz liegt mit der Mikrozensus-Zusatzerhebung Wohnsituation 2018 vor, die auf der Ebene der regionalen Anpassungsschichten Daten für 129 räumliche Einheiten vorhält. Eine Sonderauswertung für das BBSR stellt aggregierte Mittelwerte zur Wohnfläche je Person zur Verfügung. Dabei wird differenziert nach

- der Gebietskategorie (Ost, West)
- dem siedlungsstrukturellen Kreistyp (Kreisfreie Großstadt, städtische Kreise, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen, dünn besiedelte ländliche Kreise)
- der Haushaltgröße (Haushalte mit 1, 2, 3, 4, 5 und mehr Personen)

- dem Alter des Haushaltsvorstands (<30, 30–<45, 45–<60, 60–<75, 75 Jahre und älter)
- dem Haushaltsstatus (Mieter, Eigentümer).

In Kombination aller Variablen werden 400 Segmente und deren Durchschnittswerte der Pro-Kopf-Wohnfläche erzeugt.

Die Mittelwerte der Pro-Kopf-Wohnflächen streuen in diesen differenzierten Segmenten erheblich. Sie reichen von 16,5 m<sup>2</sup> für einen Mieterhaushalt mit fünf und mehr Personen mit einem Hauptverdiener unter 30 Jahren in einer Großstadt in Westdeutschland bis hin zu 97 m<sup>2</sup> für einen Ein-Personen-Eigentümerhaushalt mit 75 Jahren und älter in einem dünn besiedelten ländlichen Kreistyp in Westdeutschland. Prinzipiell sind alle gewählten erklärenden Variablen diskriminierend, sie erzeugen und erklären Unterschiede in der Wohnflächenversorgung der Haushalte. So haben Mieterhaushalte deutlich weniger Wohnfläche pro Person zur Verfügung als Eigentümerhaushalte. Kleine Haushalte weisen in der Regel deutlich höhere Pro-Kopf-Wohnflächen auf als große Haushalte. Haushalte mit älteren Personen haben zumeist höhere Pro-Kopf-

TABELLE 2

## Pro-Kopf-Wohnflächen: Lineare Regression (n = 400)

	Erklärende Variablen	Nicht standardisierte Koeffizienten B	Standardisierte Koeffizienten Beta	Signifikanz
Gebietskategorie	Ost vs. West	-4,54	-0,11	0,00000
Siedlungsstruktureller Kreistyp	städtische Kreise	1,78	0,04	0,02687
	ländliche Kreise verdichtet	3,08	0,07	0,00011
	dünn besiedelt ländlich	3,67	0,08	0,00000
Haushaltsgröße	1 Person	25,24	0,56	0,00000
	3 Personen	-10,50	-0,22	0,00000
	4 Personen	-16,64	-0,31	0,00000
	5 und mehr Personen	-22,31	-0,35	0,00000
Alter des Haushaltsvorstands	unter 30 Jahre	-3,34	-0,06	0,00019
	45 bis <60 Jahre	1,74	0,04	0,02533
	60 bis <75 Jahre	2,35	0,05	0,00805
	75 Jahre und älter	1,17	0,02	0,23980
Haushalts-Status	Eigentümer vs. Mieter	18,61	0,47	0,00000

WSI Mitteilungen

Quelle: Mikrozensus-Sonderauswertung 2018; eigene Berechnungen

Wohnflächen als Haushalte mit jüngeren Personen. In den Großstädten sind die Pro-Kopf-Wohnflächen deutlich geringer als auf dem Land, und in Ostdeutschland sind sie auch 30 Jahre nach der Deutschen Vereinigung geringer als im Westen. Verwendet man die Zusammenhänge jeweils einzeln, kann man die jeweilige erklärende Variable nicht vom Einfluss der anderen erklärenden Variablen isolieren. So sind die Pro-Kopf-Wohnflächen in Ostdeutschland niedriger als in Westdeutschland, da es z. B. mehr Mieterhaushalte oder andere strukturelle Unterschiede in Ostdeutschland gibt.

Deswegen wird hier ein Ansatz gewählt, der mit Hilfe eines multivariaten linearen Regressionsmodells die Einflüsse der verschiedenen erklärenden Variablen auf die Pro-Kopf-Wohnfläche herausarbeitet. Dazu werden die Variablen, die alle kategorial vorliegen, dummy-kodiert<sup>6</sup> und als erklärende Variablen in das Modell einer multiplen linearen Regression eingesetzt.

Anhand der Regression kann gezeigt werden, welchen Beitrag die einzelnen Variablen zur Erklärung der regional unterschiedlichen durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnflächen je Kreis/Anpassungsschicht leisten. Ohne hier differenzierter auf die Modellkonstruktion der statistischen Datenanalyse eingehen zu können, zeigt sich, dass die multivariate lineare Regression mit einem  $R^2$  von 0,95 einen sehr großen Teil der Streuung der Durchschnittswerte erklären kann. Dabei sind die Variablen bis auf eine Ausnahme alle signifikant in ihrem Einfluss auf die zu erklärende Wohnflächen-Variable ( $p < 0,05$ ) (Tabelle 2).

Besonders hohe Gewichte zur Erklärung der Unterschiede bei der regionalen Versorgung mit Wohnfläche je Person zeigen sich bei der Haushaltsgröße, insbesondere

bei Ein-Personen-Haushalten, und beim Status Eigentümerhaushalt gegenüber Mieterhaushalt. Die Haushaltsgröße mit vier Dummies sowie der Dummy „Haushalts-Status“ können zusammen mit einem  $R^2$  von 0,92 bereits den größten Teil der Streuung erklären. Ohne die Haushaltsgrößen-Dummies hätte das Modell mit einem  $R^2$  von 0,28 nur einen geringen Erklärungsgehalt, ebenso aber etwas schwächer bei Entfernen der Dummy-Variable Eigentümer mit einem  $R^2$  von 0,73. Nur geringe Bedeutung haben die Variablen Ost/West, Alter des Haushaltsvorstands und überraschenderweise auch die siedlungsstrukturellen Kreistypen. Vermutlich wird die dynamische Komponente der Wohnflächenversorgung, die Unterscheidung zwischen wachsenden und schrumpfenden Kreisen, anhand dieser Kreistypen nicht ausreichend erfasst (vgl. auch den Beitrag von Eltges/Milbert in diesem Heft).<sup>7</sup> Es bleibt festzuhalten, dass vieles, was sich mit den siedlungsstruktu-

6 Bei einer dummy-kodierten Regression mit k Ausprägungen werden  $k-1$  Dummies verwendet, d. h. bei zwei Ausprägungen (z. B. Ost/West) genügt ein Dummy. Dabei wird der Koeffizient aus Sicht der nicht verwendeten Variable beschrieben und als Referenzwert verwendet. So werden beispielsweise die Pro-Kopf-Wohnflächen in Ostdeutschland gegenüber Westdeutschland in der Regressionsgleichung um 4,54 verringert (nicht standardisierter Koeffizient B).

7 Bedauerlicherweise passen die Auswertungsebenen des Mikrozensus (Anpassungsschichten) nicht mit den wachsenden/schrumpfenden Typen des BBSR überein, sodass die Demografie-Typen nicht für diese Analyse verwendet wurden.



rellen Kreistypen aufzeigen lässt, eher dem Einfluss weiterer Merkmale, z. B. der (in den Städten besonders geringen) Haushaltsgröße oder des Status Mieter/Eigentümer etc., geschuldet ist. Die Wohnsituation wird somit entscheidend von der Haushaltsgröße und dem Status Mieter/Eigentümer geprägt. In Regionen mit einer stärkeren Bedeutung von größeren Haushalten liegt die Pro-Kopf-Wohnfläche deutlich niedriger als zu erwarten wäre. Dagegen sind Eigentümerhaushalte mit signifikant höheren Pro-Kopf-Wohnflächen ausgestattet. Diese beiden Einflüsse können sich zum Teil auch gegenseitig aufheben, da größere Haushalte häufiger im Eigentum leben.

Insgesamt zeigt sich, dass vor allem größere Haushalte erhebliche Einschränkungen bei der Pro-Kopf-Wohnfläche erfahren. Dies betrifft insbesondere Mieterhaushalte in verdichteten Städten, wo erhebliche Defizite in der Pro-Kopf-Wohnflächen-Ausstattung auftreten. Eindeutig besser gestellt sind Haushalte mit einer oder zwei Personen im Wohneigentum, die häufig über sehr überdurchschnittliche Wohnflächen pro Person verfügen. In den letzten Jahren haben sich Eigentümerhaushalte in der zur Verfügung stehenden Wohnfläche besser gestellt als Mieterhaushalte, die die Knappheiten am Wohnungsmarkt offensichtlich stärker spüren.

## 8 Fazit

Der Mangel an Wohnraum macht sich vor allem durch steigende Mieten und ein hohes Mietniveau bei aktuellen Mietabschlüssen bemerkbar. Das Mietniveau in bestehenden Mietverhältnissen ist zwar ebenfalls gestiegen, liegt jedoch auch hinsichtlich der Mietbelastung dieser Haushalte häufig noch in bezahlbaren Dimensionen. Die empirischen Befunde zeigen, dass in den Hotspots die hohen Vermietungsmieten sehr stark von den ortsüblichen Bestandsmieten abweichen, während in den weniger stark angespannten Städten diese Abweichung deutlich geringer ist. Wohnungssuchende Haushalte weichen in der Regel mittlerweile wieder häufiger an den Stadtrand oder in das Umland aus. Aber auch dort steigen die Mieten an, teilweise sogar stark. Bestimmte Haushalte (z. B. mit mehreren Kindern und nur einem Einkommensbezieher) werden ihre Wohnungssuche auch auf eigentlich zu kleine Wohnungen ausweiten müssen. Die Pro-Kopf-Wohnfläche ist gerade bei Mieterhaushalten deutlich stärker unter Druck als bei den selbstnutzenden Eigentümern. Wird wohnungspolitisch nicht stärker gegengesteuert (beispielsweise durch eine wirksamere Mietpreisbremse), werden Mieterhaushalte auch in den nächsten Jahren erheblich von der Wohnungsmarktspannung betroffen sein. Von Bedeutung ist auch eine verbesserte Mobilität von älteren Haushalten durch ein größeres Angebot an kleinen, attraktiven und altersgerechten Wohnungen, um ihre zu groß gewordenen Wohnungen für andere Haushalte frei zu ziehen. ■

## LITERATUR

- Ache, P. / Löhr, D. / Waltersbacher, M.** (2020): Datenbestand und Datenbedarf von Wohnbauland in Deutschland. Expertise für die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik – Baulandkommission“, Bonn
- Albers, T. N. / Bartels, C. / Schularick, M.** (2020): The Distribution of Wealth in Germany, 1895–2018. ECONtribute: Policy Brief No. 001, o. O.
- Baldenius, T. / Kohl, S. / Schularick, M.** (2019): Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms, in: *Leviathan* 48 (2), S. 195–36
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung)** (2014): Innenentwicklungspotenziale in Deutschland – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage und Möglichkeiten einer automatisierten Abschätzung. Sonderveröffentlichung, Bonn
- BBSR** (2017): Aktuelle Trends der Wohnungsbautätigkeit in Deutschland – Wer baut wo welche Wohnungen?, Bonn
- BBSR** (2020): Forschung im Blick 2019 | 2020, Bonn
- BBSR** (2021): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2020, Bonn
- BMI (Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat)** (2019): Empfehlungen auf Grundlage der Beratungen der Kommission für „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“, Berlin
- BMI** (2021): Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2021, Berlin
- Brake, K. / Urbanczyk, R.** (2012): Reurbanisierung – Strukturierung einer begrifflichen Vielfalt, in: Brake, K. / Herfert, G. (Hrsg.): Reurbanisierung. Materialität und Diskurs in Deutschland, Wiesbaden, S. 34–51
- Bundesregierung** (2021): Lebenslagen in Deutschland. Der Sechste Armuts- und Reichtumsbericht der Bundesregierung (Entwurf), Berlin
- Deutscher Bundestag** (2017): Dritter Bericht der Bundesregierung über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland und Wohngeld- und Mietenbericht 2016, Berlin
- Eekhoff, J.** (2006): Wohnungs- und Bodenmarkt, Tübingen
- Fuhrhop, D.** (2015): Verbiets das Bauen! Eine Streitschrift, München
- Heeg, S.** (2009): Was bedeutet die Integration von Finanz- und Immobilienmärkten für Finanzmetropolen? Erfahrungen aus dem anglophonen Raum, in: Dies. (Hrsg.): Wohnungs- und Büroimmobilienmärkte unter Stress. Deregulierung, Privatisierung und Ökonomisierung, Frankfurt a. M., S. 123–141
- Held, T. / Waltersbacher, M.** (2015): Wohnungsmarktprognose 2030. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, BBSR-Analysen KOMPAKT 07/2015, Bonn
- Henger, R. / Voigtländer, M.** (2019): Ist der Wohnungsbau auf dem richtigen Weg? Aktuelle Ergebnisse des IW-Wohnungsbedarfsmodells, IW-Report 28, [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report\\_2019\\_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Report/PDF/2019/IW-Report_2019_Wohnungsbaubedarfmodell.pdf) (letzter Zugriff: 15. 05. 2021)
- Holm, A.** (2014): Wiederkehr der Wohnungsfrage, in: *Aus Politik und Zeitgeschichte* 64 (20–21), S. 25–29
- Holm, A.** (Hrsg.) (2021): Wohnen zwischen Markt, Staat und Gesellschaft. Ein sozialwissenschaftliches Handbuch, Hamburg
- Kohl, S. / Sagner, P. / Voigtländer, M.** (2019): Mangelware Wohnraum: Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten, Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung, Düsseldorf, [https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user\\_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/iw-gutachten-mangelware-wohnraum-2019.pdf](https://www.iwkoeln.de/fileadmin/user_upload/Studien/Gutachten/PDF/2019/iw-gutachten-mangelware-wohnraum-2019.pdf) (letzter Zugriff: 13. 05. 2021)
- Lebuhn, H. / Holm, A. / Junker, S. / Neitzel, K.** (2017): Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten, Bericht aus einem Forschungsprojekt der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf, [https://www.boeckler.de/pdf\\_fof/99313.pdf](https://www.boeckler.de/pdf_fof/99313.pdf) (letzter Zugriff: 24. 11. 2021)
- Öko-Institut** (2019): Morgen nachhaltig wohnen beginnt heute! Beiträge aus dem Ökoinstitut, <https://blog.oeko.de/morgen-nachhaltig-wohnen-beginnt-heute> (letzter Zugriff: 26. 05. 2021)
- Schönig, B.** (2013): Die neue Wohnungsfrage, in: *Blätter für deutsche und internationale Politik* 2/2013, S. 17–20
- SRU (Sachverständigenrat für Umweltfragen)** (2016): Umweltgutachten 2016. Impulse für eine integrative Umweltpolitik, Berlin
- Statistisches Bundesamt** (2019): Wohnen in Deutschland – Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/wohnen-in-deutschland-5122125189005.html> (letzter Zugriff: 27. 05. 2021)
- Statistisches Bundesamt** (2020a): Fortschreibung des Bevölkerungsstandes, Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt** (2020b): Bautätigkeit und Wohnen. Fachserie 5 – Bauen und Wohnen, Reihe 1, Wiesbaden

**Statistisches Bundesamt** (2021): Verbraucherpreisindizes für Deutschland. Jahresbericht 2020, Wiesbaden, <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Publikationen/Downloads-Verbraucherpreise/verbraucherpreisindex-jahresbericht-pdf-5611104.html> (letzter Zugriff: 24. 11. 2021)

**Voigtländer, M.** (2015): Optionen für bezahlbaren Wohnraum, ein Policy Paper in Kooperation mit dem ZIA Deutschland: IW-Policy Paper 14, Köln, <https://www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-optionen-fuer-bezahlbaren-wohnraum.html> (letzter Zugriff: 24. 11. 2021).

**Wetzstein, S.** (2017): The Global Urban Housing Affordability Crisis, in: Urban Studies 54 (14), S. 3159–3177

## AUTOR

**MATTHIAS WALTERSBACHER**, Diplom-Geograf, Referatsleiter im Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung. Arbeitsschwerpunkte: Wohnungsmarktanalysen, Mietpolitik, Wohnungsprognosen.

@ matthias.waltersbacher@bbr.bund.de

---