DIW Wochenbericht

41 2024

Wirtschaft. Politik. Wissenschaft. Seit 1928

DIW BERLIN

627 Bericht von Konstantin A. Kholodilin und Pio Baake

Mietbelastung in Deutschland: In den letzten Jahren nicht gestiegen, aber ungleich verteilt

- Studie untersucht Entwicklung der Mietbelastung seit den 1990er Jahren nach sozioökonomischen Kriterien
- Nach Anstieg ist Belastung seit ungefähr 2005 annähernd konstant, aber ungleich verteilt
- Einkommensschwache Haushalte deutlich stärker belastet als einkommensstarke

634 Interview mit Konstantin A. Kholodilin

635 Bericht von Caroline Stiel, Tomaso Duso und Konstantin A. Kholodilin

Mehrheit mit Wohnsituation zufrieden, aber beengte Wohnverhältnisse für Familien

- Wohnsituation spielt nur untergeordnete Rolle für die allgemeine Lebenszufriedenheit
- Aktuelle Wohnkostenbelastung wird als durchschnittlich wahrgenommen
- Fast jeder zweite Haushalt berichtet nach Umzug von gestiegenen Wohnkosten

644 Kommentar von Christian von Hirschhausen

Der LNG-Rausch sollte gestoppt werden

RÜCKBLENDE

DIW WOCHENBERICHT VOR 70 JAHREN

Italiens Eisenerzerzeugung und Eisenerzversorgung

© DIW Berlin 1954

Hinsichtlich der natürlichen Rohstoffvoraussetzungen ist Italien unter den sechs Ländern der Montanunion am ungünstigsten gestellt. Die für eine große Eisenindustrie unentbehrliche verkokungsfähige Steinkohle fehlt im Lande völlig; aber auch Eisenerze sind nur in durchaus unzureichenden Mengen vorhanden.

An der Spitze der italienischen Eisenerzreviere steht die Insel Elba, auf die reichlich die Hälfte der gesamten Eisenerzförderung des Landes entfällt. Die hier schon zur Etrusker- und Römerzeit abgebauten Lagerstätten, die zeitweilig sogar eine gewisse Bedeutung für die Erzversorgung Westeuropas besessen und bisher reichlich 40 Mill. t geliefert haben, müssen als im wesentlichen erschöpft angesehen werden. Der Bergbau geht noch in verstreuten Restbetrieben an den Berghängen der Ost-Küste um und fördert verhältnismäßig reiche Roteisenerze und Magneteisenerze mit durchschnittlich mehr als 50 vH Fe, die teilweise durch Hand- und Magnetscheidung auf über 60 vH angereichert werden. Als Erzpreis wurden im September 1954 4000 Lire je t Erz mit 50 vH Fe fob Verschiffungshafen angegeben. Die Verhüttung erfolgt mit eingeführtem Koks auf dem gegenüberliegenden Festlande bei Piombino und bei Ragnoli am Golf von Neapel.

Aus dem Wochenbericht Nr. 41 vom 8. Oktober 1954

IMPRESSUM

DIW BERLIN

DIW Berlin — Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung e. V.
Mohrenstraße 58, 10117 Berlin
www.diw.de
Telefon: +49 30 897 89–0 E-Mail: kundenservice@diw.de
91. Jahrgang 9. Oktober 2024

Herausgeber*innen
Prof. Dr. Tomaso Duso; Sabine Fiedler; Prof. Marcel Fratzscher, Ph.D.; Prof. Dr. Peter Haan; Prof. Dr. Claudia Kemfert; Prof. Dr. Alexander S. Kritikos; Prof. Dr. Alexander Kriwoluzky; Prof. Karsten Neuhoff, Ph.D.; Prof. Dr. Carsten Schröder; Prof. Dr. Katharina Wrohlich

Chefredaktion
Prof. Dr. Pio Baake; Claudia Cohnen-Beck; Sebastian Kollmann; Kristina van Deuverden

Lektorat
Dr. Markus Grabka; Dr. Daniel Graeber

Redaktion
Rebecca Buhner; Dr. Hella Engerer; Petra Jasper; Adam Mark Lederer; Frederik Schulz-Greve; Sandra Tubik

Gestaltung
Roman Wilhelm; Stefanie Reeg; Eva Kretschmer, DIW Berlin

Umschlagmotiv
© imageBROKER / Steffen Diemer

Satz
Satz-Rechen-Zentrum Hartmann + Heenemann GmbH & Co. KG, Berlin

Der DIW Wochenbericht ist kostenfrei unter **www.diw.de/wochenbericht** abrufbar. Abonnieren Sie auch unseren Wochenberichts-Newsletter unter **www.diw.de/wb-anmeldung**

ISSN 1860-8787

Nachdruck und sonstige Verbreitung – auch auszugsweise – nur mit Quellenangabe und unter Zusendung eines Belegexemplars an den Kundenservice des DIW Berlin zulässig (kundenservice@diw.de).

DIW Wochenbericht 41 2024

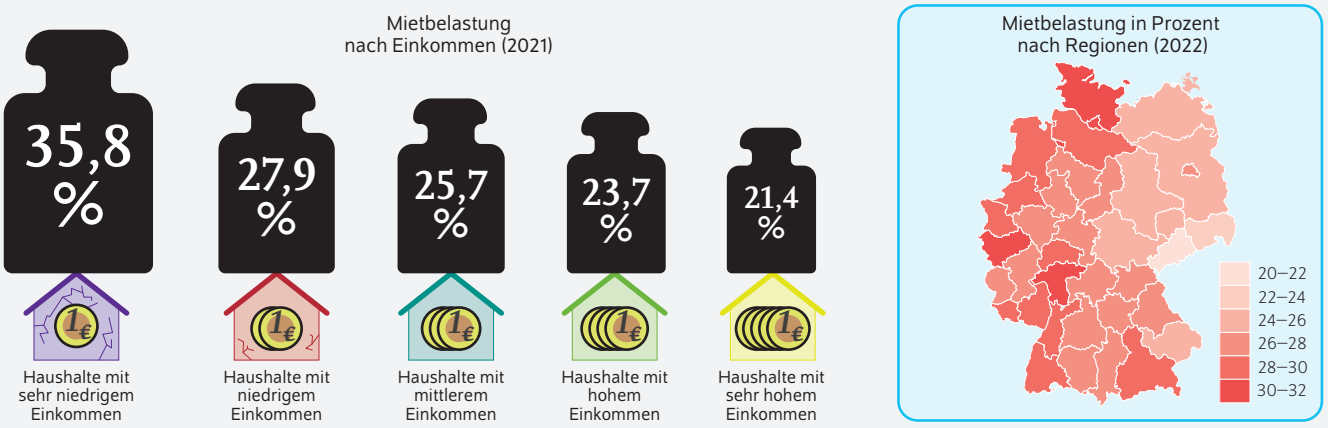
AUF EINEN BLICK

Mietbelastung in Deutschland: In den letzten Jahren nicht gestiegen, aber ungleich verteilt

Von Konstantin A. Kholodilin und Pio Baake

- Studie untersucht Entwicklung der Mietbelastung seit Beginn der 1990er Jahre nach sozioökonomischen Kriterien
- Nach Anstieg ist Belastung seit ungefähr 2005 annähernd konstant, aber ungleich verteilt
- Einkommensschwächste 20 Prozent der Haushalte zahlen rund ein Drittel ihres Einkommens für Miete, einkommensstarke Haushalte circa ein Fünftel
- Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende überdurchschnittlich belastet
- Stark belastete Gruppen könnten durch Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und höheres Wohngeld entlastet werden

Haushalte mit niedrigem Einkommen haben die höchste Mietbelastung – große regionale Unterschiede



Quellen: SOEP v38.1; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

Anmerkung: Die Mietbelastung wird gemessen als Verhältnis zwischen Bruttokaltmieten und Haushaltsnettoeinkommen.

© DIW Berlin 2024

ZITAT

„Wohnen entwickelt sich mehr und mehr zur sozialen Frage. Die ärmsten Haushalte zahlen einen deutlich höheren Anteil ihres Einkommens für Miete als Besserverdienende – und die Schere geht immer weiter auseinander.“

— Konstantin A. Kholodilin —

MEDIATHEK

Audio-Interview mit Konstantin A. Kholodilin
www.diw.de/mediathek

Mietbelastung in Deutschland: In den letzten Jahren nicht gestiegen, aber ungleich verteilt

Von Konstantin A. Kholodilin und Pio Baake

ABSTRACT

In Deutschland – wie auch international – ist die Mietbelastung seit Beginn der 1990er Jahre gestiegen. Anfang der 2000er Jahre wurde dieser Trend gebrochen und die Belastung blieb annähernd konstant. Zudem haben sich die Unterschiede in der Belastung zwischen den verschiedenen Einkommensgruppen in den letzten Jahren vergrößert. Im Jahr 2021 zahlten die einkommensschwächsten 20 Prozent der Miethaushalte im Durchschnitt circa 36 Prozent ihres Einkommens für Miete, einkommensstarke Haushalte rund 22 Prozent. Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zeigen, dass Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende in Deutschland überdurchschnittlich belastet sind. Politische Maßnahmen sollten die stark belasteten Gruppen besonders berücksichtigen. In Frage kommt etwa die gezielte Unterstützung benachteiligter Haushalte durch höheres Wohngeld. Aufgrund der räumlichen Unterschiede wäre es auch empfehlenswert, den lokalen Entscheidungsträger*innen mehr Handlungsspielraum für geeignete Maßnahmen zu eröffnen.

Die aktuell angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt hat zu weitreichenden Diskussionen und Forderungen nach regulierenden Eingriffen geführt. Tatsächlich sind die Angebotsmieten vor allem in Großstädten gestiegen: Während sie von 2010 bis 2022 im Durchschnitt um rund 55 Prozent geklettert sind, betrug der Anstieg in Städten mit mehr als 500 000 Einwohner*innen circa 70 Prozent, in Landkreisen sowie mittleren und kleinen kreisfreien Städten rund 46 Prozent.[1] Weniger stark sind die Mieten für bestehende Mietverhältnisse gestiegen. Gegenüber 2010 haben sich die Nettokaltmieten um rund 19 Prozent erhöht.[2]

Der vorliegende Bericht untersucht diese Entwicklungen mit Blick auf verschiedene sozioökonomische Charakteristika der Haushalte wie Einkommen, Haushaltsgröße und Wohnort.[3] Für eine bessere Einordnung der Lage werden die Jahre 1990 bis 2021 betrachtet. Grundlage sind Haushaltsbefragungen, die im Rahmen des Sozio-oekonomischen Panels am DIW Berlin durchgeführt werden.[4] Untersucht werden Miethaushalte und Bruttokaltmieten.

Mietbelastung seit Anfang der 2000er Jahre annähernd konstant

Um die Auswirkungen gestiegener Mieten auf die betroffenen Haushalte zu beurteilen, müssen neben den Mieten die Haushaltsnettoeinkommen betrachtet werden. Beide Größen haben sich in den vergangenen 30 Jahren sehr unterschiedlich entwickelt (Abbildung 1). Zu Beginn der 1990er Jahre stiegen sie stark an, wobei die Mieten höhere Zuwachsraten

1 Siehe Deutschlandatlas (online verfügbar, abgerufen am 16. August 2024. Dies gilt für alle Onlinequellen in diesem Bericht, sofern nicht anders vermerkt). Mittlere und kleine kreisfreie Städte haben Einwohnerzahlen bis 100 000 und unter 20 000.

2 Statistisches Bundesamt (online verfügbar).

3 Der Bericht basiert auf Felix Aubele et al. (2023): Wohnkosten, Lebenszufriedenheit, Sicherheitsempfinden und Narrative: Eine Betrachtung der langfristigen Verteilungswirkungen von Wohnungsmarktzyklen. DIW Politikberatung kompakt 199 (online verfügbar). Abschlussbericht des gleichnamigen Projektes, gefördert durch das Bundesministerium der Justiz und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz.

4 Das SOEP ist eine seit 1984 durchgeführte repräsentative Befragung von Haushalten und Individuen in Deutschland. Mehr Informationen zur Befragung finden sich in Jan Goebel et al. (2019): The German Socio-Economic Panel (SOEP). Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik 239 (2), 345–360 (online verfügbar).

DOI: https://doi.org/10.18723/diw_wb:2024-41-1

als die Einkommen zeigten. Danach folgte eine zehnjährige Periode mit einer relativen Stagnation beider Größen. Zwischen 2013 und 2016 gingen die Mieten wieder stärker hoch, seit 2017 allerdings wächst das Einkommen schneller. Diese Tendenz wurde im Jahr 2020 unterbrochen, als infolge der Coronakrise die Einkommen deutlich gefallen sind. Allerdings haben die Einkommen im Jahr 2021 wieder zugenommen, aber nicht ausreichend, um den Rückgang zu kompensieren. Die Mieten setzten ihren Anstieg trotz der Krise fort.

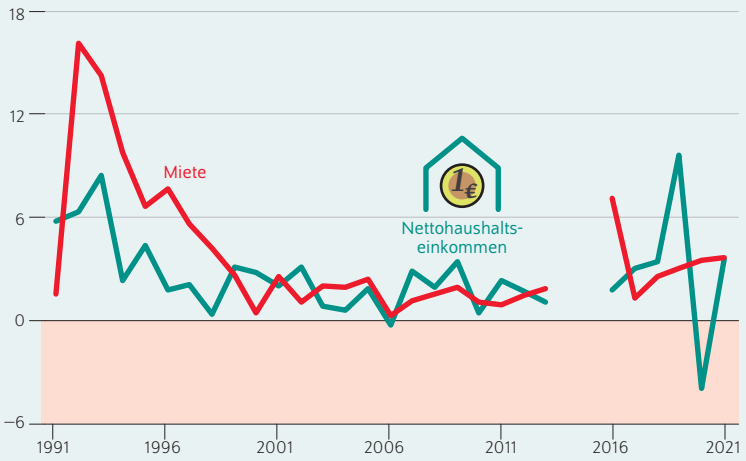
Im Ergebnis dieser Entwicklungen ist die Mietbelastung, gemessen als Verhältnis zwischen der monatlichen Bruttokaltmiete und dem monatlichen Nettohaushaltseinkommen, seit etwa 2005 annähernd konstant geblieben, wenn nicht leicht gefallen (Abbildung 2). Zu Beginn der 1990er Jahre war die Veränderung in Ostdeutschland dramatisch, was mit der Liberalisierung der seit 1936 eingefrorenen Mieten verbunden war. Zwischen 1990 und 2001 sprang die Mietbelastung dort von lediglich vier auf rund 25 Prozent. Danach hat sich die Mietbelastung in Ost- und Westdeutschland annähernd parallel entwickelt, wobei sie in Ostdeutschland durchgängig geringer war. In welchem Umfang die Mietpreisbremse, die 2015 für Neu- und Wiedervermietungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt eingeführt und 2019 verschärft wurde, die leicht rückläufige Entwicklung seit 2015 beeinflusst hat, kann auf Grundlage der hier verwendeten Daten nicht beantwortet werden.[5]

Vor allem einkommensschwache Haushalte durch Mieten stark belastet

Unterscheidet man die Haushalte nach der Höhe ihrer Einkommen, zeigt sich bei der Mietbelastung der verschiedenen Einkommensgruppen ein ähnlicher Verlauf der Mietbelastung (Abbildung 3). Dazu wurden die Haushalte in fünf gleich große Gruppen, geordnet nach dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen, eingeteilt. Am stabilsten war die Mietbelastung für Mieter *innen in der zweitniedrigsten und mittleren Einkommensgruppe: Zwischen 1990 und 2021 ist die Belastung für diese Gruppen um rund sieben beziehungsweise neun Prozentpunkte gestiegen. In der untersten Einkommensgruppe kam es zu den größten Schwankungen, mit dem stärksten Anstieg bis 2008.[6] Insgesamt wuchs die Mietbelastung in dieser Gruppe von rund 24 Prozent im Jahr 1990 auf knapp 36 Prozent im Jahr 2021. Die einkommensschwächsten Haushalte gaben im Jahr 2021 im Durchschnitt 14 Prozentpunkte mehr von ihrem Einkommen für Miete aus als die einkommensstärksten.

Abbildung 1

Entwicklung der Mieten und des Nettohaushaltseinkommens
Veränderung zum Vorjahr in Prozent



Anmerkung: Aufgrund von Abweichungen in der Erhebungsmethode wurden die Daten für den Zeitraum von 2014 bis 2015 in der Abbildung nicht berücksichtigt.

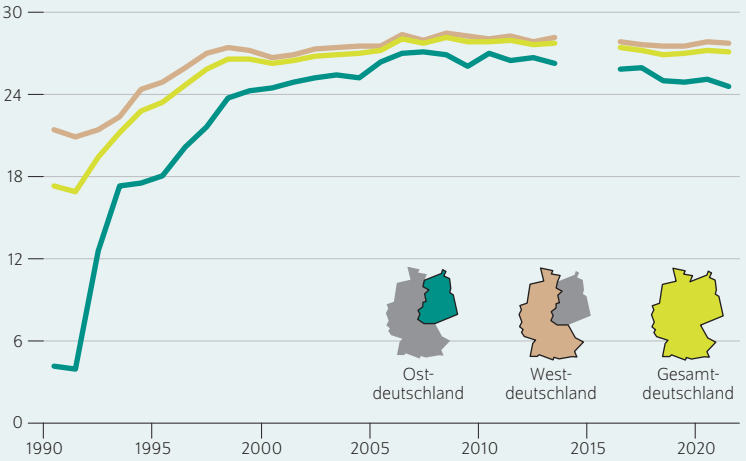
Quellen: SOEP v.38; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

Im Gegensatz zum Einkommen sind die Mieten auch während der Coronakrise gestiegen.

Abbildung 2

Mietbelastung in Ost- und Westdeutschland
In Prozent



Anmerkung: Aufgrund von Abweichungen in der Erhebungsmethode wurden die Daten für den Zeitraum von 2014 bis 2015 in der Abbildung nicht berücksichtigt.

Quellen: SOEP v.38; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

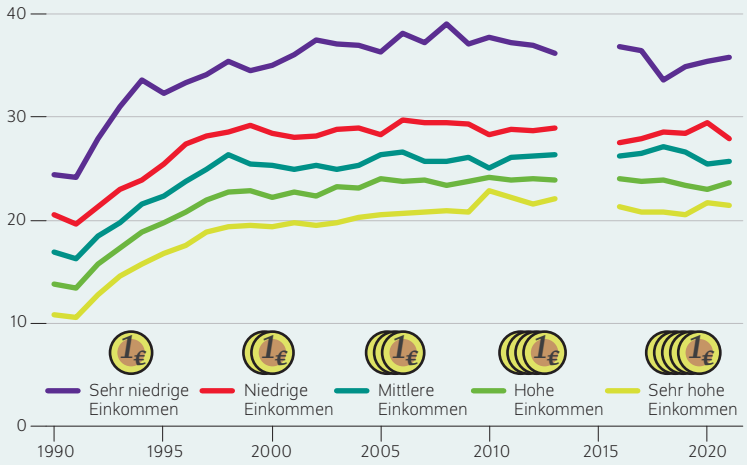
Seit ungefähr 2005 ist die Mietbelastung weitgehend konstant.

5 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §§ 556 d bis 556 g. Ausnahmen bestehen unter anderem für Neubauwohnungen und für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden. Für eine entsprechende Analyse des Berliner Mietendeckels siehe Anja M. Hahn, Konstantin A. Kholodilin und Sofie R. Waltl (2021): Die unmittelbaren Auswirkungen des Berliner Mietendeckels: Wohnungen günstiger, aber schwieriger zu finden. DIW Wochenbericht Nr. 8, 117–124 (online verfügbar).

6 Die Wohnkostenbelastung bei Haushalten mit Bezug von Grundsicherungsleistungen ist mit Unsicherheit behaftet, da neben dem Regelsatz auch angemessener Wohnraum bezahlt wird. Die Auszahlung kann dabei direkt an die Grundsicherungshaushalte oder direkt an den Vermieter erfolgen (Sozialgesetzbuch (SGB) , Zweites Buch (II) § 22 Abs. 7). Je nach Ausgestaltung werden die gewährten Wohnkosten als Einkommen gezählt oder nicht.

Abbildung 3

Mietbelastung nach Einkommen
In Prozent



Anmerkung: Aufgrund von Abweichungen in der Erhebungsmethode wurden die Daten für den Zeitraum von 2014 bis 2015 in der Abbildung nicht berücksichtigt.

Quellen: SOEP v.38; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

Vor allem Haushalte mit niedrigen Einkommen haben eine hohe Mietbelastung.

Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende haben deutlich höhere Mietbelastungen

Ähnliche Unterschiede ergeben sich, wenn Haushalte nicht nach ihren Einkommen, sondern nach der Zahl ihrer Mitglieder und Kinder unterschieden werden. Für Einpersonenhaushalte liegt die Mietbelastung deutlich über dem Durchschnitt (Abbildung 4). Im Jahr 2021 betrug die Mietbelastung für diese Haushalte rund 30 Prozent. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Mietbelastung für alle Haushalte betrug rund 27 Prozent. Spürbar niedriger ist die Belastung für Haushalte mit zwei Erwachsenen, also Paaren ohne Kinder, und Familien mit Kindern. Diese Haushalte gaben im Jahr 2021 rund 21 beziehungsweise 23 Prozent ihrer Einkommen für die Miete aus.

Anteil der Haushalte mit besonders hoher Belastung im Gegensatz zum Sozialwohnungsanteil gestiegen

Ein zusätzlicher Indikator für die Verteilung der Mietbelastung ist der Anteil der Miethaushalte mit einer Mietbelastung von mehr als 40 Prozent (Überbelastung) an der Gesamtzahl der Miethaushalte.[7] Der Vergleich mit dem Anteil der Haushalte, die in Sozialwohnungen leben, zeigt, dass die staatliche Unterstützung gerade in diesem Bereich abgenommen hat (Abbildung 5). Im Gegensatz zu der Sozialmieterquote steigt die Überbelastungsquote über die Zeit und liegt seit 2002 über der Sozialmieterquote. Im Jahr 2021 war sie annähernd doppelt so hoch. Gründe hierfür liegen nicht nur in steigenden Mieten, sondern vor allem auch im Rückgang der Sozialwohnungen. Während es Ende der 1980er Jahre noch rund vier Millionen Sozialwohnungen gab, belief sich ihre Zahl Ende 2022 auf rund eine Million.[8]

Regionale Unterschiede: Im Osten geringere Belastung, Städte stärker betroffen

Mit Blick auf die regionale Verteilung der Mietbelastung ergibt sich das folgende Bild: In Ostdeutschland sind die Belastungen tendenziell geringer als in Westdeutschland, in den Metropolen sind sie besonders hoch. (Abbildung 6).[9]

Beim Vergleich von statistischen Regionen und Regierungsbezirken beträgt der maximale Unterschied rund neun Prozentpunkte (Regierungsbezirk Köln 30,7 Prozent und statistische Region Chemnitz 21,6 Prozent). Unter den Großstädten stechen München und Berlin mit Mietbelastungsquoten für Dreizimmerwohnungen im Stadtzentrum von jeweils rund 37 und 36,7 Prozent heraus. Für kleinere Wohnungen und Wohnungen außerhalb des Stadtzentrums fallen die Belastungen geringer aus. In Berlin etwa beträgt die Belastung für eine Dreizimmerwohnung außerhalb des Stadtzentrums nur rund 26 Prozent.

Fazit: Sozial besser justierte Instrumente notwendig

Zu Beginn der 1990er Jahren war die Mietbelastung sowohl in West- als auch in Ostdeutschland deutlich niedriger als heute. Sie wuchs in den 1990er Jahren in den ostdeutschen Bundesländern besonders stark, da die Mieten dort unmittelbar nach der Wiedervereinigung noch sehr niedrig waren. Seit etwa 2005 stagniert die Mietbelastung weitgehend und ist seit 2015 sogar leicht rückläufig. Steigende Einkommen und die Wirkung der Mietpreisbremse sind mögliche Erklärungen für diesen Rückgang. Auch verringerte Umzugsquoten aufgrund stark steigender Angebotsmieten können hier einen Einfluss haben.[10]

Niedrige Einkommensgruppen werden durch die Miete deutlich stärker belastet als hohe Einkommensgruppen. Die einkommensschwächsten 20 Prozent in Deutschland zahlten im Jahr 2021 im Durchschnitt rund 36 Prozent ihres Einkommens für Miete, die einkommensstärksten nur rund 22 Prozent. Auch Einpersonenhaushalte weisen in Deutschland überdurchschnittliche Mietbelastungen auf.

7 Eurostat (2023): Quote der Überbelastung durch Wohnkosten (online verfügbar).

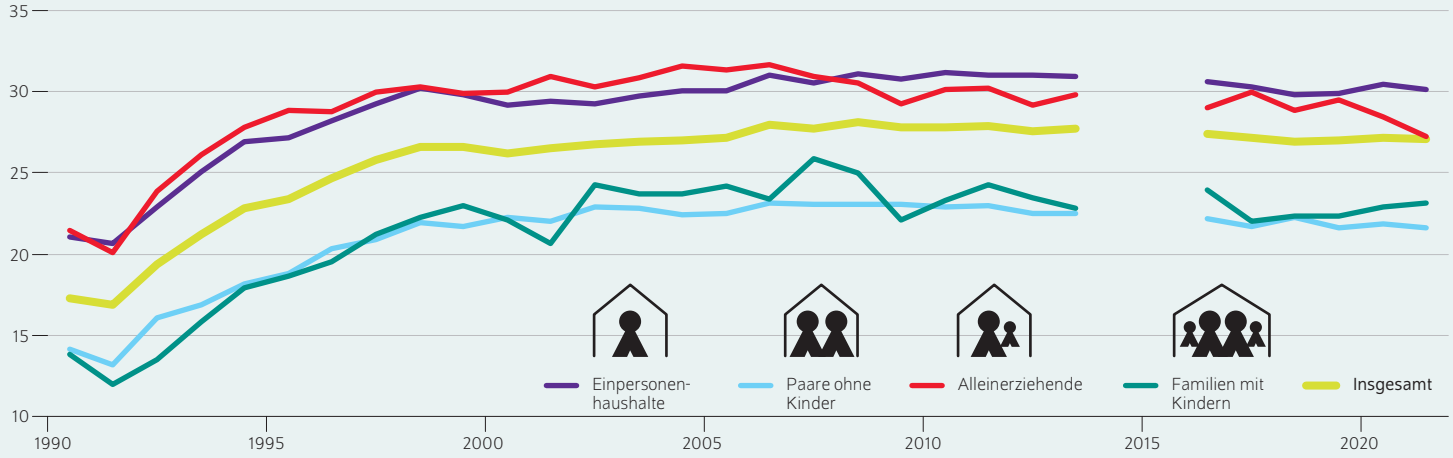
8 Deutscher Bundestag (2023): Deutschland hat noch etwa 1,09 Millionen Sozialwohnungen. Kurzmeldungen (online verfügbar).

9 Statistisches Bundesamt: Wohnen in Deutschland – Zusatzprogramm Wohnen des Mikrozensus 2022 (online verfügbar); Datenbank Numbeo (online verfügbar).

10 Da Bestandsmieten langsamer als Angebotsmieten steigen, führen sinkende Umzugsquoten zu langsamer wachsenden Mietbelastungsquoten. Statista (2024): Umzugsquote in den deutschen Bundesländern in den Jahren von 2013 bis 2017 (online verfügbar).

Abbildung 4

Mietbelastung nach Haushaltstyp
In Prozent



Anmerkungen: Die Mietbelastungsquoten wurden nur für Haushalte berechnet, die zur Miete wohnen. Aufgrund von Abweichungen in der Erhebungsmethode wurden die Daten für den Zeitraum von 2014 bis 2015 in der Abbildung nicht berücksichtigt.

Quellen: SOEP v.38; eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

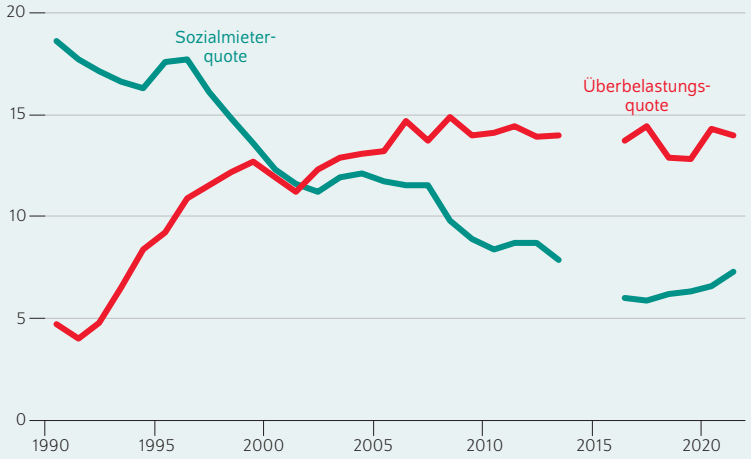
Einpersonenhaushalte und Alleinerziehenden-Haushalte sind am stärksten belastet.

Stark belastete Gruppen – vor allem solche mit einer Mietbelastungsquote von mehr als 40 Prozent – sollten bei politischen oder regulativen Eingriffen besonders berücksichtigt werden. Die Stärkung des sozialen Wohnungsbaus und Erhöhungen des Wohngeldes können zielgerecht wirken. Ersteres kann allerdings nur nur mittel- bis langfristig eine Verbesserung bringen. Erhöhungen des Wohngelds können hingegen die betroffenen Haushalte schnell entlasten.

Die Einschränkung bestehender Ausnahmen bei der Mietpreisbremse, etwa bei der Vermietung möblierter Wohnungen oder bei Vermietungen auf Zeit, oder zusätzliche Mietpreiskontrollen können weitere Mietsteigerungen eventuell begrenzen, eine gezielte Unterstützung besonders belasteter Haushalte stellen sie allerdings nicht dar. Zudem können diese Instrumente auch zu einer Reihe von Nebeneffekten führen.[11] Hier sollten alle relevanten Auswirkungen möglicher Maßnahmen abgeschätzt werden. Aufgrund der räumlichen Disparitäten in der allgemeinen Entwicklung der Wohnungsmärkte und der Miet- und Wohnkostenbelastung wäre es empfehlenswert, lokalen Entscheidungsträger*innen mehr Handlungsspielraum für geeignete Maßnahmen zu eröffnen.

Abbildung 5

Sozialmieter- und Überbelastungsquoten von 1990 bis 2022
In Prozent



Anmerkungen: Die Sozialmieterquote ist der Anteil der Miethaushalte, die in Sozialwohnungen leben, an allen Miethaushalten. Die Überbelastungsquote ist der Anteil der Miethaushalte mit einer Mietbelastungsquote von über 40 Prozent an allen Miethaushalten. Aufgrund von Abweichungen in der Erhebungsmethode wurden die Daten für den Zeitraum von 2014 bis 2015 in der Abbildung nicht berücksichtigt.

Quellen: SOEP v.38; eigene Berechnungen.

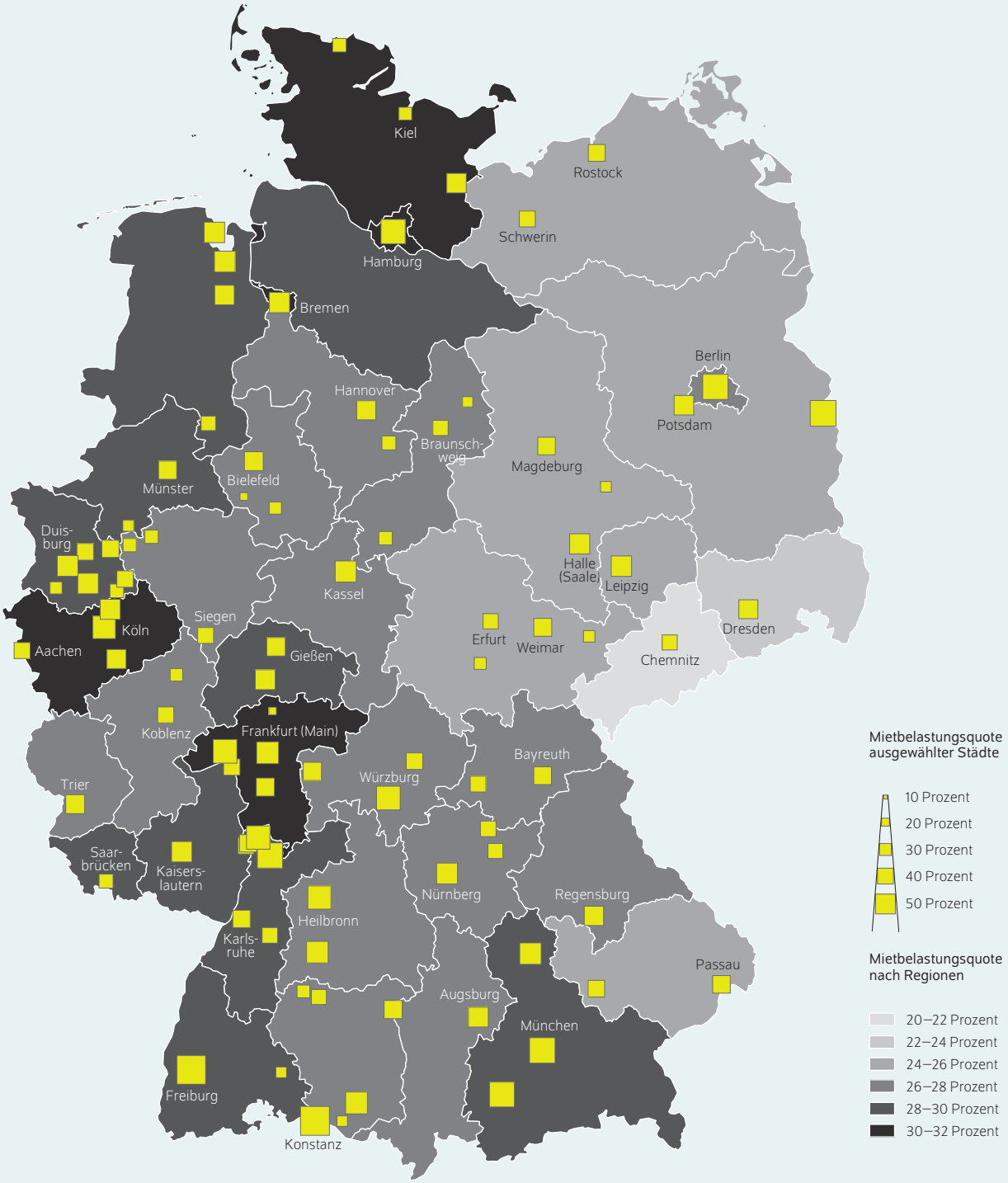
© DIW Berlin 2024

Die Überbelastungsquote liegt seit 2002 über der Sozialmieterquote.

11 Konstantin A. Kholodilin (2024): Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature. Journal of Housing Economics 63, 1–19 (online verfügbar).

Abbildung 6

Mietbelastung nach Regionen und Städten
In Prozent



Quellen: Statistisches Bundesamt, Numbeo; eigene Berechnungen.

Anmerkungen: Die Regionen sind Regierungsbezirke oder statistische Regionen. Für Städte werden die Mietbelastungsquoten für Dreizimmerwohnungen im Stadtzentrum dargestellt. Für die Regionen wurden die Zahlen des Mikrozensus 2022 verwendet, für die Städte Daten von Numbeo für 2021.

© DIW Berlin 2024

Die Mietbelastung ist in Ballungsräumen besonders hoch.

Pio Baake ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Unternehmen und Märkte im DIW Berlin | pbaake@diw.de

Konstantin A. Kholodilin ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin | kkholodilin@diw.de

JEL: C43, O18, R38

Keywords: housing affordability, rental burden, SOEP, microeconomic data

INTERVIEW

„Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende haben die höchste Mietbelastung“

Konstantin A. Kholodilin, wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Makroökonomie am DIW Berlin

1. **Herr Kholodilin, wie stark sind in den letzten 30 Jahren die Mieten in Deutschland gestiegen?** Der Anstieg der Angebotsmieten, also der Mieten von Wohnungen, die auf dem Markt angeboten werden, betrug zwischen 2010 und 2022 im Durchschnitt 50 Prozent für ganz Deutschland, in den großen Städten sogar 70 Prozent. Ein anderes Maß für die Mietinflation ist die Erfassung der tatsächlichen Mieten, also der Mieten, die für existierende Mietverträge bezahlt werden. Hier war der Anstieg deutlich niedriger und betrug im selben Zeitraum rund 19 Prozent.

2. **Wie haben sich die Haushaltseinkommen im Verhältnis zu den Mieten entwickelt?** Wenn wir die Entwicklung der Mietbelastungsquote, also den Anteil der Mietausgaben am Haushaltseinkommen, zwischen 1990 und 2021 beobachten, können wir drei Zeiträume unterscheiden. In den neunziger Jahren ist die Mietbelastungsquote sehr stark gestiegen. Das gilt insbesondere für Ostdeutschland, wo sie von fünf Prozent auf über 20 Prozent gestiegen ist, was mit der Wiedervereinigung und dem Übergang zur Marktwirtschaft zu tun hat. Dann hat sich die Quote etwa seit 2005 auf einem relativ hohen Niveau stabilisiert. Das lag daran, dass die Mieten im gleichen Tempo wie die Einkommen gestiegen sind. Seit ungefähr 2015 beobachten wir einen gewissen Rückgang der Mietbelastungsquote, was einerseits auf stärker steigende Einkommen zurückzuführen ist, andererseits wahrscheinlich mit der Einführung der Mietpreisbremse zu tun hat.

3. **Für welche Einkommensgruppe ist die Mietbelastung am meisten gestiegen?** In unserer Studie haben wir die Mietbelastungsquote nach Einkommensniveau untersucht. Dafür haben wir die Bevölkerung in fünf Einkommensgruppen aufgeteilt, sogenannte Quintile. Für das unterste Quintil, also für die 20 Prozent der Personen mit dem niedrigsten Einkommen, haben wir den stärksten Anstieg der Mietbelastungsquote festgestellt. Für die Quintile, die sich in der Mitte der Einkommensverteilung befinden, war die Entwicklung nicht so dramatisch. Für das oberste Quintil spielt die Bezahlbarkeit des Wohnraums keine Rolle.

4. **Welches Bild zeigt sich, wenn man nicht nach Einkommen, sondern nach Haushaltstyp unterscheidet?** Das hängt vor allem von der Anzahl der verdienenden Personen in einem Haushalt ab. Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende haben die höchste Mietbelastung, weil es eben nur eine Person mit einem Einkommen gibt. Dagegen haben Haushalte mit zwei verdienenden Personen, insbesondere Paare ohne Kinder, die niedrigste Mietbelastungsquote.

5. **Wie hat sich die Zahl der Haushalte entwickelt, für die die Mietbelastung das erträgliche Maß überschritten hat?** In der statistischen Analyse der Mietbelastungsquote werden die Haushalte, die mehr als 40 Prozent ihres Einkommens als Miete bezahlen, als überbelastete Haushalte betrachtet. Der Anteil dieser Haushalte ist zwischen 1990 und 2021 von fünf auf 14 Prozent gestiegen, hat sich also fast verdreifacht.

6. **Wie könnte die Situation gerade für die am stärksten belasteten Gruppen verbessert werden?** Mögliche politische Maßnahmen wären zum Beispiel die Mietpreiskontrolle, die Mietpreisbremse oder der Mietendeckel. Zudem gibt es Fördermaßnahmen, wie die Wohnbauförderung oder das Wohngeld. Die Mietpreiskontrolle kann ziemlich effektiv sein, hat allerdings auch eine Reihe von unerwünschten Effekten. Deswegen ist es nicht klar, ob dieses Instrument wirklich geeignet ist. Ich würde daher eher fördernde Maßnahmen bevorzugen, wie zum Beispiel Wohngeld für die benachteiligten Haushalte oder das Fördern des Wohnungsbaus. Diese Maßnahmen sind zwar relativ kostspielig, helfen aber gezielt, die Wohnbedingungen der Haushalte zu verbessern.

Das Gespräch führte Erich Wittenberg.

Das vollständige Interview zum Anhören finden Sie auf **www.diw.de/interview**

DOI: https://doi.org/10.18723/diw_wb:2024-41-2

DIW Wochenbericht 41 2024

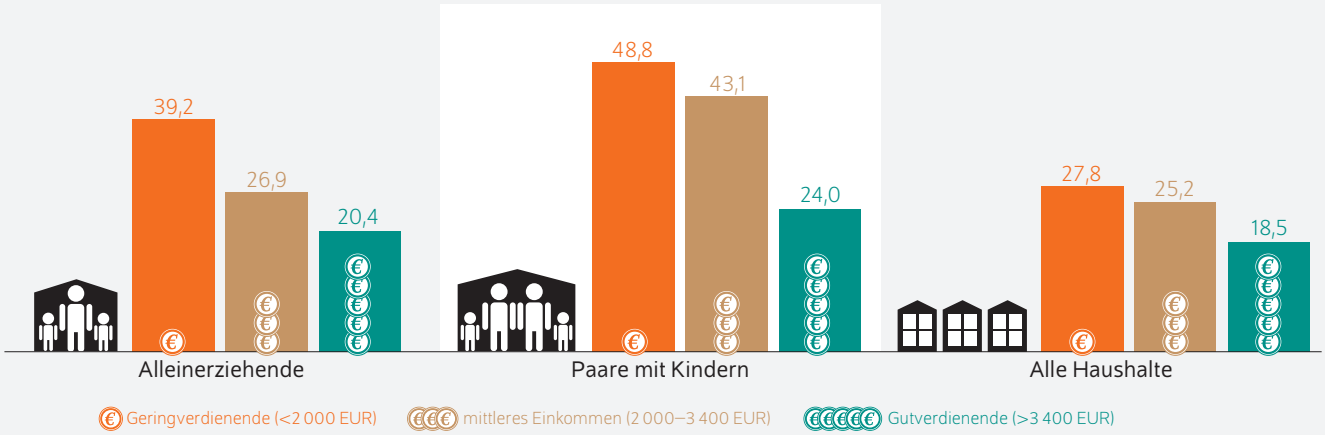
AUF EINEN BLICK

Mehrheit mit Wohnsituation zufrieden, aber beengte Wohnverhältnisse für Familien

Von Caroline Stiel, Tomaso Duso und Konstantin A. Kholodilin

- Wohnsituation spielt nur untergeordnete Rolle für die allgemeine Lebenszufriedenheit
- Aktuelle Wohnkostenbelastung wird als durchschnittlich wahrgenommen
- Familien aus unteren Einkommensschichten besonders von beengten Wohnverhältnissen betroffen
- Fast jeder zweite Haushalt berichtet nach Umzug von gestiegenen Wohnkosten
- Mehr verfügbarer Wohnraum würde es insbesondere Familien erleichtern, ihre Wohnverhältnissen den Bedürfnissen anzupassen

Beengte Wohnverhältnisse belasten Familien in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt
Anteil der Haushalte, die ihre Wohnung als zu klein empfinden, in Prozent



Quelle: SOEP v38.1, eigene Berechnungen. Anmerkung: Monatliches Haushaltsnettoeinkommen. © DIW Berlin 2024

ZITAT

*„Die Mehrheit der Haushalte ist mit ihrer Wohnsituation zufrieden, doch es gibt Unterschiede zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen sowie nach Einkommen, Region und Haushaltstyp. In Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten empfindet fast die Hälfte aller Familien aus den unteren Einkommensschichten ihre Mietwohnung als zu klein.“*

— Caroline Stiel —

Mehrheit mit Wohnsituation zufrieden, aber beengte Wohnverhältnisse für Familien

Von Caroline Stiel, Tomaso Duso und Konstantin A. Kholodilin

ABSTRACT

Besonders in Großstädten wird die Wohnsituation in Deutschland oft als problematisch wahrgenommen, etwa durch hohe Mieten bei Neuvermietungen und einem Mangel an verfügbarem Wohnraum. Gestützt auf Langzeitdaten des SOEP untersucht der Bericht, welche Rolle die Wohnsituation für die Lebenszufriedenheit in Deutschland spielt und wie zufrieden unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit ihrer Wohnsituation sind. Grundsätzlich spielen die Wohnverhältnisse im Vergleich zur Gesundheit oder dem Einkommen eine nachgeordnete Rolle für die Lebenszufriedenheit. Es zeigt sich, dass aus Sicht der Haushalte beengte Wohnverhältnisse eher ein Problem darstellen als die subjektiv wahrgenommene Wohnkostenbelastung. Insbesondere Familien in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten und aus den unteren Einkommensschichten empfinden ihre Mietwohnung als zu klein. Fast jeder zweite Haushalt berichtet nach dem Umzug von gestiegenen Wohnkosten. Mehr verfügbarer Wohnraum würde es insbesondere Familien erleichtern, ihre Wohnverhältnisse den Bedürfnissen anzupassen.

Die Wohnsituation der Bevölkerung in Deutschland, insbesondere in Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt, ist ein vieldiskutiertes Thema in der Öffentlichkeit. Vor allem in Großstädten wird die Wohnsituation vermehrt als problembelastet wahrgenommen. In den Medien wird häufig von Hausgemeinschaften berichtet, die nach einem Eigentümerwechsel von hohen Mietsteigerungen betroffen sind, von Geringverdienenden, die erfolglos eine Wohnung suchen, und von einer zunehmenden sozialen Entmischung der Innenstädte. Auch der demografische Wandel wirkt sich auf den Wohnungsmarkt aus. Er führt dazu, dass große Wohnungen und Häuser zunehmend von älteren Paaren und Alleinstehenden bewohnt werden, während junge Familien Schwierigkeiten haben, passenden Wohnraum zu finden.[1] Unklar bleibt jedoch, wie viele Haushalte sich durch ihre Wohnsituation tatsächlich belastet fühlen und inwiefern sich das in den Medien und in der Öffentlichkeit diskutierte Bild mit Zahlen belegen lässt.

Der vorliegende Bericht geht der Frage nach, welche Rolle die Wohnsituation für die Lebenszufriedenheit spielt und wie zufrieden unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit ihrer Wohnsituation sind. Er untersucht, wie viele Haushalte die Wohnkostenbelastung als (zu) hoch oder ihre Wohnung als zu klein empfinden und wie sich die persönliche Einschätzung je nach Region und Einkommen unterscheidet.[2] Zusätzlich wird untersucht, wie sich die Bewertung der Wohnsituation nach einem Umzug verändert hat. Der Bericht wertet Langzeitdaten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) aus, das seit 1984 jährlich über 15 000 Haushalte zu ihren Lebensumständen befragt.[3] Das SOEP beinhaltet einen umfangreichen Fragenkatalog zur Wohnsituation

1 Statistisches Bundesamt (2023): Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung. Pressemitteilung Nr. N 035 vom 14. Juni 2023 (online verfügbar, abgerufen am 31. August 2023. Dies gilt für alle Onlinequellen in diesem Bericht, sofern nicht anders vermerkt).

2 Der Bericht basiert auf Felix Aubele et al. (2023): Wohnkosten, Lebenszufriedenheit, Sicherheitsempfinden und Narrative: Eine Betrachtung der langfristigen Verteilungswirkungen von Wohnungsmarktzyklen. DIW Politikberatung kompakt 199 (online verfügbar). Abschlussbericht des gleichnamigen Projektes, gefördert durch das Bundesministerium der Justiz und das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit und Verbraucherschutz.

3 Jan Goebel et al. (2019): The German Socio-Economic Panel (SOEP). Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik 239 (2), 345–360 (online verfügbar).

DOI: https://doi.org/10.18723/diw_wb:2024-41-3

Tabelle

Beiträge einzelner Komponenten zur allgemeinen Lebenszufriedenheit zwischen 2011 und 2021

Komponente	Beitrag zur Lebenszufriedenheit 2011 bis 2021 (Regressionskoeffizient)	Veränderung ggü. 2011 (Punkte)	Anteil an Veränderung der Lebenszufriedenheit zwischen 2011 und 2021 (in Prozent)
(1)	(2)	(3)	(4)
Gesundheit	0,243	0,424	20,7
Familienleben	0,207	0,160	6,6
Haushaltseinkommen	0,161	0,842	27,2
Freizeit	0,069	-0,094	-1,3
Wohnung	0,054	0,322	3,5
Haushaltstätigkeiten	0,040	0,200	1,6
Insgesamt		0,496	58,3

Anmerkungen: Gewichtete generalisierte lineare Regression. Die befragten Gruppen werden entsprechend ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung gewichtet. Das Signifikanzniveau aller Koeffizienten (Spalte 2) liegt auf dem Ein-Prozent-Niveau an. Spalte (3) zeigt die durchschnittliche Veränderung jeder Komponente über alle Haushalte zwischen 2011 und 2021. Der Beitrag in Spalte (4) wird als Produkt des entsprechenden Koeffizienten in Spalte (2) und der entsprechenden Veränderung in Spalte (3) geteilt durch die Veränderung der gesamten Lebenszufriedenheit in Spalte (3) berechnet und mit 100 multipliziert, um prozentuale Werte auszudrücken.

Lesebeispiel: Hätte sich die Zufriedenheit aller Haushalte mit ihrer Gesundheit zwischen 2011 und 2021 um einen Punkt erhöht, vorausgesetzt, dass alle anderen Komponenten der Zufriedenheit unverändert geblieben wären, wäre die durchschnittliche Lebenszufriedenheit aller Haushalte auf einer Skala von 0 (ganz und gar unzufrieden) bis 10 (ganz und gar zufrieden) im selben Zeitraum um 0,243 Punkte gestiegen.

Quelle: SOEP v38.1, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

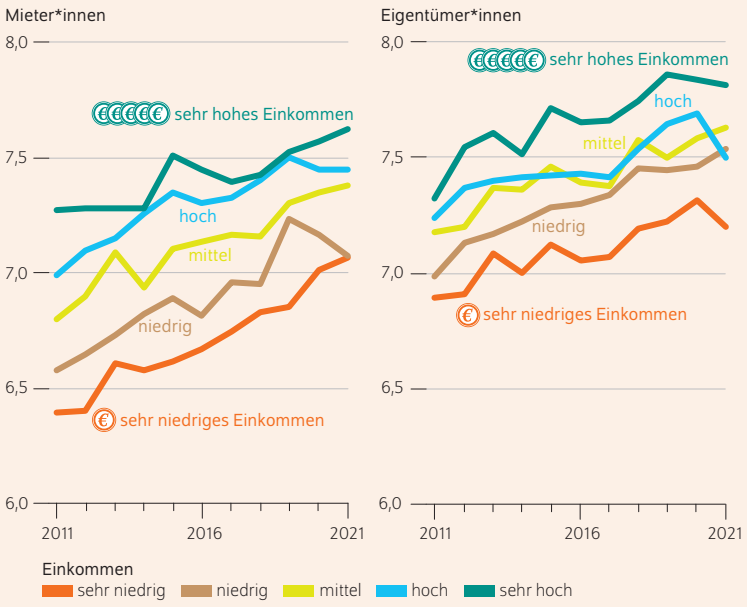
der Haushalte und stellt daher eine gute Möglichkeit dar, das persönliche Empfinden der Bevölkerung bezüglich ihrer Wohnsituation zu untersuchen. Neben Unterschieden nach Einkommensgruppen und Haushaltstypen werden dabei auch getrennte Analysen für Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle durchgeführt, um herauszufinden, ob Haushalte ihre Wohnsituation in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten besonders negativ beurteilen.

Die Wohnsituation spielt nur eine untergeordnete Rolle für die Lebenszufriedenheit

Die Lebenszufriedenheit wird durch Befragung der Haushalte erfasst und auf einer Skala zwischen 0 (ganz und gar unzufrieden) und 10 (ganz und gar zufrieden) gemessen.[4] Die Lebenszufriedenheit in Deutschland liegt im Vergleich zu anderen OECD-Ländern im oberen Mittelfeld.[5] Sie ist seit dem Jahr 2004 kontinuierlich gestiegen und lag im Jahr 2021 bei durchschnittlich 7,4 Punkten. Um die Bedeutung verschiedener Lebensbereiche für die allgemeine Lebenszufriedenheit zu ermitteln, wird ein statistisches Modell geschätzt (Tabelle). Danach sind die wichtigsten Faktoren für die Lebenszufriedenheit die Gesundheit, das Familienleben und das Haushaltseinkommen, während die Zufriedenheit mit der Wohnung nur einen geringen Einfluss auf die allgemeine Lebenszufriedenheit ausübt. In der wissenschaftlichen Literatur wird in diesem Zusammenhang über Gewöhnungseffekte diskutiert, wonach Menschen sich an ihre Wohnsituation gewöhnen und eine Änderung der Wohnsituation sich zwar kurzfristig auf die allgemeine

Abbildung 1

Lebenszufriedenheit nach Einkommen sowie nach Eigentumsverhältnissen, 2011–2021
Skala von 0 (ganz und gar unzufrieden) bis 10 (ganz und gar zufrieden)



Anmerkungen: Die Einkommensgruppen wurden anhand von Quintilen der Einkommensverteilung definiert. Im Jahr 2021 entsprachen die niedrigsten Haushaltsnettoeinkommen 1 500 Euro pro Monat oder weniger, niedrige Einkommen 1 500 bis 2 300 Euro, mittlere Einkommen 2 300 bis 3 183 Euro, hohe Einkommen 3 183 bis 4 500 Euro, sehr hohe Einkommen 4 500 Euro und mehr.

Quelle: SOEP v38.1, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

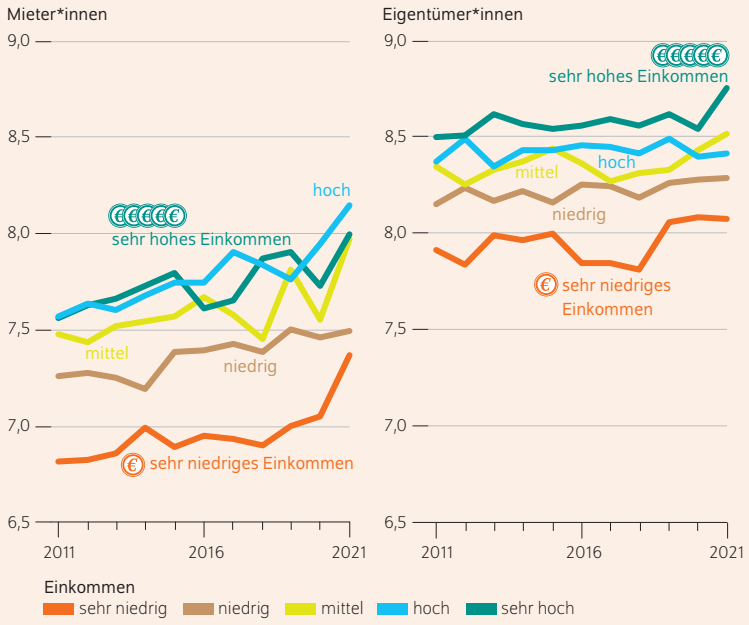
Eigentümer*innen sind mit ihrem Leben zufriedener als Mieter*innen.

4 Laura Buchinger et al. (2024): Zufriedenheit mit Einkommen, Arbeit und Gesundheit unterscheidet sich nach Haushaltseinkommen, Alter und Elternschaft. DIW Wochenbericht Nr. 34, 523–531 (online verfügbar).

5 John F. Helliwell et al. (2019): World Happiness Report 2019. New York: Sustainable Development Solutions Network (online verfügbar).

Abbildung 2

Zufriedenheit mit der Wohnung nach Einkommensschicht sowie nach Eigentumsverhältnissen, 2011–2021
Skala von 0 (ganz und gar unzufrieden) bis 10 (ganz und gar zufrieden)



Quelle: SOEP v38.1, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

Die Zufriedenheit der Mieter*innen mit ihrer Wohnung ist seit 2011 zwar leicht gestiegen, liegt jedoch immer noch unter dem Zufriedenheitsniveau der Eigentümer*innen.

Lebenszufriedenheit auswirkt, langfristig jedoch die Wohnsituation für die Lebenszufriedenheit an Bedeutung verliert.[6]

Über die Zeit betrachtet, ist seit dem Jahr 2011 die Zufriedenheit mit dem Haushaltseinkommen am stärksten gestiegen, gefolgt von der Zufriedenheit mit der Gesundheit.[7] Die Zufriedenheit mit der Wohnung hat zwar ebenfalls zugenommen. Da sie aber nur eine untergeordnete Rolle für die allgemeine Lebenszufriedenheit spielt, wirken sich diese Änderungen kaum auf die allgemeine Lebenszufriedenheit aus: Die Wohnsituation hat mit nur vier Prozent zu Veränderungen der Lebenszufriedenheit beigetragen. Das Haushaltseinkommen hingegen stellt einen wichtigen Faktor für die allgemeine Lebenszufriedenheit dar: Rund 27 Prozent der gestiegenen Lebenszufriedenheit seit 2011 sind auf eine höhere Zufriedenheit mit dem Haushaltseinkommen zurückzuführen. Danach folgt die Zufriedenheit mit der Gesundheit (21 Prozent) und dem Familienleben (rund sieben Prozent). Insgesamt erklären die betrachteten Komponenten etwa 58 Prozent der Veränderungen der Lebenszufriedenheit zwischen dem Jahr 2011 und 2021.

Eigentümer*innen sind mit ihrer Wohnung zufriedener als Mieter*innen

Die Lebenszufriedenheit in Deutschland unterscheidet sich je nachdem, ob die Haushalte zur Miete oder im Eigentum wohnen. Sie ist systematisch höher bei Wohneigentümer*innen, was teilweise an ihren höheren Pro-Kopf-Einkommen im Vergleich zu Miethaushalten liegt. Die Lebenszufriedenheit unterscheidet sich jedoch auch zwischen Wohnungseigentümer*innen und Mieter*innen, die zur selben Einkommensgruppe gehören (Abbildung 1). Besonders groß ist der Unterschied für die unteren Einkommensgruppen.

Darüber hinaus sind Eigentümer*innen nicht nur mit ihrem Leben insgesamt zufriedener, sondern weisen im Vergleich zu Mieter*innen auch eine höhere Zufriedenheit mit ihrer Wohnung auf (Abbildung 2).

Zwar ist die Zufriedenheit mit der Wohnung bei Mieter*innen zwischen 2011 und 2021 angestiegen, während sie bei Eigentümer*innen etwa gleichgeblieben ist, jedoch besteht der Unterschied auch im Jahr 2021 weiter fort. Auch andere wissenschaftliche Studien weisen auf einen positiven Zusammenhang zwischen Wohneigentum und (Lebens-)Zufriedenheit hin.[8] Als Gründe werden unter anderem die Wohnqualität, wirtschaftliche Vorteile wie Vermögensaufbau, sozialer Status beziehungsweise Prestige oder das Gefühl größerer Freiheit genannt.

Wohnkostenbelastung wird als durchschnittlich wahrgenommen

Für die Zufriedenheit mit der Wohnung spielen verschiedene Aspekte eine Rolle, wie die Höhe der Wohnkosten, die Größe der Wohnung, die Ausstattung der Wohnung oder das Wohnumfeld.

Letztmalig wurden die Haushalte im Jahr 2020 im Rahmen des SOEP detailliert zu ihrer Wohnsituation befragt und gebeten, ihre Wohnung in Bezug auf die Wohnkostenbelastung und die Angemessenheit der Wohnungsgröße zu beurteilen.[9] Konkret wurden die Haushalte gebeten, die

6 Bruce Headey (2014): Set-Point Theory. In: Michalos, A.C. (Hrsg.) Encyclopedia of Quality of Life and Well-Being Research. Springer, Dordrecht (online verfügbar); Tobias Wolbring (2016): Home Sweet Home! Does Moving Have (Lasting) Effects on Housing Satisfaction? Journal of Happiness Studies 18, 1359–1375 (online verfügbar).

7 Die Zufriedenheit mit der Gesundheit ist vor allem zwischen 2020 und 2021 angestiegen (vgl. Buchinger et al. (2024), a. a. O., Abbildung 1) und könnte auf eine veränderte Bedeutung der Gesundheit für das eigene Wohlbefinden in Folge der Covid-19-Pandemie zurückzuführen sein.

8 Peter H. Rossi und Eleanor Weber (1996): The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National Surveys. Housing Policy Debate 7, 1–35; Inder J. Ruprah (2010): Does Owning your Home Make You Happier? Impact Evidence from Latin America. Inter-American Development Bank. Office of Evaluation and Oversight (OVE) Working Paper 210, 409; Timo Zumbro (2014): The Relationship between Homeownership and Life Satisfaction in Germany. Housing Studies 29, 319–338; Daniel J. Herbers und Clara H. Mulder (2017): Housing and Subjective Well-Being of Older Adults in Europe. Journal of Housing and the Built Environment 32, 533–558.

9 Die Befragung fand hauptsächlich zwischen Februar und April 2020 statt, Ende März 2020 hatten bereits zwei Drittel der Kernhaushalte die Befragung abgeschlossen (Martin Rathje und Axel Glemser (2021): SOEP-Core – 2020: Report of Survey Methodology and Fieldwork. SOEP Survey Papers. Series B. 1050, 31). Es ist anzunehmen, dass die längerfristigen Einschränkungen durch die Covid-19-Pandemie (zum Beispiel verpflichtendes Home Office, reduzierte Freizeitangebote) zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar waren und deswegen das Antwortverhalten kaum beeinflusst haben. Eine Ausnahme bilden Alleinerziehende, die mehrheitlich zwischen Juli und Oktober 2020 befragt wurden. Hier kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Umfrageergebnisse durch die Lebensumstände während der Pandemie beeinflusst wurden.

Kasten

Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle

In Bezug auf die Raumtypen wird zwischen Gemeinden mit und Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle unterschieden. Für die Unterteilung wurden öffentlich zugängliche Informationen über die Anwendung von Mietpreiskontrollen seit 2013 (Absenkung der Kappungsgrenze, Mietpreisbremse) mit den Gemeindeangaben aus der Haushaltsbefragung verknüpft, um zu bestimmen, ob ein Haushalt in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt wohnt.

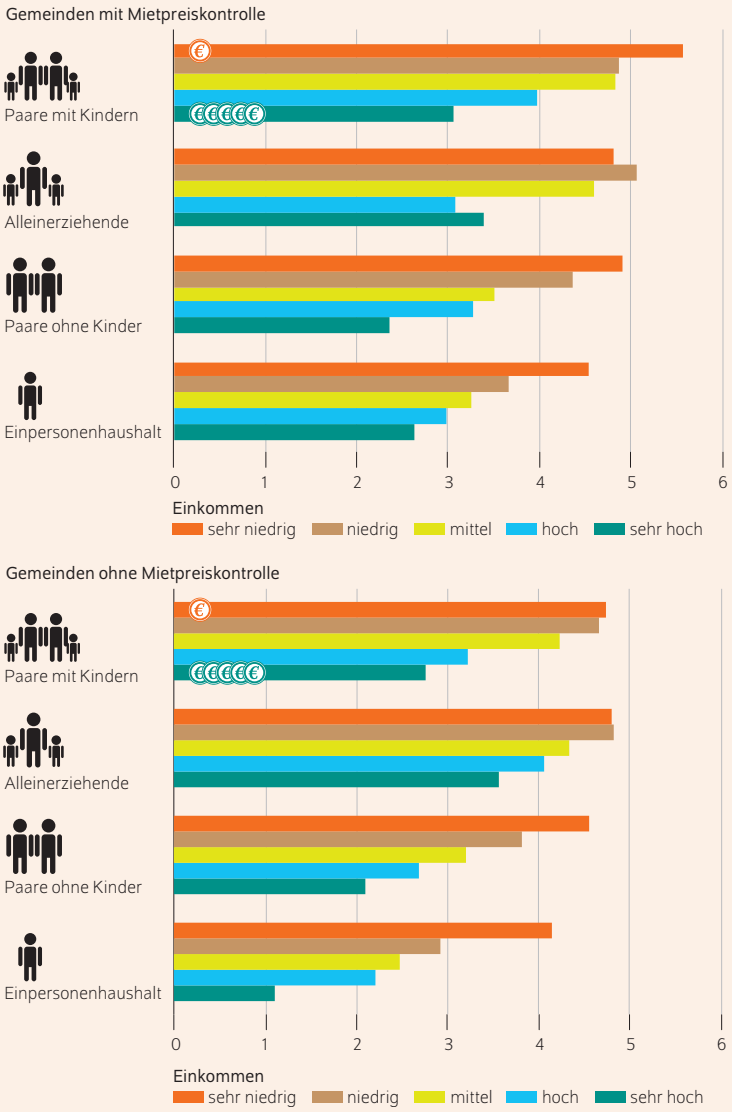
Zu beachten ist, dass Mietpreiskontrollen, also eine Absenkung der Kappungsgrenze der gesetzlich möglichen maximalen Mieterhöhung innerhalb von drei Jahren von 20 auf 15 Prozent erst seit 2013 und die Anwendung der Mietpreisbremse erst seit 2015 möglich ist.[1] Um einen möglichst langen Zeitraum seit der Wiedervereinigung betrachten zu können, wurden alle Gemeinden, die seit 2013 einer verstärkten Mietpreiskontrolle unterlagen, pauschal (das heißt über den gesamten Zeitraum) der Gruppe der Gemeinden mit Mietpreiskontrolle zugeordnet und alle Gemeinden, in denen seit 2013 keine verstärkte Mietpreiskontrolle angewandt wurde, den Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle zugeordnet. Dies hat den Vorteil, dass auch Zeiträume vor 2013 betrachtet werden können und sich Dynamiken in Gemeinden, die aus heutiger Sicht als Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten, besser nachvollziehen lassen.

Einschränkend ist zu erwähnen, dass die Entscheidung, bestimmte Gemeinden als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen, auf Landesebene getroffen wird und nicht zuletzt von den dortigen politischen Mehrheitsverhältnissen beeinflusst wird.

1 Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (2015): Die Mietpreisbremse. Fragen und Antworten zu den neuen Regelungen. (online verfügbar).

Abbildung 3

Subjektive Wohnkostenbelastung nach Haushaltstyp sowie nach Eigentumsverhältnissen im Jahr 2020
Skala von 0 (überhaupt kein Problem) bis 10 (sehr hohe finanzielle Belastung)



Quelle: SOEP v37, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

Die wahrgenommene Wohnkostenbelastung ist unter Geringverdienenden am höchsten, wird jedoch grundsätzlich eher als durchschnittlich bewertet.

subjektive Belastung durch Wohnkosten auf einer Skala von 0 (überhaupt kein Problem) bis 10 (hohe finanzielle Belastung) zu bewerten. Dabei handelt es sich um eine subjektive Einschätzung, die von der tatsächlichen Mietbelastung, etwa gemessen durch das Verhältnis zwischen Bruttokaltmiete und Haushaltsnettoeinkommen, abweichen kann.[10]

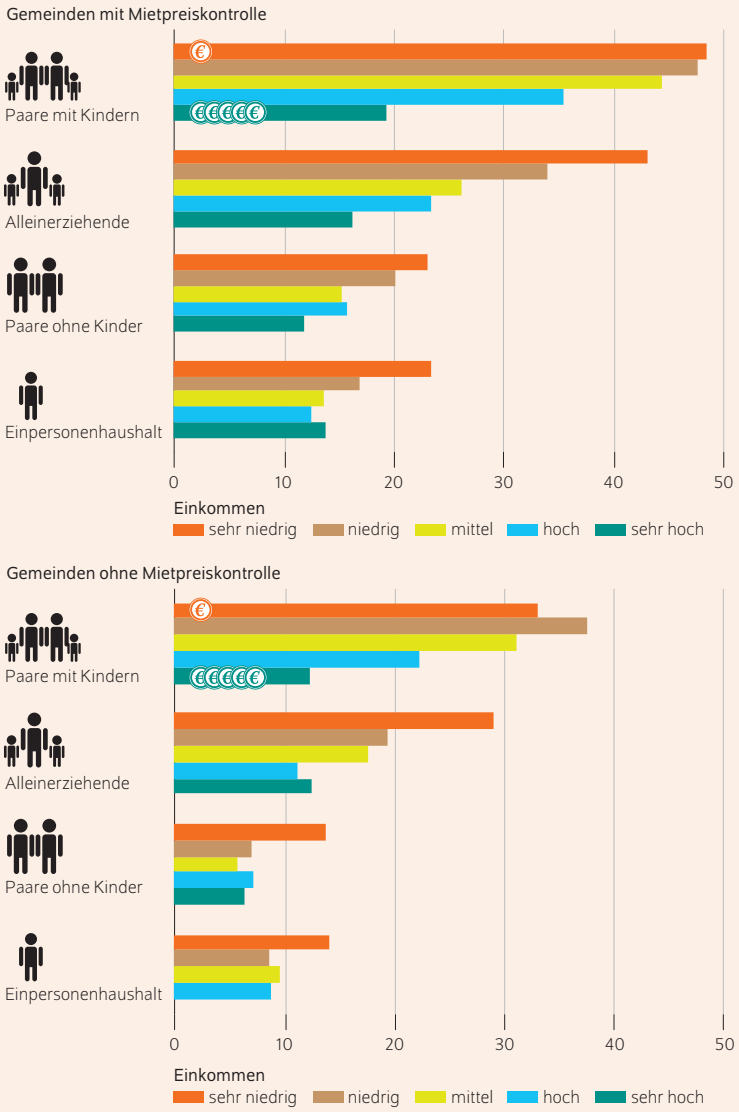
Die folgenden Ergebnisse konzentrieren sich auf Miethaushalte. Um die Situation auf dem Wohnungsmarkt in die Analyse einzubeziehen, wurden Gemeinden dahingehend unterteilt, ob auf ihrem Gebiet eine Mietpreiskontrolle angewandt wird oder nicht (Kasten). Hintergrund ist, dass in Gemeinden, in denen eine Mietpreiskontrolle eingeführt wurde, ein angespannter Wohnungsmarkt herrscht, während dies in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle seltener der Fall ist.[11] In beiden Gemeindetypen wurde die Belastung

10 Zur Auswertung der tatsächlichen Mietbelastung vgl. Konstantin A. Kholodilin und Pio Baake (2024): Mietbelastung in Deutschland: In den letzten Jahren nicht gestiegen, aber ungleich verteilt. DIW Wochenbericht Nr. 41, 628–633.

11 Zu beachten ist, dass die Entscheidung, in einzelnen Gemeinden eine Mietpreiskontrolle einzuführen, auf Landesebene getroffen und durch politische Mehrheitsverhältnisse beeinflusst wird. Auch in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle kann der Wohnungsmarkt aus ökonomischer Sicht angespannt sein. Laut BauGB gilt der Wohnungsmarkt als angespannt, wenn die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt, die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt, die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht (BauGB § 201a).

Abbildung 4

Zufriedenheit mit Wohnungsgröße im Jahr 2020: Anteil der Haushalte, der angibt, dass die Mietwohnung zu klein sei
In Prozent



Quelle: SOEP v37, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

Familien mit geringem Einkommen empfinden ihre Wohnverhältnisse besonders häufig als beengt.

durch Wohnkosten im Jahr 2020 eher niedrig bewertet. Auf einer Skala zwischen 0 und 10 lag sie durchschnittlich bei 3,4 (Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle) und 3,6 (Gemeinden mit Mietpreiskontrolle).

Untere Einkommensschichten sehen sich durch die Wohnkosten zwar am stärksten belastet, mit Höchstwerten von 5,6 (Paare mit Kindern) und 5,1 (Alleinerziehende), aber auch hier wird die Belastung eher als durchschnittlich wahrgenommen (Abbildung 3).

Familien sind besonders von beengten Wohnverhältnissen betroffen

In Bezug auf die Zufriedenheit mit der Wohnungsgröße gab im Jahr 2020 jeder vierte Haushalt in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt an, seine Wohnung sei zu klein, während es in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle nur 16 Prozent waren. Besonders betroffen von beengten Wohnverhältnissen sind Paare mit Kindern und Alleinerziehende (Abbildung 4). In Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt beurteilt fast die Hälfte aller Familien, die über ein geringes Einkommen verfügen, ihre Wohnung als zu klein. Bei kinderlosen Paaren und Einpersonenhaushalten, die über ein ähnliches Einkommen verfügen, ist dies nur bei etwa einem Viertel der Fall. Selbst in der zweithöchsten Einkommensschicht empfindet noch mehr als jede dritte Familie ihre Wohnung als zu klein.

In den Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle lässt sich ebenfalls ein Unterschied zwischen Familien und kinderlosen Haushalten beobachten. Insgesamt werden die Wohnverhältnisse positiver beurteilt, aber auch dort empfindet rund ein Drittel der Familien aus den unteren und der mittleren Einkommensschicht ihre Wohnverhältnisse als zu beengt.

Eine große Wohnung wird deutlich seltener als Problem gesehen und die Reihenfolge dreht sich um: Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt beurteilen ihre Wohnung seltener als zu groß (zehn Prozent) als Haushalte in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle (14 Prozent).[12] Es sind vor allem Gutverdienende und Einpersonenhaushalte, die ihre Wohnung als zu groß empfinden. Offen bleibt, warum insbesondere erstere ihre Wohnsituation nicht entsprechend anpassen. Mögliche Gründe könnten ein Mangel an verfügbarem Wohnraum, erheblich höhere Mietkosten nach einem Umzug oder der Wunsch sein, das vertraute Wohnumfeld nicht zu verlassen.

Wohnkosten sind nach Umzug bei jedem zweiten Haushalt gestiegen

In der öffentlichen Debatte wird oft betont, dass ein angespannter Wohnungsmarkt insbesondere für Haushalte problematisch sei, die auf der Suche nach einer neuen Wohnung sind.[13] Häufig sei kaum freier Wohnraum verfügbar und die Preise für Neuvermietungen lägen deutlich über den Bestandsmieten. Es wird argumentiert, dass sich die Wohnsituation vieler Mieter*innen durch einen Umzug verschlechtern könnte – sei es in Bezug auf die Wohnungsgröße, die Mietkosten, die Ausstattung oder das Wohnumfeld.

Um diese Aspekte näher zu untersuchen, können ebenfalls die Umfragedaten aus dem Sozio-oekonomischen Panel herangezogen werden. Hierfür wurden innerhalb des SOEP alle

12 Vgl. Aubele et al. (2023), a. a. O., 50.

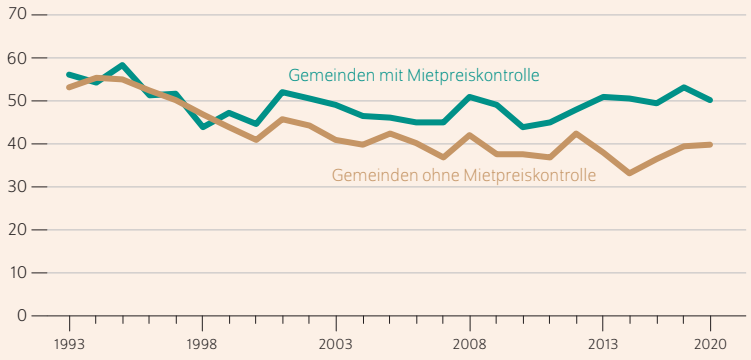
13 Berliner Mieterverein (2022): Wohnmarktreport 2022 von BerlinHyp und CBRE. Mieterverein warnt vor unzumutbaren Wohnkostensteigerungen. Pressemitteilung Nr. 20/22 (online verfügbar).

Haushalte befragt, die seit der letzten Befragungswelle (in der Regel ein Jahr) umgezogen sind.

Im Jahr 2020 berichtete jeder zweite Haushalt in Gemeinden mit Mietpreiskontrolle und etwa 40 Prozent der Haushalte in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle, dass die Wohnkostenbelastung nach dem Umzug gestiegen sei (Abbildung 5).[14] Der Anteil der Haushalte, für den die Wohnkosten nach einem Umzug gestiegen ist, hat in den 1990er Jahren zunächst abgenommen und steigt seit den Jahren 2010/2011 insbesondere in den Gemeinden mit Mietpreiskontrolle. Dies deckt sich mit anderen Befunden aus der wissenschaftlichen Literatur zu Wohnungsmarktzyklen, wonach sich die Wohnsituation in den 1990er Jahren entspannt hat und seit den Jahren 2010/2011 vor allem in den Großstädten zuspitzt, was sich in steigenden Preisen und zunehmend knappem Wohnraum äußert.[15] Im Gegenzug berichtete etwa ein Viertel der Haushalte im Jahr 2020, dass die Mietkostenbelastung nach dem Umzug gesunken sei.[16]

Abbildung 5

Gestiegene Wohnkostenbelastung nach einem Umzug, 1993–2020
In Prozent



Quelle: SOEP v37, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

In Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt berichtet jede*r Zweite von einer gestiegenen Wohnkostenbelastung nach dem Umzug.

Im Jahr 2020 ist die Wohnkostenbelastung nach einem Umzug am stärksten bei Paaren mit Kindern gestiegen (Abbildung 6). Dies ist jedoch auch die Bevölkerungsgruppe, die am seltensten berichtet, dass sich die Größe ihrer Wohnung nach einem Umzug verschlechtert hat (Abbildung 7). Überraschenderweise ist vor allem die Wohnkostenbelastung Alleinerziehender gesunken (nicht dargestellt), was zum Teil auch darauf zurückzuführen sein könnte, dass sie in kleinere Wohnungen umgezogen sind.

Die Mehrheit ist in eine größere Wohnung umgezogen

Etwa 60 Prozent der Haushalte sind im Jahr 2020 in eine größere Wohnung umgezogen. Hier zeigen sich kaum Unterschiede zwischen den Gemeindetypen. Nur etwa ein Viertel der Haushalte gab im Jahr 2020 an, sich in Bezug auf die Größe ihrer Wohnung nach dem Umzug verschlechtert zu haben.[17]

Unterscheidet man die Haushalte wieder nach Typen, zeigt sich, dass es vor allem Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende waren, die im Jahr 2020 Abstriche bei der Wohnungsgröße hinnehmen mussten (Abbildung 7), während sich Paare mit Kindern bezüglich der Wohnungsgröße häufig verbessern konnten.

Je niedriger das Einkommen, desto häufiger gaben Haushalte an, dass sich die Wohnungsgröße nach dem Umzug verschlechtert habe (nicht dargestellt). Während in der niedrigsten Einkommensgruppe 35 Prozent der Haushalte im Jahr 2020 in eine kleinere Wohnung umgezogen sind, waren es in der höchsten Einkommensgruppe nur 16 Prozent.[18]

Weitere Auswertungen zeigen, dass sich die Haushalte nach dem Umzug selten in Bezug auf die Ausstattung der Wohnung oder die Wohngegend verschlechtert haben, jedoch Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt häufiger über eine höhere Umweltbelastung am neuen Wohnort klagen (zum Beispiel durch eine vielbefahrene Straße).[19] Dies betrifft vor allem Geringverdienende.

Fazit: Mehrheit mit den Wohnverhältnissen zufrieden, jedoch Unterschiede nach Einkommen, Region und Familienstand

Grundsätzlich scheint die Mehrheit der Mieter*innen mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden zu sein. Die Wohnkostenbelastung wird eher als durchschnittlich wahrgenommen und die Mehrheit ist mit der Größe ihrer Wohnung zufrieden. Unterschiede ergeben sich jedoch, wenn man nach Haushaltstypen, Einkommen und der Situation auf dem Wohnungsmarkt differenziert. So empfand im Jahr 2020 fast die Hälfte aller Familien mit Kindern aus den unteren Einkommensschichten ihre Wohnung als zu klein. Darüber hinaus klagen Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt eher über beengte Wohnverhältnisse als Haushalte in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie in den Jahren 2020/2021 und den damit verbunden Einschränkungen in

14 Die subjektive Mietkostenbelastung bezieht sich auf die Gesamtkosten und nicht auf die Kosten pro Quadratmeter. Die Kosten könnten also auch gestiegen sein, weil die Haushalte bei unverändertem Quadratmeterpreis in eine größere Wohnung umgezogen sind.

15 Konstantin A. Kholodilin und Claus Michelsen (2020): Wohnungsmarkt in Deutschland: Trotz Krise steigende Immobilienpreise, Gefahr einer flächendeckenden Preisblase aber gering. DIW Wochenbericht Nr. 37, 642–652 (online verfügbar); Kholodilin und Baake (2024), a. a. O.

16 Aubele et al. (2023), a. a. O.

17 Vgl. Aubele et al. (2023), a. a. O., 55.

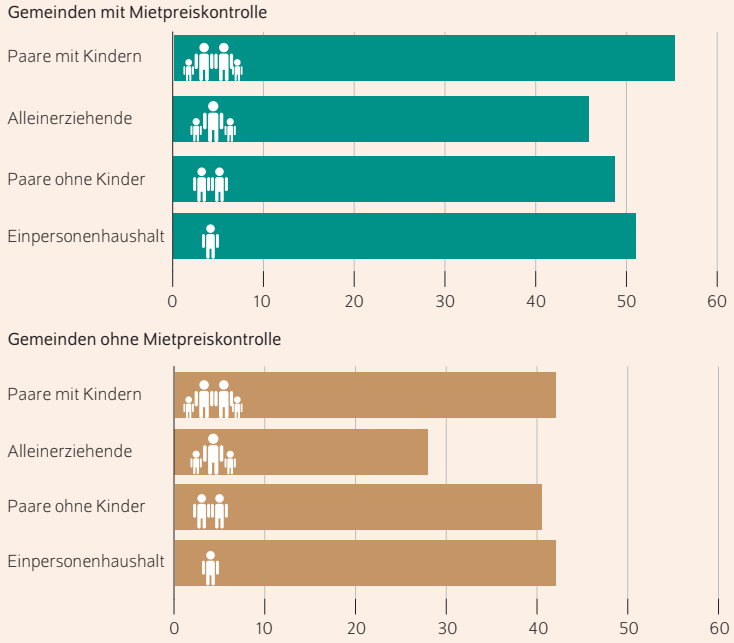
18 Vgl. Aubele et al. (2023), a. a. O., 139.

19 Vgl. Aubele et al. (2023), a. a. O., 59ff.

Abbildung 6

Gestiegene Wohnkostenbelastung nach einem Umzug im Jahr 2020

In Prozent der jeweiligen Haushaltstypen



Quelle: SOEP v37, eigene Berechnungen.

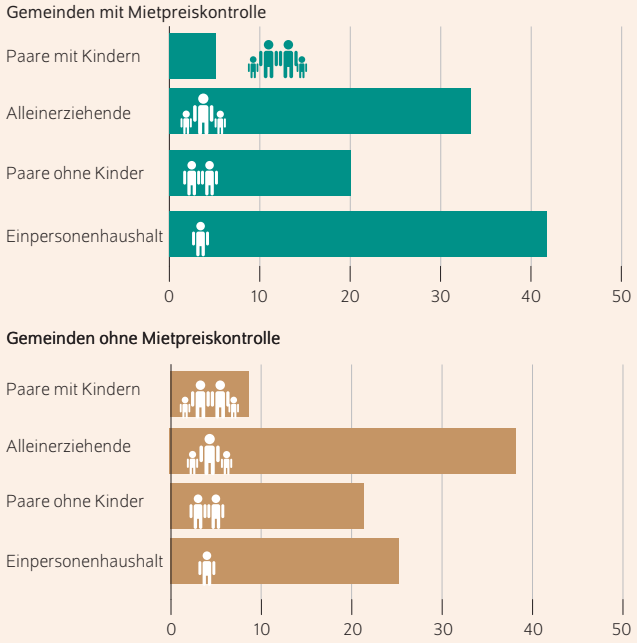
© DIW Berlin 2024

Die gestiegene Wohnkostenbelastung nach einem Umzug ist unabhängig vom Haushaltstyp.

Abbildung 7

Verschlechterung der Wohnungsgröße nach einem Umzug im Jahr 2020

In Prozent der jeweiligen Haushaltstypen



Quelle: SOEP v37, eigene Berechnungen.

© DIW Berlin 2024

Vor allem Alleinerziehende und Einpersonenhaushalte mussten nach einem Umzug Abstriche bei der Wohnungsgröße hinnehmen.

der Freizeitgestaltung stellten beengte Wohnverhältnisse insbesondere für Familien eine Herausforderung dar. Nach einem Umzug gelang es der Mehrheit der Haushalte, sich in Bezug auf die Wohnungsgröße zu verbessern, darunter insbesondere Paare mit Kindern. Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende hingegen sind überproportional häufig in kleinere Wohnungen umgezogen. Am negativsten wurden Veränderungen in der Wohnkostenbelastung bewertet. Jeder zweite Haushalt in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt berichtet, dass die Wohnkostenbelastung nach dem Umzug gestiegen sei, wobei die Schere zwischen Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle seit den 2000er Jahren auseinandergeht.

Insgesamt stellt sich das Bild vom Wohnungsmarkt in der Breite zunächst weniger dramatisch dar, als es in den Medien und der Öffentlichkeit vom Wohnungsmarkt gezeichnet wird. Die Tatsache, dass beengte Wohnverhältnisse aus Sicht der Haushalte eher ein Problem darstellen als die aktuelle Wohnkostenbelastung, kann jedoch auch ein Hinweis auf ein knappes Angebot verfügbaren Wohnraums sein und eine Auseinanderentwicklung von Bestands- und Neumieten. Unter Umständen nehmen insbesondere Familien mit Kindern davon Abstand, ihre Wohnverhältnisse ihren Bedürfnissen anzupassen, da eine größere Wohnung nicht verfügbar oder für sie nicht erschwinglich ist. So geben die Daten keinen Aufschluss darüber, wie viele Leute überhaupt erfolgreich darin sind, eine neue Wohnung zu finden, und umziehen. In die Auswertung flossen nur jene Umzüge ein, die tatsächlich stattgefunden haben, das heißt, es wurden nur Haushalte berücksichtigt, die bei der Wohnungssuche erfolgreich waren und ein Angebot erhalten haben, das aus ihrer Sicht die Aufgabe der alten Wohnung rechtfertigt. Hierdurch ergibt sich eine methodische Verzerrung (selection bias), die nur mit weiterführenden statistischen Methoden behoben werden kann.

Eine größere Verfügbarkeit an bezahlbarem Wohnraum würde es den Haushalten erleichtern, ihre Wohnverhältnisse ihren Lebensumständen anzupassen, und könnte die Zufriedenheit mit der Wohnsituation erhöhen. Hierfür sind insbesondere in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten stärkere Bemühungen bei der Schaffung neuen Wohnraums notwendig und eine stärkere Fokussierung auf jene demografischen Gruppen, die den größten Bedarf haben: Familien und Alleinerziehende. Eine Maßnahme, um Haushalte aus den unteren Einkommensschichten zu unterstützen, wäre die Förderung von Neubau im niedrigen und mittleren Preissegment.

Tomaso Duso ist Leiter der Abteilung Unternehmen und Märkte im DIW Berlin | tduso@diw.de

Konstantin A. Kholodilin ist wissenschaftlicher Mitarbeiter in der Abteilung Makroökonomie im DIW Berlin | kkholodilin@diw.de

Caroline Stiel ist wissenschaftliche Mitarbeiterin in der Abteilung Energie, Verkehr, Umwelt im DIW Berlin | cstiel@diw.de

JEL: R21, R31, I31

Keywords: Housing markets, well-being, life satisfaction, rents

C. KEMFERT UND C. VON HIRSCHHAUSEN

Der LNG-Rausch sollte gestoppt werden

Claudia Kemfert ist Leiterin der Abteilung Energie, Verkehr, Umwelt im DIW Berlin.

Christian von Hirschhausen ist Gastwissenschaftler im DIW Berlin.

Der Kommentar gibt die Meinung der Autor*innen wieder.

Am 19. September 2024 erklärt Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck das Ende der „Gasmangellage". Diese war im Frühjahr 2022 nach dem Angriff Russlands auf die Ukraine vom Bundestag ausgerufen worden und wurde somit die Grundlage für Notfallmaßnahmen, insbesondere den beschleunigten und staatlich finanzierten Bau von Flüssiggas-Importterminals (LNG).

Was die Erdgaswirtschaft seit 1973 nicht geschafft hat, weil es sich nicht lohnte, schaffte dann die Bundesregierung mit Milliarden-Zahlungen aus dem Haushalt im „Deutschlandtempo": Statt der von Bundeskanzler Olaf Scholz in der Rede zur Zeitenwende genannten zwei LNG-Terminals (in Brunsbüttel und Wilhelmshaven) wurden in einem historischen LNG-Rausch 13 Projekte benannt, für die die Bundesregierung sowohl Planungsgrundlagen als auch den überwiegenden Teil der Finanzierung bereitstellen wollte.

Bereits im März 2023 war jedoch deutlich geworden, dass eine „Gasmangellage" trotz des Wegfalls russischer Gaslieferungen nach Deutschland nicht eingetreten war. Eine rückläufige Nachfrage, die Diversifizierung der Lieferquellen sowie die effiziente Nutzung der verfügbaren Transportkapazitäten führte dazu, dass im Winter 2022/23 kein Gasmangel herrschte.

Dasselbe galt für den Winter 2023/24, und auch jetzt, zu Beginn der Heizsaison 2024/25, sind die Speicher prall gefüllt, sodass kein Engpass zu befürchten ist. Auch mögliche Bedarfe von Nachbarländern angesichts des bevorstehenden Winters sind mit der bestehenden Infrastruktur gedeckt: Die Gaspreise sind nach den Spitzenwerten des Sommers 2022 inzwischen unter die durchschnittlichen Preise der Vorkriegszeit gefallen, nicht nur in Deutschland, sondern auch international.

Dennoch wurde unter dem Deckmantel der „Gasmangellage" der Ausbau der LNG-Infrastruktur im Deutschlandtempo auch 2023 und 2024 fortgesetzt. Im Oktober 2024 sind bereits drei Terminals in Betrieb, vier weitere im Bau und darüber hinaus noch fünf im konkreten Planungsstadium.

Vergessen wir nicht: Erdgas als fossiler Energieträger muss in den nächsten zwei Jahrzehnten aus dem Energiemix verschwinden, wenn wir die Klimaschutzziele halten wollen.

Übrigens sind LNG-Importe unter Klimagesichtspunkten genauso schmutzig wie Kohle, und man stelle sich vor, es würden an der Nord- und Ostseeküste mal eben zwölf neue Kohlekraftwerke im „Deutschlandtempo" gebaut werden.

Die Absurdität des LNG-Rausches ist anhand des im Sommer 2024 fertiggestellten Terminals in Mukran auf der Insel Rügen plastisch nachvollziehbar: Inmitten von Landschaftsschutz- und Tourismusgebiet wurde mit Bezug auf „notwendigen Bedarf" und einer fiktiven Wasserstoffwirtschaft der Zukunft ein Anlandeterminal gebaut und die Proraer Wiek mit einer 51 Kilometer langen Pipeline durchzogen. Heute jedoch wird das Terminal angesichts fehlender Nachfrage aus Ostdeutschland als Umschlagplatz für Lieferungen nach Skandinavien verwendet. Dies ist durch das LNG-Beschleunigungsgesetz nicht gedeckt und widerspricht auch ökonomischer Rationalität.

Energiesicherheit ist staatliche und private Planungsaufgabe und Überkapazitäten an Infrastruktur sind grundsätzlich sinnvoll. Dies gilt aber NICHT für die Versorgung Deutschlands mit importiertem fossilen Flüssiggas zu Zeiten der Energiewende, insgesamt rückläufiger Nachfrage und nicht vorhandener Transportengpässe in den Leitungen. Vielmehr bedarf es nunmehr einer Umkehr des LNG-Rausches, der Beendigung des staatlich finanzierten Infrastrukturausbaus, und der Ausrichtung des Sektors am ökonomisch und ökologisch sinnvollen Ziel, dem Erdgasausstieg.

DOI: https://doi.org/10.18723/diw_wb:2024-41-4