

## Die neue Wohnungsfrage

Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms

### 1. Einleitung

In seinen Schriften »Zur Wohnungsfrage« diagnostizierte Friedrich Engels die »Verschärfung, die die Wohnungsverhältnisse [...] durch den plötzlichen Andrang der Bevölkerung nach den großen Städten erlitten haben; eine kolossale Steigerung der Mietspreise; [...] die Unmöglichkeit, überhaupt ein Unterkommen zu finden«.<sup>1</sup> Dies war zur Zeit des deutschen Gründerbooms. Knapp 150 Jahre später steht Deutschland vor einer neuen Wohnungsfrage. Zwar gibt es bereits einige sozialwissenschaftliche Untersuchungen, die sich mit der Rückkehr der Wohnungsfrage befassen,<sup>2</sup> allerdings sind dabei die Verteilungswirkungen gestiegener Immobilienvermögen und Mieten noch nicht hinreichend untersucht worden. Dies ist das Ziel unseres Beitrags.

Deutschland stand zunächst im Abseits, als seit den 1990er Jahren die Immobilienmärkte im Rest der Welt boomten.<sup>3</sup> Im letzten Jahrzehnt hat sich die Lage geändert. Die Preise für Wohneigentum sind hierzulande schneller gestiegen als in den meisten anderen Ländern, und die Situation auf dem Markt für Mietwohnungen hat sich in vielen Städten zugespitzt. In deutlichem Gegensatz zu den pessimistischen Prognosen eines Bevölkerungsrückgangs aus den 2000er Jahren gibt es heute zu wenig Wohnraum, und die Bautätigkeit reicht weiterhin nicht aus, um den Bedarf einer wachsenden Bevölkerung zu decken.

Die politische Debatte über die Situation am deutschen Wohnungsmarkt hat sich entsprechend verschärft. Während das Wohnungsthema gegen Ende der 1990er Jahre langsam von der parteipolitischen Agenda verschwunden war, hat es sich nunmehr zu einem der zentralen sozialpolitischen Themen von Bundes- und Landtagswahlen über das politische Spektrum und alle Bundesländer hinweg entwickelt. Selbst Enteignungsforderungen bestehenden Wohnraums sind keine Seltenheit mehr, wie die Berliner Diskussion um die Initiative »Deutsche Wohnen und Co. enteignen« zeigt.

Nach einem kurzen Blick in die deutsche Wohnungsgeschichte (Abschnitt 2) nehmen wir in diesem Beitrag zunächst den Boom des letzten Jahrzehnts genauer unter die Lupe, indem wir die Preisveränderungen für Kaufpreise und Mieten

1 Engels 1973 [1872].

2 In der Forschung haben bereits einige Publikationen auf die Rückkehr der Wohnungsfrage aufmerksam gemacht: Holm 2014; Jensen et al. 2018; Merrifield 2014; Schönig 2013.

3 Knoll et al. 2017.

detailliert auf regionaler Ebene und für verschiedene Einkommensgruppen betrachten (Abschnitt 3). Das Hauptergebnis ist eine ausgeprägte regionale und sozioökonomische Polarisierung. Wohlhabende Regionen und Städte (gemessen am Niveau der Preise vor dem Boom und des Haushaltseinkommens) haben die deutlichsten Preissteigerungen verzeichnet. Innerhalb der Boom-Städte wiederum sind die Mieten in ärmeren Stadtvierteln überproportional stark gestiegen. Es sind vor allem einkommensschwache Haushalte, die im Zuge von Gentrifizierungsprozessen den steigenden Mietdruck zu spüren bekommen.

Im nächsten Schritt (Abschnitte 4 und 5) schätzen wir, um wie viel das volkswirtschaftliche Immobilienvermögen zwischen 2011 und 2018 angewachsen ist und wie diese Wachstumsgewinne auf verschiedene Haushaltsgruppen verteilt sind. Nach unseren Berechnungen auf der Grundlage der Immobilienpreise des Analyseunternehmens *bulwiengesa* sind die deutschen Hauseigentümer zwischen 2011 und 2018 allein durch Preissteigerungen nominal um bis zu 3,3 Billionen Euro und inflationsbereinigt um 2,8 Billionen Euro reicher geworden. Der Boom hatte zudem erhebliche Auswirkungen auf die Vermögensverteilung. Die reichsten zehn Prozent der Deutschen sind durch die Preissteigerungen inflationsbereinigt um ca. 1,5 Billionen Euro reicher geworden. Es zeigt sich, dass in der Mieternation Deutschland ein Großteil der privaten Haushalte nicht an den Immobilienvermögengewinnen partizipiert hat. Diese deutschen Mieterhaushalte – mehr als 70 Prozent in deutschen Großstädten – schauen wir uns in einem weiteren Schritt genauer an. Mieterhaushalte in den unteren Einkommensgruppen und aus ärmeren Stadtvierteln werden von steigenden Angebotsmieten besonders belastet.

In einem letzten Schritt (Abschnitt 6) prognostizieren wir, ob bei gegebener Neubaubauentwicklung bis 2030 das Wohnungsproblem angebotsseitig gelöst werden wird, und konstatieren im Gegenteil eine Angebotslücke von bis zu einer Million fehlender Wohnungen. Wir schließen daher mit einer Argumentation für eine stärkere staatliche Angebotspolitik in der Wohnungswirtschaft.

## 2. Die Ausgangssituation

Zunächst aber werfen wir einen kurzen Blick zurück in die deutsche Wohnungsgeschichte. Am Ende des Zweiten Weltkriegs waren etwa 17 bis 19 Prozent der Wohnungseinheiten in Deutschland zerstört, viele weitere beschädigt.<sup>4</sup> Zudem mussten in den Westzonen gut neun Millionen Flüchtlinge mit Wohnraum versorgt werden. 1950 ging das westdeutsche Wohnungsbauministerium konservativ von einem Fehlbedarf von 4,8 Millionen Wohnungen aus,<sup>5</sup> in der Sonderbesatzungszone wurde er 1946 auf 1,5 Millionen Wohnungen geschätzt; dort hatten 30 Prozent der Haushalte keine eigene Wohnung.<sup>6</sup>

4 Führer 1995 b, S. 41 f.

5 Schulz 1994, S. 39.

6 Buck 2004, S. 19, 22.

In Westdeutschland spielte der Staat (und insbesondere der Bund) in der Nachkriegszeit im Rahmen der öffentlichen Wohnungsbauförderung und Wohnungszwangswirtschaft eine zentrale Rolle im Wohnungsmarkt. Im Rahmen der Wohnungszwangswirtschaft erschwerte der Staat »den Grundeigentümern die Auflösung von Mietverträgen; er griff regulierend in die Mietpreisbildung ein und übernahm die Vergabe freiwerdender Wohnungen«. <sup>7</sup> Der Wohnungsbau rückte ins Zentrum der Innen- und Sozialpolitik, was in der erstmaligen Einrichtung eines Bundeswohnungsbauministeriums zum Ausdruck kam. In Ostdeutschland monopolisierte der Staat den Wohnungsbau fast vollständig.

Die Schaffung von Wohnraum, insbesondere von günstigen Mietwohnungen durch öffentliche Wiederaufbau- und Neubauprogramme, war der zentrale Fokus der Wohnungspolitik der jungen Bundesrepublik. Die Gemeinwohlausrichtung und der Mieterschutz sollten dazu beitragen, die soziale Not in den langen Nachkriegsjahren zu lindern. Der soziale Wohnungsbau war ein wesentlicher Bestandteil dieser Politik. Erst mit dem Abbaugesetz von 1960 endete die Wohnungszwangswirtschaft, und der Wohnungsmarkt wurde schrittweise liberalisiert. <sup>8</sup> In Reaktion auf die daraufhin steigenden Mieten wurden allerdings der Kündigungsschutz und ab 1974 auch die Vergleichsmieten oft mit Hilfe lokaler Mietspiegel eingeführt.

Die Aufbauleistung der jungen Bundesrepublik war beachtlich, und es gelang ihr, bis spätestens in den 1970er Jahren den Wohnungsmangel zu beseitigen. In manchen Jahren wurden über 600.000 neue Wohnungen errichtet, wobei in den 1950ern rund 34 Prozent und in den 1960ern noch 17 Prozent öffentlich finanziert wurden. <sup>9</sup> Der Nachkriegsbauzyklus erreichte spätestens in den frühen 1970er Jahren seinen Höhepunkt. Danach gingen die Neubauzahlen insgesamt sowie auch im sozialen Wohnungsbau zurück. Ab den 1980er Jahren wurde die Wohnungspolitikkompetenz im Rahmen allgemeiner Deregulierungsmaßnahmen verstärkt auf die Länder übertragen, gemeinnützige Bauträger büßten ihre zentrale Rolle ein, und die Zahl sozial gebundener Wohnungen ging sowohl im Neubau als auch durch das Auslaufen von Belegungsbindungen zurück. Die DDR folgte generell dem gleichen Bauzyklus, schaffte es aber bis in die 1980er Jahre nicht, die Wohnungsmangelsituation vollständig zu beheben. <sup>10</sup>

Anders als in europäischen Nachbarländern kam es nach der Wiedervereinigung noch einmal zu einem kurzlebigen Boom im Wohnungsbau, insbesondere getrieben durch die ostdeutsche Entwicklung (Abbildung 1). In den 2000er Jahren wurde der private und soziale Wohnungsbau weiter zurückgefahren. Zudem verkauften viele deutsche Städte ihre Wohnungsbestände an private Investoren, um ihre Haushalte zu sanieren. <sup>11</sup> Dies wurde begleitet von pessimistischen Prognosen

7 Führer 1995 b, S. 15.

8 Führer 1995 a.

9 Sensch 2010; eigene Berechnungen.

10 Topfstedt 1999.

11 Voigtländer 2007.

eines zunehmenden Bevölkerungsrückgangs, die sich im Nachhinein als falsch herausgestellt haben. Im Jahr 2006 ging im Rahmen der allgemeinen Föderalismusreform die Kompetenz für den Wohnungsbau weiter vom Bund auf die Länder über. Dies war eine folgenschwere Entscheidung, weil von nun an der öffentliche Wohnungsbau an die prekäre Finanzsituation vieler Länder gekoppelt war, die den Wohnungsbau nicht als Priorität sahen und die vom Bund kompensatorisch zur Verfügung gestellten Mittel mitunter nicht voll oder anders nutzten.<sup>12</sup>

Abbildung 1: Wohnungsfertigstellungen, 1950–2017



Quelle: Statistisches Bundesamt. Anmerkung: bis 1990 früheres Bundesgebiet.

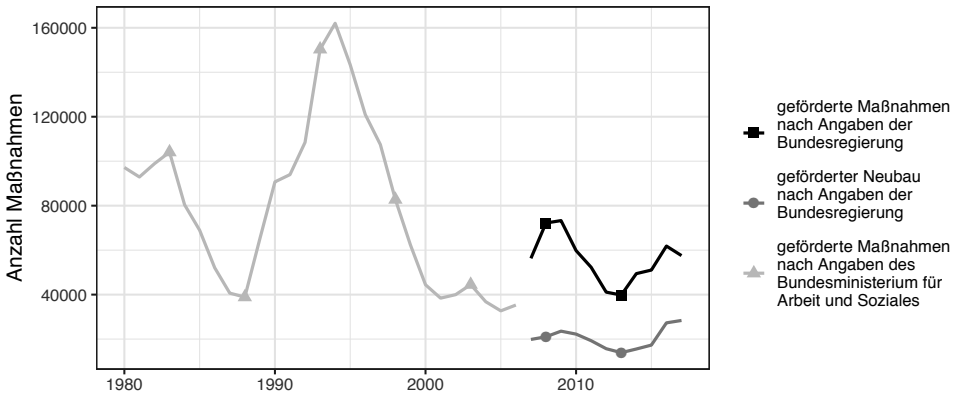
In der Folge sind die Fertigstellungen im sozialen Wohnungsbau bereits ab 1994 gefallen und in den 2000er Jahren auf niedrigem Niveau verblieben, wie die dunkelgraue Linie in Abbildung 2 zeigt. Der Anteil von Mieter\*innen, die in Sozialwohnungen leben, ist von über 16 Prozent im Jahr 1980 auf gesamtdeutsche vier Prozent im Jahr 2018 gesunken.<sup>13</sup> Auf städtischer Ebene sind die durchschnittlich ca. 24 Prozent auf dem 1. Förderweg subventionierten Wohnungen, die seit dem Wohnungsbaugesetz von 1950 mit einem hohen Anteil öffentlicher Mittel finanziert wurden und im Mietsektor an Mieten unter Marktpreis gebunden sind, im Bestand von 1987 auf heute im Schnitt unter zehn Prozent gefallen. Der Rückgang ist dadurch zu erklären, dass alte Belegungsbindungen schneller ausgelaufen als neue Bauten hinzugekommen sind. Abbildung 3 zeigt dies für die A-, B-, C- und D-Städte Deutschlands. Diese Städteunterteilung geht auf bulwiengesa zurück und wird in der Immobilienbranche häufig verwendet, um die für Immobilienin-

12 Eichener 2012.

13 Eigene Berechnungen nach GESIS 2019.

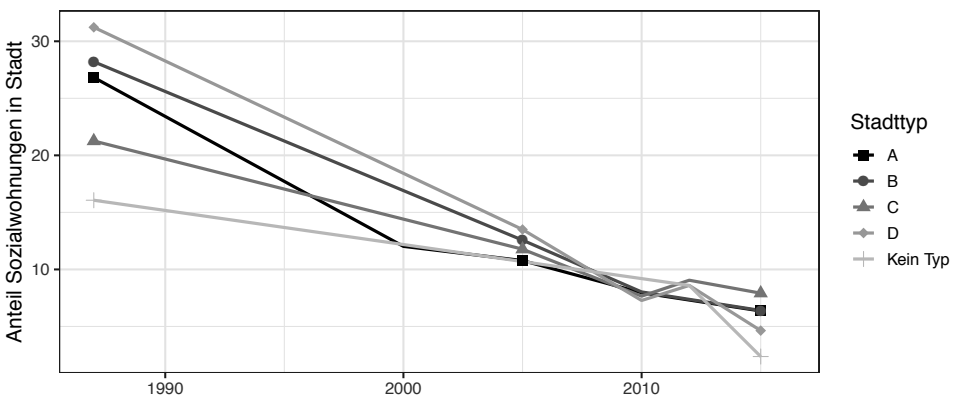
vestoren wichtigsten Großstädte wie Berlin und Frankfurt (A) von Großstädten mit regionaler Bedeutung wie Bonn oder Mannheim (B) sowie von wichtigen regionalen Städten wie Aachen oder Erfurt (C) und von letztlich weniger zentralen Städten wie zum Beispiel Leverkusen (D) zu unterscheiden. Diese Unterscheidung hilft im Folgenden noch besser als grobe Größenklassifikationen, die stagnierenden Städte von Boomstädten abzuheben.

Abbildung 2: Sozialer Wohnungsbau seit 1980



Anmerkung: bis 1990 früheres Bundesgebiet. Mit Inkrafttreten der Föderalismusreform I ging im September 2006 die Kompetenz in der sozialen Wohnraumförderung auf die Länder über. Der Strukturbruch der Zeitreihe verdeutlicht diesen Umstand. Geförderte Maßnahmen umfassen sowohl den Erwerb und die Modernisierung von Eigentums- und Mietwohnungen im Bestand als auch deren Neubau.

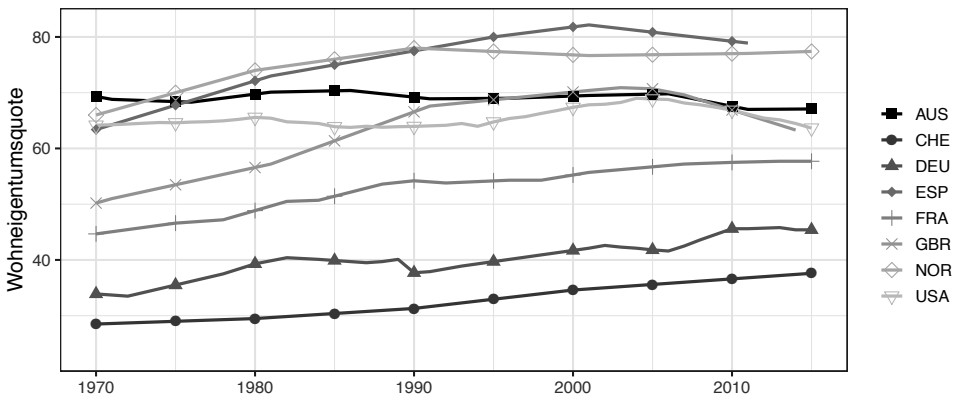
Abbildung 3: Sozial geförderte Wohnungen im städtischen Baubestand seit 1980



Quelle: Volkszählung 1987 und städtische Jahrbücher; bulwiengesa-Klassifizierung von Städten nach absteigender Investorenattraktivität. »Keinem Typ« zugeordnete kleinere Städte liegen außerhalb dieser Typologie. Die Definition von »Sozialwohnungen« ist verschieden, sie umfasst manchmal nur einzelne Förderwege oder zählt Belegungsbindungen mit.

Neben dem sozial geförderten Mietmarktsegment stellen die von Eigentümer\*innen selbst genutzten Wohneinheiten ein wichtiges Marktsegment dar. Die Wohneigentumsquote Deutschlands ist im internationalen Vergleich vergleichsweise niedrig, was oft auf seine historische Stadtstruktur, Kriegsauswirkungen, konservative Hypothekengabe und geringe Eigenheimförderung zurückgeführt wird.<sup>14</sup> Obwohl sie in der langen Frist angestiegen ist, lag sie 1980 bei nur 39,3 Prozent und betrug beim letzten Zensus im Jahr 2011 45,7 Prozent. Im internationalen Vergleich wird dies nur noch von der Schweiz unterboten (vgl. Abbildung 4). Auf diesem Niveau stagniert die Eigentumsquote in Deutschland auch nach Erhebungen des Mikrozensus<sup>15</sup>, des SOEP<sup>16</sup> oder den bevölkerungsbasierten Daten von Eurostat. Besonders niedrig ist auch die ostdeutsche Quote: Zu Zeiten der DDR waren Staats- und Genossenschaftseigentum weit verbreitet, sodass 1989 nur noch 41 Prozent des Wohnungsbestands überhaupt in privatem Besitz waren, davon etwa 21 Prozent selbstgenutzt.<sup>17</sup> Zwar kam es nach der Wende zu umfangreichen Privatisierungen. Trotzdem stieg die Quote des selbstgenutzten Eigentums bisher laut SOEP-Daten auf kaum über 35 Prozent.

Abbildung 4: Wohneigentumsquoten in verschiedenen Ländern seit 1970



Quelle: Kohl 2017.

Auch die Preisentwicklung am deutschen Immobilienmarkt seit dem Zweiten Weltkrieg setzt sich von der in anderen Ländern ab. Insgesamt war seit den 1960er Jahren das Preiswachstum geringer als in den Nachbarländern. Während Deutschland noch bis 1980 reale Hauspreiszuwächse verzeichnete, zeigt Abbildung 5 auf Grundlage der Daten der Macrohistory Database,<sup>18</sup> dass Deutschland

14 Kohl 2017, Einleitung.

15 Michelsen 2017.

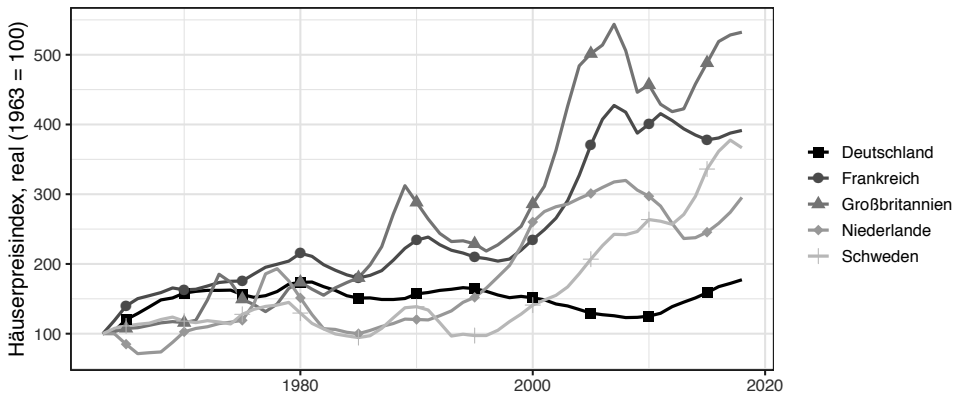
16 Niehues, Voigtländer 2016.

17 Topfstedt 1999.

18 Knoll et al. 2017.

insbesondere nicht am globalen Immobilienboom ab den 1990er Jahren teilgenommen hat. Das lag einerseits daran, dass sich hierzulande ein Wohnungsüberschuss durch den Wiederaufbau bei fallender Bevölkerungstendenz entwickelt hatte und andererseits nicht wie in anderen Ländern nach 1990 die Kreditvergabe massiv ausgeweitet wurde. Somit brachen 2008 in Deutschland die Hauspreise auch nicht wie in anderen Ländern ein, sondern begannen erstmals wieder und bis heute anzusteigen.

Abbildung 5: Reale Hauspreise 1963–2018



Quellen: IMF 2019; Jordà et al. 2016; Knoll et al. 2017; OECD 2019. Anmerkung: Häuserpreise bezeichnen Preisindizes von Wohnungseigentum.

Schließlich bewegen sich die langfristigen Renditen am deutschen Immobilienmarkt im internationalen Mittelfeld. Die durchschnittliche Rendite, die sich aus Preissteigerungen und Nettomieteinnahmen zusammensetzt, betrug inflationsbereinigt zwischen 1950 und 2015 jährlich 5,29 Prozent. Zum Vergleich: In den USA waren es 5,7 Prozent, in Frankreich aber rund 10 Prozent. In Deutschland schnitt der Immobilienmarkt damit nur leicht schlechter ab als der Aktienmarkt, der zwischen 1950 und 2015 im jährlichen Mittel 7,5 Prozent rentierte.<sup>19</sup>

### 3. Der deutsche Hauspreisboom im letzten Jahrzehnt

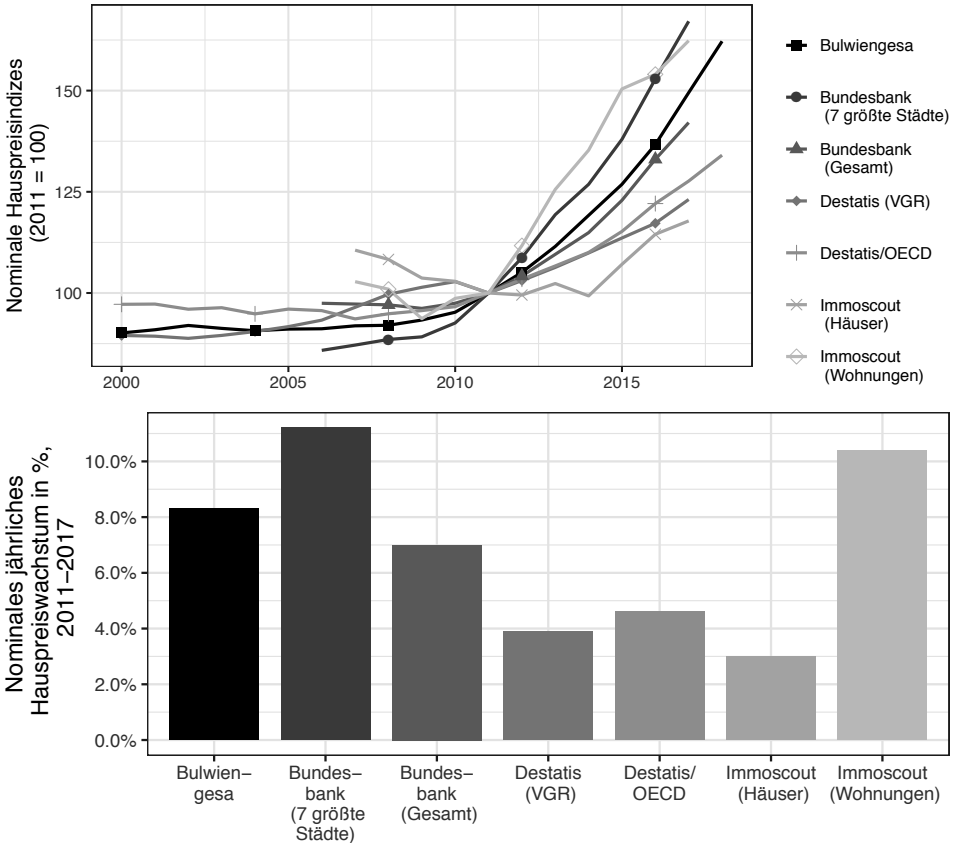
#### 3.1 Preisanstieg auf nationaler Ebene

Der Preisanstieg von Wohnimmobilien in Deutschland zeigt sich in allen verfügbaren Indizes, allerdings in verschiedenem Ausmaß (siehe Abbildung 6). Handelsübliche Indizes benutzen die Anzeigendaten großer Immobilienportale oder Schätzungen auf Grundlage der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse. Daten liegen dann für verschiedene regionale Gebiete (Großstädte/Land) und Marktseg-

<sup>19</sup> Jordà et al. 2019.

mente (Ein- und Zweifamilienhäuser/Eigentumswohnungen) vor. Allgemein ist der gemessene Preisanstieg umso höher, je stärker der Index auf Großstädten, Wohnungen und Angebotspreisen basiert. Insbesondere Internetangebote sind in Zeiten des Wohnungsmangels zugunsten von teureren und neueren Immobilien nach oben verzerrt. Im Mittel zeigen die Preisindizes einen Anstieg von 50 Prozent seit 2011, viele Städte liegen darüber.

**Abbildung 6: Hauspreiswachstum in Deutschland, verschiedene nominale Indizes**



Quellen: bulwiengesa; Destatis 2018 c; Immobilienscout24 2017; Deutsche Bundesbank.

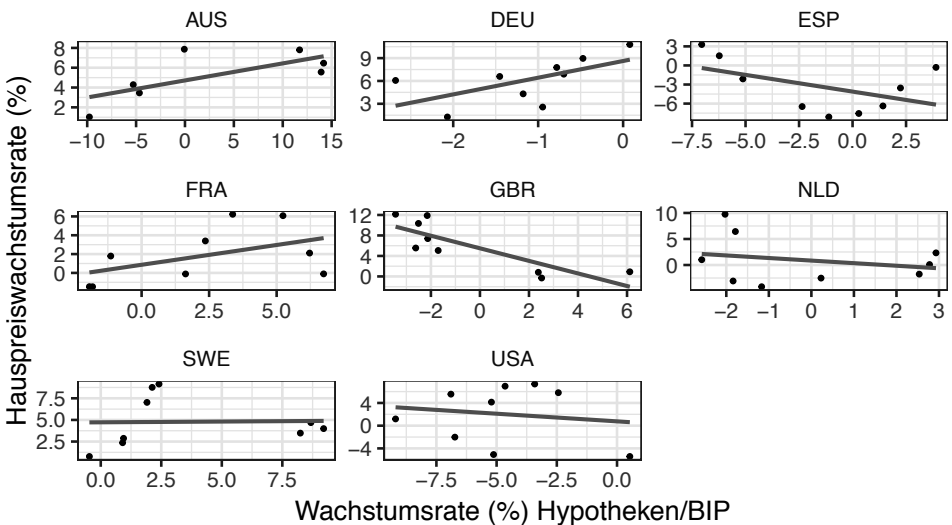
Die makroökonomische Forschung konnte zeigen, dass die Kombination von Preissteigerungen und starkem Kreditwachstum ein wichtiger Frühwarnindikator für Finanzkrisen darstellt.<sup>20</sup> In Deutschland ist das Volumen der Hypothekenkredite in Relation zum BIP allerdings rückläufig und hat mit 42 Prozent zuletzt

20 Jordà et al. 2016.

sogar den niedrigsten Wert der letzten Jahrzehnte und den langfristigen OECD-Durchschnitt erreicht. Von einem kreditfinanzierten und insofern fragilen Boom kann daher bislang nicht die Rede sein.

So korrelieren in Deutschland zwar die durchschnittliche städtische Hauspreisentwicklung und Hypothekenverschuldung positiv, aber anders als in vergleichbaren Ländern in der EU ging das starke Preiswachstum in Deutschland mit einer negativen Wachstumsrate der Hypothekenverschuldung relativ zum BIP einher (Abbildung 7). Deutschland erlebt also einen Immobilienboom, der nicht durch starke neue Kreditvergabe oder einen merklichen Anstieg des privaten Verschuldungsniveaus gekennzeichnet ist. Diese Evidenz spricht eher gegen die weit verbreitete These, dass das Niedrigzinsumfeld über eine Ausweitung der Hypothekenverschuldung für die starken Hauspreissteigerungen verantwortlich ist.<sup>21</sup>

Abbildung 7: Entwicklung der Wohnhypotheken und Hauspreise, 2006–2017



Quelle: EMF 2018.

### 3.2 Preisanstieg in den großen deutschen Städten im internationalen Vergleich

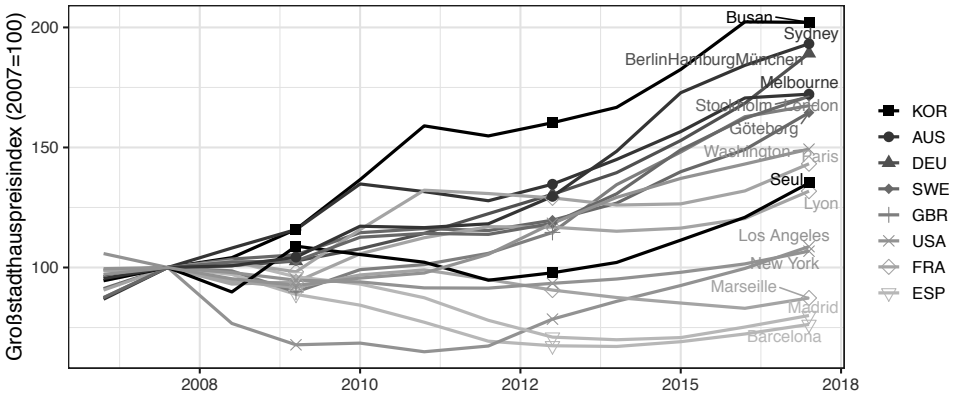
Im letzten Jahrzehnt haben sich die Hauspreise insbesondere in den drei größten deutschen Städten Berlin, Hamburg und München um rund 90 Prozent erhöht (vgl. Abbildung 8). Im internationalen Vergleich sind die Preise nur in Oslo, Sydney, im koreanischen Busan sowie in einigen türkischen Städten noch schneller gestiegen.<sup>22</sup> Damit lag das deutsche Hauspreiswachstum in den Städten weit über dem Durchschnitt einiger international vergleichbarer Städte. Es sticht insbeson-

21 Bley, Weber 2016.

22 EMF 2018.

dere im Vergleich mit vielen Städten im Süden Europas hervor, die seit 2007 teilweise Preiseinbrüche erlebt haben.

Abbildung 8: Entwicklung von Hauspreisen in internationalen Großstädten seit 2006



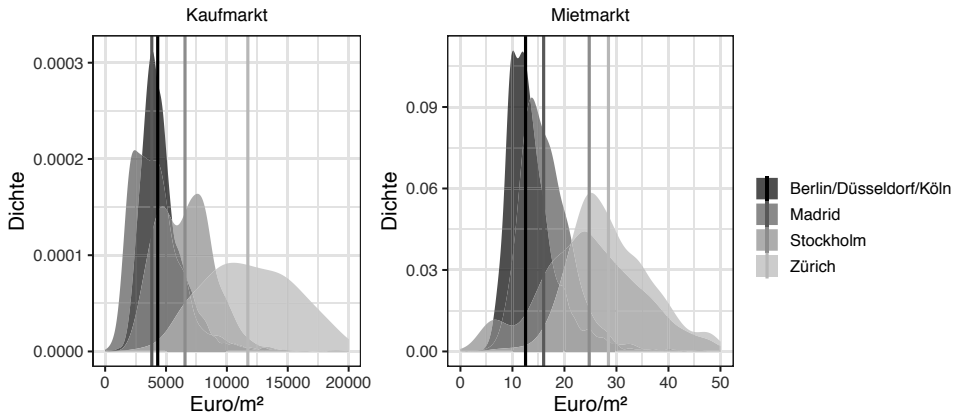
Quelle: EMF 2018.

Allerdings haben die hohen Wachstumsraten (etwa in Berlin im letzten Jahrzehnt) noch nicht zu einer vollständigen Konvergenz der absoluten Quadratmeterpreise in den Städten geführt. So berichtet etwa Savills Research, dass das Preisniveau von »Prime Properties« in Berlin nur bei 42 Prozent der Pariser Preise liegt.<sup>23</sup>

Vergleiche von Apartmentpreisen im mittleren Segment auf dem aktuellen Wohnungsmarkt in verschiedenen Ländern lassen sich mit Hilfe der Mikrodaten einschlägiger Immobilienportale durchführen. Vergleicht man etwa die Verteilungen der Quadratmeterpreise dort gelisteter Wohnungen im zweiten Quartal 2019 – dies sind je nach Stadt und Immobilienportal zwischen mehreren Hundert und mehreren Tausend –, so zeigt sich, dass Wohnungen in Berlin im Vergleich zu Stockholm oder Zürich weiterhin günstiger sind, auch wenn diese Preise in Beziehung zu teils deutlich niedrigeren Einkommen gesetzt werden müssen.

23 Savills 2019.

### Abbildung 9: Absolute Quadratmeterpreisverteilung und Medianpreise in Städten



Quelle: Verteilungsdichten der Wohnungsangebote. Immobilienscout24, homegate, hemnet/blocket, fotocasa, zweites Quartal 2019; eigene Berechnungen.

### 3.3 Regionale Polarisierung

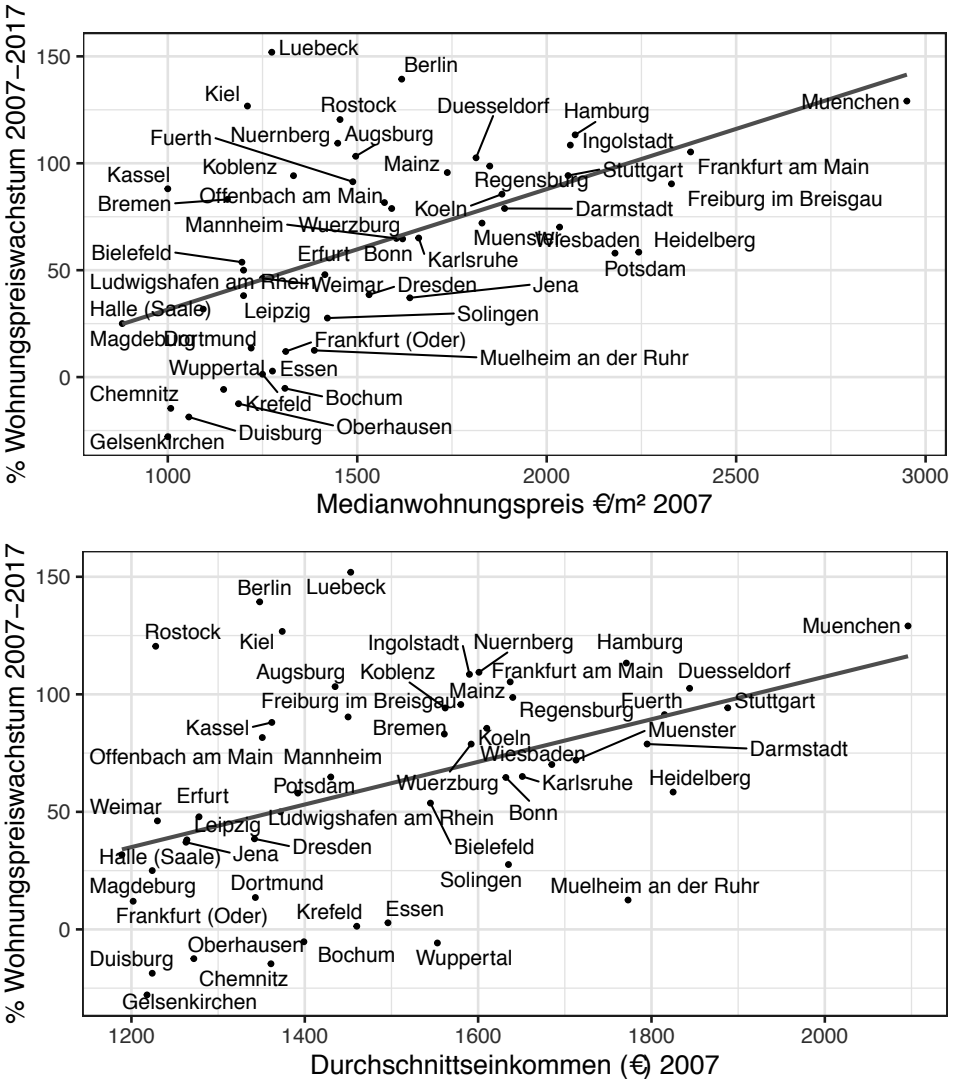
Im Folgenden untersuchen wir die Miet- und Wohnungspreisentwicklung mit Hilfe der Preisdaten des deutschen Anzeigenportals Immobilienscout24<sup>24</sup> für ländliche und städtische Märkte sowie innerstädtische Viertel ausgewählter deutscher Großstädte. Die Daten zeigen, dass es unter den 50 größten Städten in Deutschland eine deutliche Divergenz gibt. So verzeichneten insbesondere die Städte, die bereits 2007 die höchsten Wohnungspreise hatten, die höchsten Preiszuwächse im folgenden Jahrzehnt (siehe Abbildung 10 oben).

Auf der anderen Seite waren es insbesondere altindustrielle Städte des Ruhrgebiets, aber auch ostdeutsche Städte (außer Berlin), deren absolute und relative Preiszuwächse gering ausfielen. Ein ähnliches Bild zeigt sich, wenn man anstelle des ursprünglichen Preisniveaus 2007 das durchschnittliche Haushaltseinkommen abbildet (Abbildung 10 unten). Städte mit anfänglich hohem durchschnittlichen Haushaltseinkommen haben den stärksten Preiszuwachs verzeichnet. Der Immo-

24 Die Daten beruhen auf durch das RWI (Boelmann et al. 2019 a; Boelmann et al. 2019 b; Boelmann et al. 2019 c) kleinräumig aufbereiteten Angebotspreisen für Mieten und Kaufpreise des Immobilienportals (Bauer et al. 2013). Als Zeitpunkt wird das Einstellungsdatum des Angebots gewählt. Extremwerte für Mieten (größer 10.000 oder kleiner 10 Euro), Kaufpreise (kleiner als 5.000 Euro, größer als 5.000.000) und Wohnflächen (kleiner als 5 m<sup>2</sup>, größer als 400 m<sup>2</sup> bei Wohnungen und 10.000 m<sup>2</sup> bei Häusern) sowie Angebote mit fehlenden Werten werden nicht berücksichtigt. Bei der Aggregation der Quadratmeterpreise wird der Median gewählt, um Ausreißer einzufangen, und bei der Aggregation auf Rasterebene werden alle Raster mit weniger als 25 Angeboten als nicht repräsentativ aus der Analyse ausgeschlossen. Bei der Bestimmung des Preisgradienten (siehe unten) wurde der von OpenStreetMap angegebene Stadtmittelpunkt für die Distanzberechnung zugrunde gelegt.

bilienboom hat insofern ökonomisch prosperierende und reiche Regionen reicher gemacht, während Gegenden mit niedrigem Haushaltseinkommen weiter zurückgefallen sind.

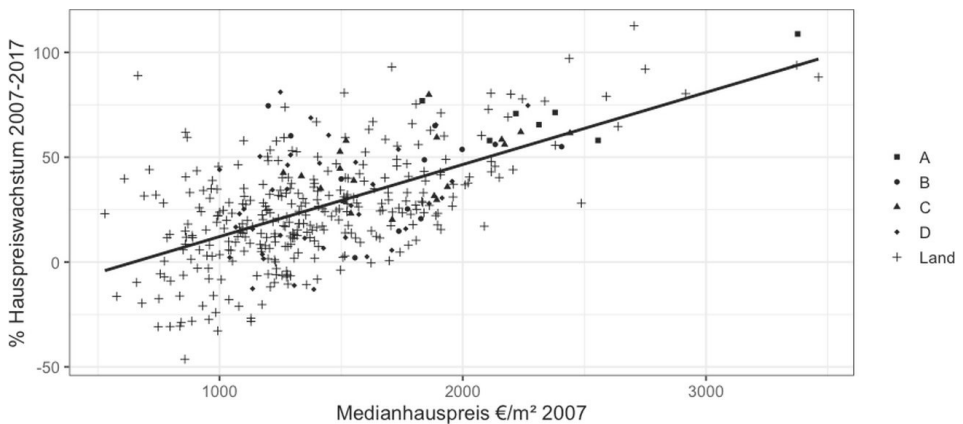
Abbildung 10: Wohnungspreisentwicklung, Anfangspreise und Haushaltseinkommen, 2007–2017



Quellen: Immobilienscout24; Genesis-Datenbank.

Die Polarisierung der Hauspreisentwicklung zeigt sich aber nicht nur zwischen den Boom-Städten und den übrigen Städten, sondern auch zwischen städtischen und ländlichen Märkten. Hierzu zeigt Abbildung 11 das Ausgangsniveau der Medianquadratmeterpreise für Häuser 2007 und das Wachstum bis 2017 für die verschiedenen Immobilienkategorisierungen der Städte (A, B, C, D) sowie die übrigen ländlichen Kreise und Kleinstädte. Um Stadt und Land besser miteinander vergleichen zu können, betrachten wir hier nur den Markt für Einfamilienhäuser und nicht den für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Rechnet man den Markt für Eigentumswohnungen hinzu, vergrößert sich die Stadt-Land-Polarisierung weiter, da Stadtwohnungen im Untersuchungszeitraum besonders starke Preisanstiege verzeichneten.

**Abbildung 11: Medianpreise für Einfamilienhäuser in Stadt- und Landkreisen, 2007–2017**



Quelle: Immobilienscout24. Anmerkung: bulwiengesa-Klassifizierung von Stadtkreisen nach absteigender Investorenattraktivität.

Abbildung 11 zeigt die Polarisierung der Preise über 389 Stadt- und Landkreise. Kreise mit anfangs hohem Hauspreisniveau hatten auch ein deutlich stärkeres Wachstum der Preise. Zwar sind unter den Topwachstumskreisen neben den A-Städten auch einige Landkreise, allerdings handelt es sich teilweise um Einzugsgebiete der Großstädte wie etwa die Landkreise Dachau und Freising. Daneben zeigt sich, dass einige Landkreise, aber auch D-Städte sogar absolut und relativ rückläufige Preisentwicklungen aufweisen.

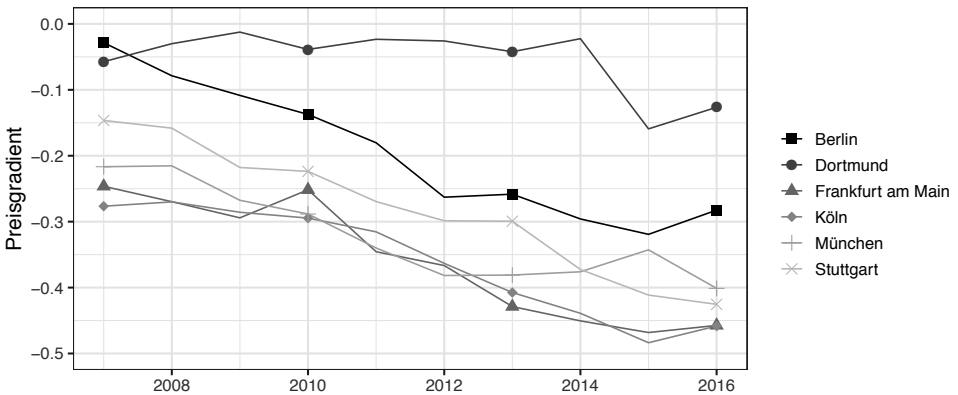
Schließlich wird eine weitere regionale Ungleichheit in Form einer Abkoppelung der Preise der Zentren in den Boom-Städten von ihrem Umland sichtbar. Das Umland ist hier bestimmt als Arbeitsmarktregion, die durch Pendelradien definiert ist.<sup>25</sup> Zwar strahlt das absolute Preiswachstum der urbanen Zentren auch

<sup>25</sup> Kosfeld, Werner 2012.

auf das Umland aus, aber relativ günstige Kaufangebote werden vermehrt in das Umland verdrängt, sodass Käufer günstigen Wohnraums immer weiter vom Stadtzentrum entfernt wohnen und somit höhere Pendelkosten tragen müssen.

Das Preisgefälle mit steigender Entfernung vom Zentrum lässt sich auch ausdrücken in der Korrelation zwischen Entfernung und dem Quadratmeterkaufpreis von Wohnraum (Preisgradient). Diese Korrelation ist für Wohnungen und Häuser insbesondere in den Boom-Städten im Untersuchungszeitraum tendenziell gefallen (vgl. Abbildung 12). Zum Teil geht diese Tendenz auf den schnelleren Preisanstieg zentraler Wohnungen im Vergleich zu Häusern in peripheren Lagen zurück.

**Abbildung 12: Korrelation von Zentrumsentfernung und Quadratmeterpreisen**



Quelle: Immobilienscout24; eigene Berechnungen.

#### 4. Die Gewinner\*innen des Booms

Der deutsche Immobilienboom hat zu erheblichen Vermögensgewinnen von Eigentümer\*innen geführt. Grundsätzlich kann das Immobilienvermögen aufgrund von zwei Faktoren steigen. Zum einen können neue Bauinvestitionen den Bestand an Immobilienvermögen erhöhen; zum anderen können Preissteigerungen zu einer Neubewertung des bestehenden Immobilienvermögens führen.<sup>26</sup> Im letzten Jahrzehnt waren es vor allem diese Bewertungsgewinne auf Bestandsimmobilien, die zu einem sprunghaften Anstieg des Immobilienvermögens geführt haben, wie wir sehen werden.

Die Daten zur Berechnung der Bewertungsgewinne basieren auf den Angaben zur Vermögensposition der privaten Haushalte im Jahr 2011 aus dem Household Finance and Consumption Survey (HFCS) der EZB. Wir verbinden diese Daten

<sup>26</sup> Davis, Heathcote 2007.

mit nationalen Preisindizes und Bauinvestitionen, um die Vermögenssteigerung bis 2018 zu berechnen.<sup>27</sup>

Wie Abbildung 6 oben zeigt, divergieren die Hauspreisindizes – und damit auch die Vermögensschätzungen – zum Teil erheblich. Abbildung 13 zeigt die Effekte unterschiedlicher Preisannahmen. Während wir die auf Kaufpreiswerten des Statistischen Bundesamts basierenden OECD-Daten als Untergrenze interpretieren, stellen die stärker auf Angebotspreisen basierenden Indizes von bulwiengesa, die auch von der Deutschen Bundesbank (transaktionsgewichtet) verwendet werden, eher eine Obergrenze dar. Laut bulwiengesa sind die Immobilienpreise zwischen 2011 und 2018 nominal um 62 Prozent gestiegen. Die OECD-Daten zeigen hingegen nur einen Anstieg von 34 Prozent. Entsprechend groß sind die Unterschiede in den Bewertungsgewinnen, obwohl letztlich sowohl die OECD- als auch die bulwiengesa-Daten starke Immobilienvermögensgewinne zeigen.

Welcher Index die bessere Basis bildet, ist nicht ohne Weiteres zu sagen. Die OECD-Daten beruhen auf den an das Statistische Bundesamt 2018 berichteten Kaufpreissammlungen von Gutachterausschüssen. Sie verzeichnen Transaktionspreise von selbstgenutzten und vermieteten Häusern und Eigentumswohnungen. Bei den Kaufpreisdaten kann es tendenziell zu zeitlichen Verzögerungen kommen, dafür handelt es sich aber um nachvollziehbare Transaktionsdaten. Die bulwiengesa-Indizes hingegen beruhen auf einer Reihe von Quellen, darunter auch Anzeigen-Daten, deren Preise von den finalen Kaufpreisen und Mieten im Prinzip abweichen können. Die genaue Berechnung durch die bulwiengesa ist nicht vollständig transparent. Allerdings sind die Daten aktueller und näher am Marktgeschehen, weswegen sie unter anderem von der Deutschen Bundesbank als Teil des Indikatorensystems zum Wohnimmobilienmarkt verwendet werden.<sup>28</sup> Die langsamere Berichtsgeschwindigkeit könnte darauf hindeuten, dass die OECD/Destatis-Daten die aktuelle Marktpreisentwicklung eher unterschätzen. Dass die bulwiengesa-Daten von sehr vielen Marktakteuren verwendet werden, spricht dafür, dass die Preissteigerungen weitgehend der Realität entsprechen. Insofern präferieren wir (wie die Bundesbank) auch den bulwiengesa-Index, stellen im Folgenden aber die Kernergebnisse unserer Berechnungen mit beiden Indizes dar, um die Bandbreite der Schätzung zu illustrieren.

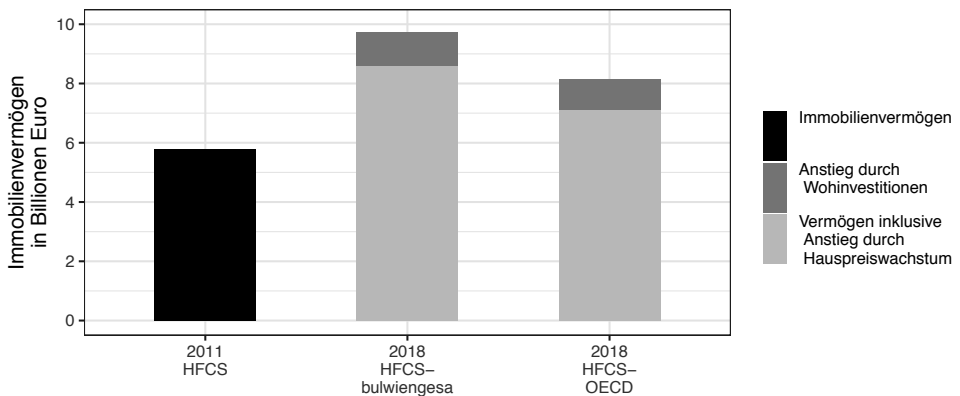
Auf der Grundlage der bulwiengesa-Preise ist das Immobilienvermögen der deutschen Privathaushalte von 5,3 Billionen Euro im Jahr 2011 auf 9,7 Billionen Euro oder 287 Prozent des BIP im Jahr 2018 gestiegen. Mit den konservativeren OECD/Destatis-Preisen liegt der Wert bei 8,1 Billionen Euro (240 Prozent des

27 Für die Berechnung der Wertsteigerung folgen wir dem Ansatz von Davis und Heathcote (2007) für die USA und nehmen an, dass sich die Abschreibungen auf den Baubestand und Qualitätsverbesserungen, die nicht in der Qualitätsbereinigung des Hauspreisindex erfasst werden, gegenseitig ausgleichen. Wir bestimmen den Anstieg des Immobilienvermögens als Summe der Kapitalgewinne durch Hauspreiswachstum und der Zuwächse im Immobilienbestand. Der Zuwachs des Immobilienbestands wird durch die Summe aus Wohninvestitionen und den Wertgewinnen aus der Erschließung von Bauland berechnet.

28 Deutsche Bundesbank 2020.

BIP). Der weit überwiegende Teil des Wertzuwachses geht dabei auf Preissteigerungen zurück (vgl. Abbildung 13). Basierend auf den bulwiengesa-Preisen beträgt das Wachstum der Immobilienvermögen durch Preiseffekte 3,3 Billionen (nominal) beziehungsweise 2,8 Billionen Euro (inflationsbereinigt). Die Neuinvestitionen summieren sich auf etwa eine Billion Euro, sodass 72 Prozent des Anstiegs der Immobilienvermögen auf höhere Preise zurückzuführen sind. Allein im Jahr 2018 betrugen die Kapitalgewinne von Eigentümer\*innen 530 Milliarden Euro oder 16 Prozent des BIP. Da Verbesserungen an den Gebäuden als Investitionen gerechnet werden, sind diese Preissteigerungen vor allem auf den gestiegenen Bodenwert zurückzuführen.<sup>29</sup>

**Abbildung 13: Anstieg des Wohnimmobilienvermögens 2011–2018 (inflationsbereinigt)**



Quellen: HFCS; eigene Berechnungen mit bulwiengesa- und OECD-Preisdaten.

Auf der Grundlage der OECD-Daten ergibt sich ein geringeres Wachstum der gesamten Immobilienvermögen um inflationsbereinigt »nur« etwa 2,4 Billionen Euro bis 2018 (vgl. Tabelle 1). Reine Bewertungsgewinne auf Bestandsimmobilien summieren sich auf rund 1,8 Billionen (nominal) beziehungsweise 1,3 Billionen Euro (inflationsbereinigt).<sup>30</sup>

<sup>29</sup> Knoll et al. 2017.

<sup>30</sup> Zwar errechnet das Statistische Bundesamt mit 650 Milliarden Euro an inflationsbereinigten Vermögensgewinnen in seiner Vermögensbilanz einen noch geringeren Wert. Die Berechnungsmethode des Statistischen Bundesamts beruht auf einer Annahme zur Entwicklung der Bodenpreise, die nicht mit den Marktpreisen vereinbar ist. Das Statistische Bundesamt ist sich der Problematik bewusst und hält es für wahrscheinlich, dass die Vermögensgewinne in der Realität deutlich höher liegen, wie man uns auf Anfrage mitteilte. Ebenfalls unrealistisch niedrig sind die impliziten Hauspreiszuwächse, die man aus dem Unterschied der ersten und zweiten Welle des HFCS (2011–2014) errechnen kann, weswegen wir hier auf eine weitere Darstellung verzichten.

Die obere Preisschätzungsgrenze mit den bulwiengesa-Daten erlaubt auch eine bundesland-spezifische Schätzung auf Grundlage der Baubestandserfassung von 2011. Die Aggregation der Daten für einzelne Bundesländer zeigt inflationsbereinigte Vermögensgewinne von knapp 2 Billionen Euro zwischen 2011 und 2017. Die bundesweiten Daten zeigen für den gleichen Zeitraum Kapitalgewinne von 2,2 Billionen Euro. Für die gesamte Periode zwischen 2011 und 2018 scheint aufgrund der erheblichen Preissteigerungen im Jahr 2018 daher eine Zahl von bis zu 2,8 Billionen durchaus realistisch. Tabelle 1 fasst unsere Schätzungen zusammen.

**Tabelle 1: Zunahme des deutschen Immobilienvermögens, 2011–2018**

Immobilienvermögen insgesamt (inkl. Neubau)	Billionen Euro	% des BIP von 2018
bulwiengesa, nominal	4,42	131
bulwiengesa, inflationsbereinigt (Preise von 2018)	3,95	117
OECD/Destatis, nominal	2,82	84
OECD/Destatis, inflationsbereinigt (Preise von 2018)	2,36	70

Nur durch Preiseffekte	Billionen Euro	% des BIP von 2018
bulwiengesa, nominal	3,29	97
bulwiengesa, inflationsbereinigt (Preise von 2018)	2,83	83
OECD/Destatis, nominal	1,81	53
OECD/Destatis, inflationsbereinigt (Preise von 2018)	1,33	39

*Anmerkung: Zunahme des Immobilienvermögens basierend auf bulwiengesa- beziehungsweise OECD/Destatis-Preisindizes. Der bulwiengesa-Preisindex zeigt einen Anstieg zwischen 2011 und 2018 um 62 Prozent, der OECD/Destatis-Index einen Anstieg der Preise um 34 Prozent. Die OECD/Destatis-Preise stellen eher eine Untergrenze dar.*

#### 4.1 Vermögensgewinne entlang der Vermögensverteilung

Für die Frage, welche Bevölkerungsgruppen am stärksten vom deutschen Immobilienboom profitiert haben, ist die Verteilung des Immobilienvermögens entscheidend. Im internationalen Vergleich ist der deutsche Immobilienbesitz tendenziell eher ungleich verteilt. Wie Tabelle 2 auf der Grundlage von Daten aus der HFCS zeigt, besaßen die oberen 10 Prozent der Vermögensverteilung im Jahr 2011 rund 60 Prozent des gesamten Immobilienvermögens. Haushalte zwischen dem 50. und 90. Perzentil der Verteilung (50–90) hielten knapp 40 Prozent, während der unteren

Hälfte der deutschen Vermögensverteilung nur 3 Prozent des gesamten Immobilienvermögens gehörten. Es ist denkbar, dass es in den letzten Jahren zu Verschiebungen der Eigentumsanteile kam, indem Mieter\*innen nach 2011 doch noch zu Eigentümer\*innen wurden und somit an der Marktentwicklung teilnehmen konnten oder Hauseigentümer\*innen zu Mieter\*innen wurden und deshalb die Marktentwicklung verpassten. Neue Daten aus dem europäischen Haushaltspanel werden hierüber Aufschluss geben. Es ist aber zu erwarten, dass die Konzentration des Immobilienvermögens eher zugenommen hat, weil die Preissteigerungen dort am höchsten waren, wo die Immobilienvermögen bereits groß waren.

*Tabelle 2: Verteilung des deutschen Immobilienvermögens 2011*

	2011
50. Perzentil und niedriger	2,7 %
50. bis 90. Perzentil	37,7 %
90. Perzentil und höher	59,6 %

*Quellen: HFCS; eigene Berechnungen nach bulwiengesa.*

Auf der Grundlage der Verteilung der Immobilienvermögen 2011 lassen sich die Kapitalgewinne den verschiedenen Bevölkerungsgruppen approximativ zuordnen. Als untere Schätzgrenze unterstellen wir wieder die OECD-Preisentwicklung ab 2011, als obere die auf bulwiengesa-Daten basierende Entwicklung (vgl. Abbildung 14).<sup>31</sup>

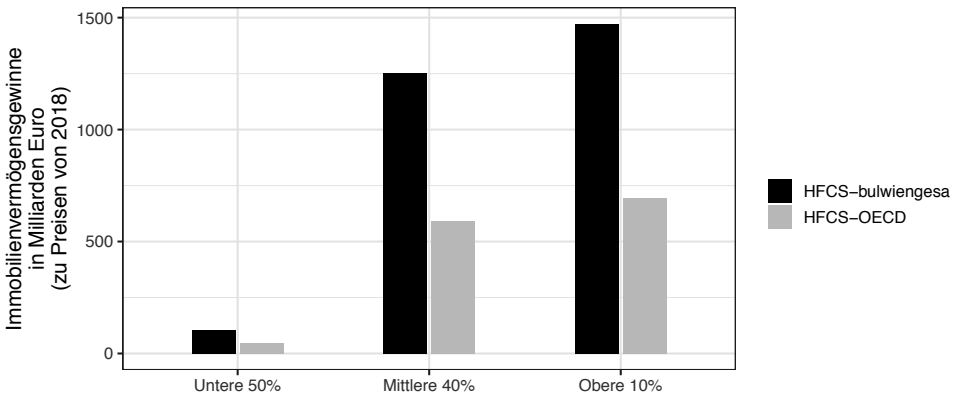
Die reichsten zehn Prozent der Deutschen haben demnach am stärksten vom Immobilienboom profitiert. Zwischen 2011 und 2018 sind sie allein durch höhere Immobilienpreise inflationsbereinigt um knapp 1,5 Billionen Euro reicher geworden (bulwiengesa-Daten). Aber auch die Haushalte im 50. bis 90. Perzentil der Verteilung haben mit Vermögensgewinnen von gut 1,2 Billionen Euro erheblich profitiert. Fast leer ausgegangen sind die Haushalte der unteren Hälfte der Vermögensverteilung. Aufgrund der niedrigen Eigentumsquoten sind hier vergleichsweise geringe Kapitalgewinne angefallen. Für Haushalte im 50. bis 90. Perzentil der Verteilung ist die Vermögenssteigerung relativ bedeutender als für jene in den obersten zehn Prozent, weil das Immobilienvermögen in ihrem Portfolio einen größeren Anteil ausmacht.<sup>32</sup>

31 Bei Verwendung des OECD/Destatis-Preisindex beträgt der Zuwachs des gesamten Immobilienvermögens 2,8 Billionen Euro, davon gehen rund 1,8 Billionen auf Wertsteigerungen zurück. Mit großer Sicherheit liegen die Vermögensschätzungen des Statistischen Bundesamts zu niedrig, da der verwendete Preisindex nicht mit Marktdaten übereinstimmt und von international üblichen Berechnungsweisen abweicht. Auch das Statistische Bundesamt hält daher eine Unterbewertung für wahrscheinlich.

32 Adam, Tzamourani 2016.

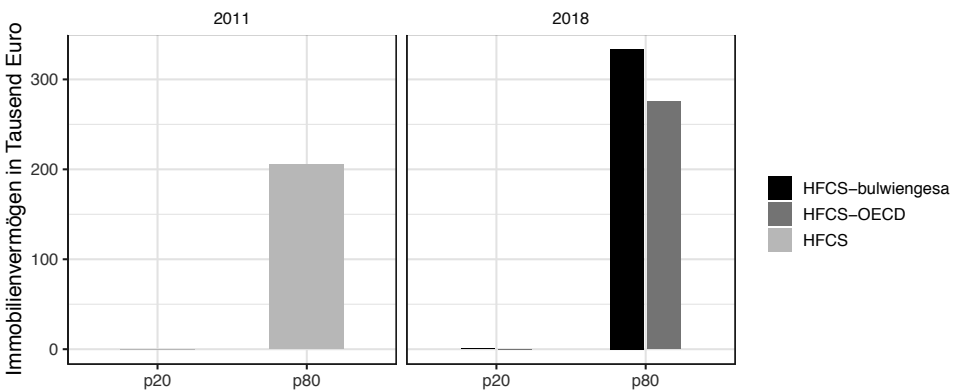
Das Ergebnis ist eine deutliche Spreizung der Vermögensungleichheit zwischen dem 80. und 20. Perzentil der Verteilung, wie Abbildung 15 zeigt.<sup>33</sup> Allein durch die Preiseffekte des Booms ist das durchschnittliche Immobilienvermögen von Haushalten im 80. Perzentil der Verteilung um 35 bis 60 Prozent von 210.000 Euro auf bis zu 335.000 Euro gestiegen. Die Immobilienvermögen für Haushalte im 20. Perzentil stagnierten und betragen im Mittel aufgrund der geringen Eigentumsquote weniger als 1.000 Euro.

**Abbildung 14: Verteilung der Immobilienvermögensgewinne durch Hauspreiswachstum 2011–2018**



Quellen: HFCS; eigene Berechnungen mit bulwiengesa für die obere, OECD für die untere Grenze.

**Abbildung 15: Verteilungseffekte des Immobilienbooms: 80–20-Immobilienvermögen**



Quellen: HFCS; eigene Berechnungen mit bulwiengesa Daten. Anmerkung: Immobilienvermögen 2018 nur auf Basis des Anstiegs seit 2011 durch Hauspreiswachstum.

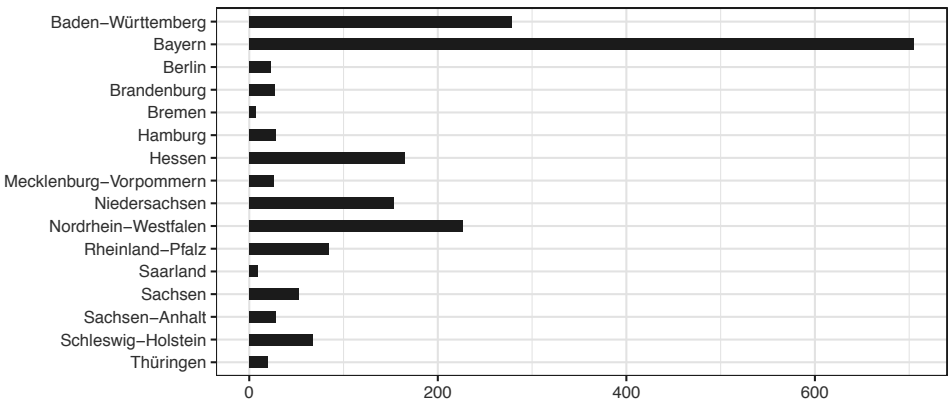
33 Diese Perzentile werden häufiger in der Ungleichheitsforschung für die Schere zwischen Ober- und Unterschichten benutzt; vgl. Rajan 2010.

### 4.2 Regionale Vermögensgewinne

Die bulwiengesa-Daten zeigen zudem das Bild einer starken regionalen Polarisierung der Vermögensverteilung. Mehr als die Hälfte der durch Hauspreiswachstum entstandenen Vermögensgewinne entfällt allein auf Bayern (705 Mrd. Euro) und Baden-Württemberg (278 Mrd. Euro) (vgl. Abbildung 16).

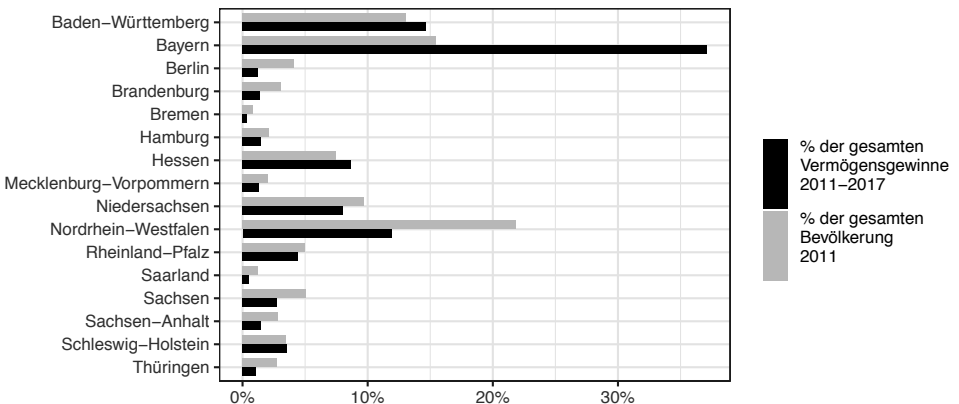
Auch pro Kopf sticht vor allem Bayern heraus (vgl. Abbildung 17). Mit etwa 15 Prozent der Bevölkerung kommt Bayern auf fast 40 Prozent der gesamten Vermögensgewinne seit 2011. Als bevölkerungsreichstes Bundesland mit gut 20 Prozent der deutschen Bevölkerung entfallen auf Nordrhein-Westfalen nur zehn Prozent der aggregierten Vermögensgewinne. Wie oben ausgeführt, ist dies dadurch zu

**Abbildung 16: Immobilienvermögensgewinne durch Hauspreiswachstum 2011–2017, in Milliarden Euro zu Preisen von 2017**



Quellen: HFCS; eigene Berechnungen mit bulwiengesa-Daten.

**Abbildung 17: Bevölkerung 2011 und Immobilienvermögensgewinne durch Hauspreiswachstum 2011–2017, % von Deutschland**



Quellen: HFCS; eigene Berechnungen mit bulwiengesa-Daten.

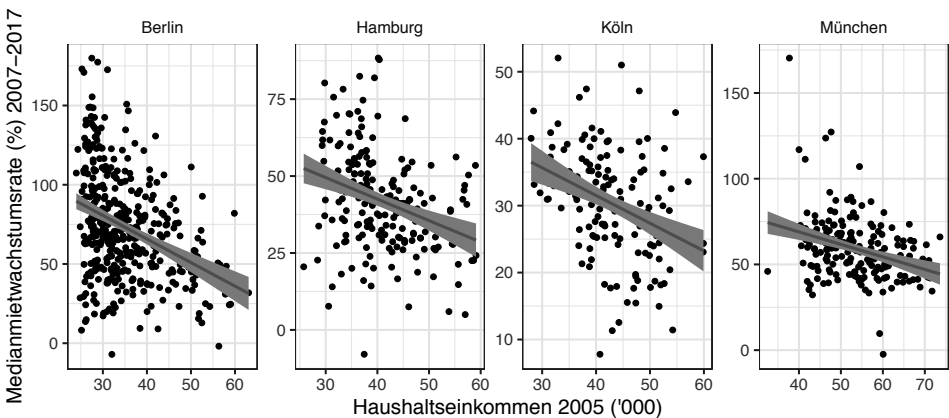
erklären, dass die Preise während des Booms in den Regionen mit bereits vorher hohen Hauspreisen überproportional stark gestiegen sind.

## 5. Die Verlierer\*innen des Booms

Während die Eigentümer\*innen zu den großen Gewinner\*innen des letzten Jahrzehnts gehören, zählen Mieter\*innen und potenzielle Käufer\*innen zu den Verlierer\*innen. Auch bei den Mieten findet sich eine ausgeprägte regionale und soziale Differenzierung.

Die Verteilungseffekte zeigen sich insbesondere innerhalb der deutschen Städte, die wir in 1-km<sup>2</sup>-Raster unterteilen und dann das durchschnittliche Haushaltseinkommen in diesen Quadranten approximieren. Die Daten zeigen, dass Mieten in Stadtgebieten mit anfänglich niedrigen Preisen und geringem Einkommensniveau im Zehnjahreszeitraum von 2007 bis 2017 überproportional gestiegen sind. Wenn das ursprüngliche Preisniveau in einem Stadtviertel schon hoch war, fiel das Wachstum in der Regel geringer aus, auch wenn es hier natürlich ebenfalls zu einem absoluten Preiswachstum kam. Dieser negative Zusammenhang zeigt sich am deutlichsten in den Boom-Städten Berlin, Hamburg, Köln und München (Abbildung 18). Der Aufholeffekt vormals billiger Stadtviertel im Zuge von Gentrifizierungsprozessen macht hier einen Großteil des Preiswachstums aus.<sup>34</sup>

**Abbildung 18: Zusammenhang von Haushaltseinkommen 2005 und Mietwachstumsrate (%), 2007–2017, 1-km<sup>2</sup>-Raster**



Quellen: Immobilienscout24; microm; eigene Berechnungen. Anmerkung: München zeigt den Stadtkreis.

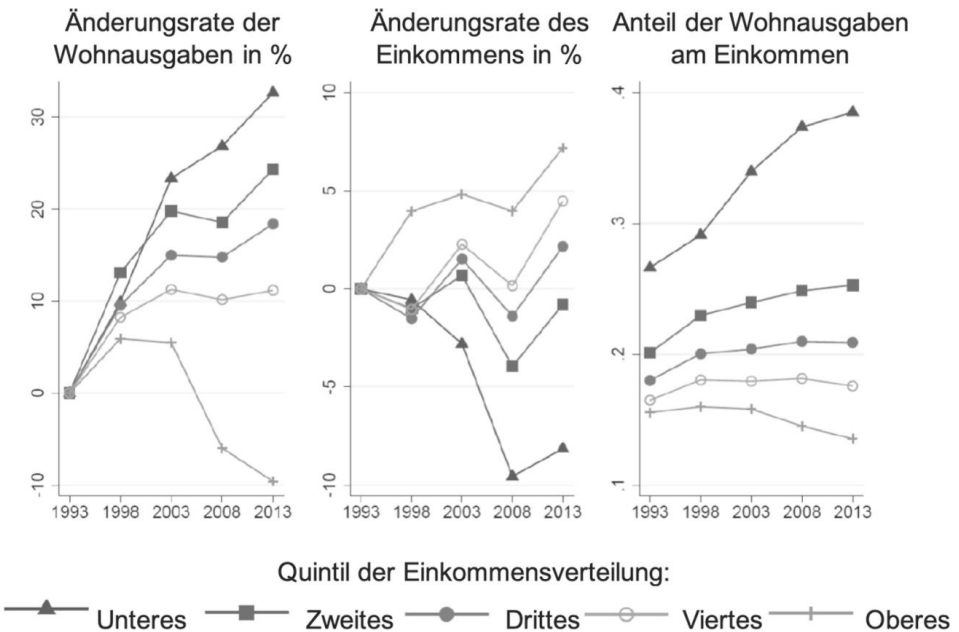
Diese Entwicklungen legen nahe, dass die Mieten für die unteren Einkommensgruppen besonders stark ansteigen. Bereits 1868 wies der Berliner Statistiker

<sup>34</sup> Dieser Befund bezieht sich auf die messbaren Angebotsmieten, die meist systematisch höher als die Bestandsmieten liegen, die wiederum schwer erfassbar sind.

Schwabe, damals noch mit wenigen Daten, auf den negativen Zusammenhang von Einkommenshöhe und dem Anteil der Wohnausgaben im Haushaltsbudget hin.<sup>35</sup> Eine jüngst erschienene Studie belegt auf Basis von Mikrodaten der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe, dass dieses »Schwabe’sche Gesetz« auch in der west- und später dann gesamtdeutschen Wohnungswirklichkeit galt beziehungsweise gilt.<sup>36</sup>

So haben steigende Mieten gerade am unteren Ende der Einkommensverteilung zu einem deutlichen Anstieg der Lebenshaltungskosten seit den 1990er Jahren geführt (vgl. Abbildung 19). Danach sind für die ärmsten 20 Prozent der Bevölkerung die Ausgaben für Wohnen um 30 Prozent angestiegen, während sie im obersten Quintil sogar gefallen sind. Auch für Haushalte mit dem Median-Einkommen sind die Ausgaben für Wohnen um knapp 20 Prozent gestiegen (Abbildung links). Im Schnitt geben Haushalte in den untersten 20 Prozent der Einkommensverteilung mittlerweile knapp 40 Prozent des Einkommens für Wohnen aus. Anfang der 1990er Jahre waren es noch 25 Prozent.<sup>37</sup> Bei den obersten 20 Prozent der Haushalte hat sich der Anteil sogar leicht reduziert und beträgt heute nur etwa 15 Prozent (Abbildung rechts).

**Abbildung 19: Wohnungsausgaben in deutschen Haushaltsbudgets nach Quintilen**



Quelle: Dustmann et al. 2018.

35 Zimmermann 1991, S. 49.

36 Dustmann et al. 2018.

37 Ebd.

## 6. Prognose: Der deutsche Wohnungsmarkt bis 2030

Wie geht es weiter am deutschen Immobilienmarkt? Werden sich die Entwicklungen in den nächsten Jahren fortsetzen? Im abschließenden Teil präsentieren wir die Ergebnisse einer modellbasierten Prognose für den Wohnungsbedarf in Deutschland bis 2030. Wir haben außerdem berechnet, wie stark die Bautätigkeit ansteigen müsste, um den Bedarf zu decken, und mit welchen Kosten in etwa zu rechnen ist.<sup>38</sup>

Um den Wohnungsbedarf vorherzusagen, müssen zwei Faktoren berücksichtigt werden: zum einen die Bevölkerungsentwicklung, zum anderen der durchschnittliche Wohnflächenbedarf je Einwohner.

Zur jährlichen Prognose des Bevölkerungsstands haben wir die Anzahl der Geburten, die Mortalitätsraten zur Berechnung der Lebenserwartung und der Anzahl der Sterbefälle sowie die Zu- und Fortzüge geschätzt.

Um den Wohnflächenbedarf<sup>39</sup> zu bestimmen, verwenden wir das Pro-Kopf-Einkommen und die Altersstruktur. Die dahinter liegenden Annahmen sind denkbar einfach. Die Wohnfläche, die in Anspruch genommen wird, wächst tendenziell mit steigendem Wohlstand. Wir brauchen zudem mehr Wohnraum, wenn wir älter werden, da eine ältere Gesellschaft bei gleichbleibendem Wohlstand mehr Wohnfläche je Einwohner »verbraucht«. Diese Zusammenhänge werden auch als Kohorteneffekt und Altersstruktureffekt bezeichnet.<sup>40</sup> Unsere Einschätzung des Wohnflächenbedarfs ist als die Menge an Wohnraum zu verstehen, die bereitgestellt werden muss, damit steigende Einkommen oder eine verschobene Altersverteilung genauso wie in der Vergangenheit zu einer höheren Inanspruchnahme von Wohnfläche beitragen können. Das ist gleichbedeutend damit, dass relativ zur bisherigen Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche keine Einschränkung stattfindet.

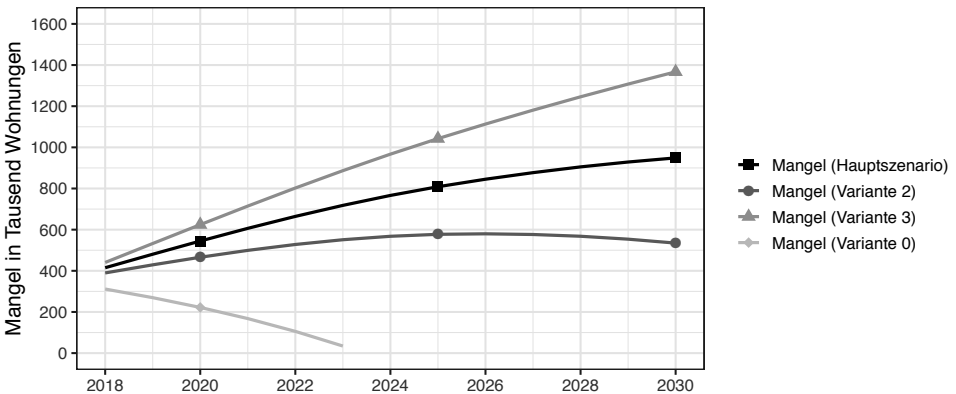
Wie wird sich die Einwohnerzahl bis 2030 entwickeln? In unserem Hauptszenario erwarten wir, dass die Bevölkerung von 2017 bis 2030 von 82,8 Millionen auf 83,9 Millionen Einwohner zunimmt. Im selben Zeitraum steigt das Durchschnittsalter der unter 95-Jährigen von 43,9 Jahre auf 45,2 Jahre. Da der Wanderungssaldo aufgrund seines Einflusses auf die Altersstruktur von besonderer Bedeutung ist, berechnen wir neben dem Hauptszenario drei weitere Varianten, die von einer niedrigeren (Variante 2) respektive höheren Zuwanderung (Variante 3) ausgehen, während bei Variante 0 ein ausgeglichener Wanderungssaldo zugrunde gelegt wird.

- 38 Ausführliche technische Einzelheiten zu den folgenden Berechnungen sind dem Anhang zu entnehmen.
- 39 Mit der Wohnfläche bezeichnen wir die gesamte Wohnfläche in Wohneinheiten, schließen also unbewohnte Wohneinheiten mit ein.
- 40 Der Einfluss der Altersstruktur auf den durchschnittlichen Wohnflächenkonsum ist vielfältig. Einer der Wirkungskanäle ist der Remanenzeffekt. Alternde Menschen, die eine Familie gegründet haben, bleiben nach Auszug der Kinder in ihrer Wohnung. Bei sinkender Haushaltsgröße nehmen sie also dieselbe Fläche in Anspruch, was dazu beiträgt, dass auf ältere Menschen im Schnitt eine höhere Wohnfläche entfällt (vgl. Deschermeier 2015).

Auf Basis der Prognosen der Bevölkerungsentwicklung sowie des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner (zu Details zur Berechnung siehe Anhang) ist zu erwarten, dass bis 2030 knapp 46 Millionen Wohnungen benötigt werden (im Hauptszenario).

Wie groß wird die Lücke zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf im Jahr 2030 sein? Wir nehmen an, dass die Fertigstellungen pro Jahr auf dem Niveau der Jahre 2016 und 2017 verbleiben, dass also jährlich etwa 280.000 Wohnungen neu gebaut werden. Der Wohnungsbestand würde dann bis 2030 auf fast 45 Millionen Wohnungen steigen. Bildet man die Differenz zum im Hauptszenario errechneten Bedarf, so ergibt sich ein Mangel von etwa einer Million Wohnungen (Abbildung 20). Damit würde die aktuelle Bautätigkeit nur rund 80 Prozent des Baubedarfs abdecken. Berücksichtigen wir die in den Alternativszenarien abgebildete Unsicherheit in der Zuwanderung, so ergibt sich ein Prognoseintervall von zwischen 0,5 Millionen und 1,5 Millionen fehlenden Wohnungen. Wandern hingegen ebenso viele Menschen ab wie zu, so wäre die aktuelle Bautätigkeit ausreichend, um den Wohnungsbedarf bereits 2024 zu decken.

Abbildung 20: Wohnungsmangelszenarien



Quelle: Eigene Berechnungen.

Wie hoch sind die zusätzlichen Investitionskosten, die notwendig sind, um diese Bedarfslücke zu schließen? Die genauen Kosten unterscheiden sich je nach Szenario, dürften sich aber in einem Korridor zwischen 8 und 24 Milliarden Euro bewegen, also weniger als ein Prozent des BIP.<sup>41</sup>

41 Der Vergleich mit anderen Studien ergibt, dass unsere Vorhersage die jüngste demografische Entwicklung aktueller abbildet (vgl. Deschermeier et al. 2017; Braun 2018). Details finden sich im Anhang.

## 7. Schlussfolgerungen

Unsere Prognose des Wohnungsbedarfs hat trotz aller Unsicherheiten im Detail eine zentrale wirtschaftspolitische Botschaft: Bei unveränderter Bautätigkeit wird sich die Situation am deutschen Wohnungsmarkt im nächsten Jahrzehnt weiter zuspitzen. Wenn keine neuen wohnungspolitischen Antworten gefunden werden, dürfte auch das soziale Konfliktpotenzial, das gegenwärtig etwa an den Enteignungsforderungen gegen Immobilienunternehmen sichtbar wird, weiter zunehmen.

Die zentrale Schlussfolgerung unserer Prognose ist, dass in Deutschland dringend mehr Wohnungen gebaut werden müssen. In den Nachkriegsjahrzehnten gelang es noch, mehr als 600.000 Wohnungen pro Jahr zu errichten. In Zukunft wird dem öffentlichen Wohnungsbau, der eines der großen Opfer der Austeritätspolitik der letzten 15 Jahre war, eine wichtige Rolle zukommen. Denn gerade in den Ballungsgebieten ist wegen besonders starkem Bevölkerungswachstum und Baulandproblemen zu bezweifeln, dass der Markt in kurzer Zeit ausreichend neuen Wohnraum zur Verfügung stellen kann und wird. Die Erschließung von neuem Bauland, die Verkehrsanbindung und Bereitstellung anderer Infrastruktur verlangt nach einer koordinierenden öffentlichen Hand. Die strategische Rolle öffentlicher Wohnangebotspolitik abseits der Boom-Bust-Zyklen des privaten Immobilienmarktes wird mittlerweile selbst von schwach regulierten Marktwirtschaften wie Singapur und Hong Kong erkannt und konsequent verfolgt.<sup>42</sup> Da sich mit öffentlichem Wohnungsbau gezielt das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ausweiten lässt, ist er in der gegenwärtigen Situation, in der das Angebot an Wohnraum zu knapp ist, anderen Instrumenten wie etwa Wohngeldlösungen, die nachfrageseitig wirken, klar überlegen.

Zugleich sollten aber auch Hindernisse für mehr private Bautätigkeit beseitigt und Planungsverfahren beschleunigt werden. Größere Anstrengungen sowohl von privaten als auch von öffentlichen Bauträgern sind gefragt, um die wachsende Bedarfslücke zu schließen.

Öffentlicher Wohnungsbau kann aber nicht nur normativ gewollt sein, sondern rechnet sich auch für den Staat. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht genießt der Staat in der gegenwärtigen Situation an den Kapitalmärkten massive Finanzierungsvorteile, die ungenutzt bleiben. Die Differenz zwischen der Nettoanfangsrendite von Neubauprojekten am Immobilienmarkt in deutschen Großstädten und den Finanzierungskosten des Bundes ist hoch. Nach Angaben der Deutschen Bundesbank lagen die Nettoanfangsrenditen im Jahr 2018 in Berlin bei 3,46 Prozent und in Köln bei 2,93 Prozent.<sup>43</sup> Betrachtet man die sieben größten deutschen Städte gemeinsam, beträgt sie 3,17 Prozent. Die Finanzierungskosten des Bundes durch langfristige Staatsanleihen liegen derzeit bei -0,2 Prozent für zehn Jahre. Die günstig am Kapitalmarkt aufgenommenen Mittel könnten über die bestehenden oder neue Förderprogramme der KfW an Bauherren weitergegeben oder

42 Yu Lau 2002.

43 Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln 2018.

direkt von kommunalen oder einem neuen Bundeswohnungsunternehmen verwendet werden.<sup>44</sup> Der Unterschied zwischen den Finanzierungskosten der öffentlichen Hand und der Nettoanfangsrendite zeigt, dass öffentliche Investitionen profitabel sein könnten und auch aus finanzieller Perspektive Sinn machen. Diese Berechnungen beruhen zudem auf Marktpreisen für Bauland und berücksichtigen nicht die Umwandlungsgewinne, die der öffentlichen Hand durch die Entwicklung bebauter Grundstücke oder sogar Stadtviertel zufallen würden.

Die Situation am deutschen Wohnungsmarkt wird sich im nächsten Jahrzehnt weiter verschlechtern, wenn die Bautätigkeit nicht zügig und substantiell ausgeweitet wird, um die wachsende Bedarfslücke zu schließen. Die Kosten von rund 16 Milliarden Euro oder 0,5 Prozent des BIP jährlich sind vergleichsweise gering, wenn man die sozialen und politischen Kosten bedenkt, die mit den sich zuspitzenden Konflikten zwischen Mieter\*innen und Vermieter\*innen, aber auch Wohnungsinhaber\*innen und Wohnungssuchenden einhergehen werden.

Es wird oft übersehen, dass ein umfassendes öffentliches Wohnungsbauprogramm aus ökonomischer Sicht nicht nur durch eine höhere Bautätigkeit bedingte angebotsseitige Effekte haben würde. Hsieh und Moretti<sup>45</sup> zeigen für die USA, dass die negativen Effekte von knappem und teurem Wohnraum in den städtischen Ballungszentren erheblich sind. Viele gut bezahlte Stellen bleiben unbesetzt, weil Arbeitnehmer\*innen aufgrund der hohen Mieten oder der Unmöglichkeit, überhaupt den entsprechenden Wohnraum für ihre Familien zu finden, weniger produktive Angebote außerhalb der Städte annehmen. So gesehen verhindert die Wohnungsknappheit eine effiziente Allokation von Ressourcen. Wenn diese Hindernisse beseitigt werden könnten, würde die Potenzialwachstumsrate der Volkswirtschaft steigen. Die jüngste Forschung zeigt, dass die Effekte quantitativ durchaus bedeutsam sein können. Für die USA haben Hsieh und Moretti<sup>46</sup> herausgefunden, dass das Wachstum um jährlich bis zu 0,7 Prozent höher liegen könnte. Vergleichbare Zahlen für Deutschland liegen noch nicht vor, aber auch hier gilt, dass öffentlicher Wohnungsbau nicht nur Nachfragepolitik, sondern in hohem Maße eben auch klassische Angebotspolitik ist, mit der sich das Potenzialwachstum erhöhen ließe.

Immobilienbooms führen zu Vermögensgewinnen von Haushalten der Mittel- und Oberschichten, was von der Politik nicht immer als Problem wahrgenommen wird. So hat der Wohnungspreisanstieg in anderen OECD-Ländern seit den 1990er Jahren bei einigen Politiker\*innen gar die Hoffnung eines neuen »asset-backed welfare«<sup>47</sup> geweckt, wonach die Immobilienvermögensgewinne den Sozialstaat entlasten können. Andere betonen die Wachstumspotenziale, die der Stimulus stetig steigender Immobilienpreise durch Konsumeffekte sowie die

44 Vergleiche entsprechende Ideen unter [www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/wohnungsmarkt-wie-der-staat-zum-bauherr-wird/25519422.html?ticket=ST-2895992-2zNvA56gVtaumjHlGRL1-ap4](http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/wohnungsmarkt-wie-der-staat-zum-bauherr-wird/25519422.html?ticket=ST-2895992-2zNvA56gVtaumjHlGRL1-ap4) (Zugriff vom 22.03.2020).

45 Hsieh, Moretti 2019.

46 Ebd.

47 Doling, Ronald 2010.

Bauwirtschaftsnachfrage auslösen könne.<sup>48</sup> Unsere Schlussfolgerungen sind deutlich weniger euphorisch.

Einerseits sind die Vermögensgewinne sozial und regional sehr ungleich verteilt. Andererseits mussten vor allem einkommensschwache Haushalte in Städten in den letzten Jahren immer größere Einkommensanteile für Wohnen aufwenden. Die wachsende Attraktivität der Städte und die Gentrifizierung ehemals einfacher Wohngegenden haben gerade am unteren Ende der Einkommensverteilung zu überproportional steigenden Wohnausgaben geführt. Wenn sich die Angebotssituation weiterhin nicht entspannt, werden den wachsenden Vermögensgewinnen der Immobilienbesitzer\*innen weiter steigende Wohnkosten gerade für einkommensschwache Haushalte in den Städten gegenüberstehen. Deutschland braucht dringend einen neuen politischen Konsens, dass der Wohnungsbau zu den herausragenden wirtschafts- und sozialpolitischen Prioritäten des nächsten Jahrzehnts gehört.

## Anhang: Der deutsche Wohnungsmarkt bis 2030

Die folgende detaillierte Beschreibung der Wohnungsmarktprognose vervollständigt die knappe Erläuterung der Methodik und der Resultate in Abschnitt 6. Darüber hinaus überprüfen wir die Plausibilität unserer Ergebnisse in Abschnitt A.3. Wir haben diese mit den Resultaten anderer Studien, die in den letzten Jahren erschienen sind, verglichen. Außerdem sind die Wohnungspreise insbesondere in den deutschen Großstädten stark gestiegen (vgl. Abschnitt 3.2). Daher prognostizieren wir in Abschnitt A.4 den Wohnungsbedarf in den sieben einwohnerreichsten deutschen Städten.

### A.1 Annahmen

Jedes Modell ist nur so gut wie die Annahmen, die ihm zugrunde liegen. In diesem Abschnitt beschreiben und begründen wir die wichtigsten Annahmen, die wir für unsere Wohnungsmarktprognose treffen. Eine Übersicht bietet Tabelle A1.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamts<sup>49</sup> ist die zusammengefasste Geburtenziffer<sup>50</sup> in Deutschland von 1,39 im Jahr 2011 auf 1,57 im Jahr 2017 gestiegen. Für die Prognose nehmen wir an, dass die Geburtenziffer bis 2030 auf ihrem Niveau von 2017, also bei 1,57 verbleibt. Wir nehmen zudem an, dass die Lebenserwartung weiter steigt. Methodisch orientieren wir uns am Statistischen Bundesamt<sup>51</sup> und gehen davon aus, dass die Lebenserwartung bis 2030 auf 80,1 Jahre für Männer und 84,0 Jahre für Frauen steigt.

48 Hofman, Aalbers 2019.

49 Destatis 2018 b.

50 Hier: Geburten pro Frau im Alter von 15 bis unter 50 Jahren.

51 Destatis 2017.

*Tabelle A1: Zentrale Annahmen des Prognosemodells bis 2030*

Geburtenziffer	1,57 Kinder je Frau
Lebenserwartung	80,1/84,0 Jahre
Migrationssaldo (jährlich)	+ 264.645
Wachstumsrate des BIP pro Kopf	1,4 Prozent
Wohnfläche je Wohnung	91,8 m <sup>2</sup>
Nachholbedarf an Wohnungen	350.000
Fertigstellungen neuer Wohnungen pro Jahr	281.254
Abgangsrate des Wohnungsbestands	0,13 Prozent

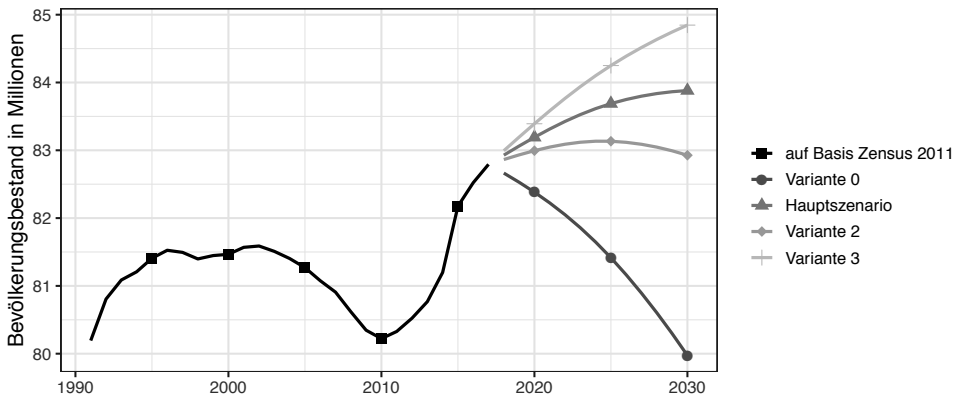
Ein Blick in die Außenwanderungsstatistik des Statistischen Bundesamts<sup>52</sup> offenbart, dass die Wanderungssalden starken Schwankungen unterworfen sind. In den letzten zehn Jahren konnte man einen Anstieg der Wanderungsbewegungen insgesamt beobachten. Daher werden die zukünftigen Wanderungssalden im Hauptszenario der Prognose als Mittelwert der Wanderungssalden der Jahre 2007 bis 2017 berechnet. Aufgrund der stark erhöhten Zuwanderung im Jahr 2015 geht dieses Jahr als Ausreißer nicht in die Mittelwertbildung ein. Im Durchschnitt der letzten Dekade ergibt sich eine Nettozuwanderung von rund 265.000 Personen pro Jahr. In Bezug auf die Altersstruktur nehmen wir ebenfalls an, dass diese dem Durchschnitt der Jahre 2007 bis 2017 (ohne 2015) entspricht.

Als Resultat ergibt sich im Hauptszenario von 2017 bis 2030 ein Bevölkerungswachstum von 82,8 Millionen Einwohnern auf 83,9 Millionen Einwohner. Im selben Zeitraum steigt das Durchschnittsalter der unter 95-Jährigen von 43,9 Jahre auf 45,3 Jahre.

Um beurteilen zu können, in welchem Ausmaß Abweichungen von den Prognoseergebnissen im Hauptszenario zu erwarten sind, betrachten wir drei weitere Varianten. Der Wanderungssaldo ist dabei von besonderer Bedeutung, da er auch die Altersstruktur beeinflusst. Varianten 2 und 3 gehen von einer niedrigeren respektive erhöhten Zuwanderung aus, während in Variante 0 ein ausgeglichener Wanderungssaldo zugrunde gelegt wird (vgl. Tabelle A2). Abbildung A1 zeigt die Entwicklung des Bevölkerungsbestands in den vier Szenarien.

52 Destatis 2020.

Abbildung A1: Bevölkerungsprognose bis 2030



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

Tabelle A2: Szenarien für die Bevölkerungsentwicklung

	Wanderungssaldo	Bevölkerungsbestand 2030	Durchschnittsalter 2030
Hauptszenario	+ 264.645	83,88 Millionen	45,24 Jahre
Variante 2	+ 200.000	82,93 Millionen	45,48 Jahre
Variante 3	+ 330.000	84,85 Millionen	45,00 Jahre
Variante 0	0	79,97 Millionen	46,26 Jahre

Quelle: Eigene Berechnungen.

Als Grundlage zur Vorausberechnung des Wohnungsbedarfs je Einwohner nehmen wir an, dass sich dessen prozentuale Veränderung aus den Änderungsraten des Pro-Kopf-BIP und des Durchschnittsalters schätzen lässt.

Wir setzen die Einkommenselastizität des Wohnflächenbedarfs auf einen realistischen Wert von 0,3. Laut Querschnittsdaten-Studien von Barnett und Noland<sup>53</sup>, Fernández-Kranz, Hon<sup>54</sup>, Follain et al.<sup>55</sup> und Goodman und Kawai<sup>56</sup> liegt die

53 Barnett, Noland 1981.

54 Fernández-Kranz, Hon 2006.

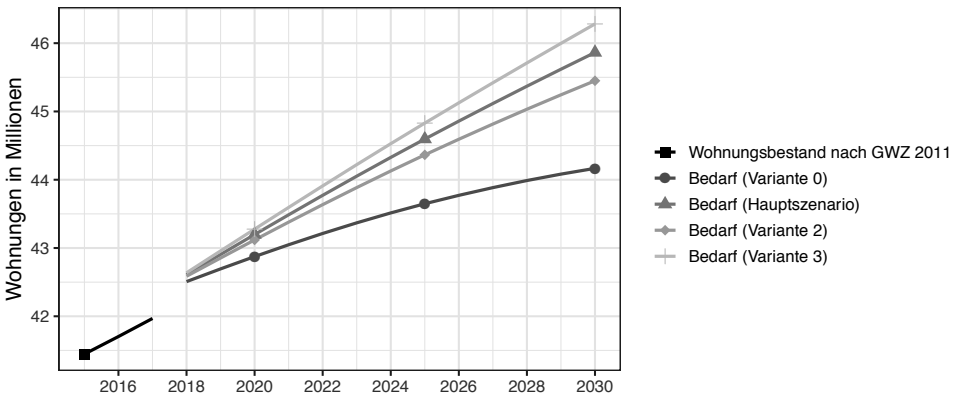
55 Follain et al. 1982.

56 Goodman, Kawai 1986.

Einkommenselastizität der Wohnfläche zwischen 0,2 und 0,4.<sup>57</sup> Die Alterselastizität von 0,436 errechnen wir aus den Ergebnissen von Deschermeier und Henger.<sup>58</sup>

Wir nehmen an, dass das BIP pro Kopf um jährlich 1,4 Prozent wächst. Zudem legen wir den Nachholbedarf und damit den Wohnungsmangel im Jahr 2017 auf 350.000 Wohnungen fest. Wir orientieren uns dabei an den Angaben von Deschermeier et al.<sup>59</sup> sowie Braun<sup>60</sup>, aus welchen sich ein Nachholbedarf von zwischen 300.000 und 400.000 Wohnungen errechnen lässt. Auf Grundlage des Wohnungsbedarfs je Einwohner und des Bevölkerungsstands lässt sich nun der Wohnungsbedarf insgesamt bestimmen. Dabei gehen wir davon aus, dass die Größe der Neubauten im Mittel der durchschnittlichen Wohnungsgröße entspricht und diese konstant bleibt. Abbildung A2 stellt den Bedarf auf Grundlage der prognostizierten Entwicklungen ab 2018 dar. Zum Vergleich ist ebenfalls der tatsächliche Wohnungsbestand bis 2017 abgebildet. Bis 2030 ist ein Anstieg des Wohnungsbedarfs auf knapp 46 Millionen Wohnungen im Hauptszenario zu erwarten.

Abbildung A2: Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf 2014–2030



Quelle: Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen.

Da das Prognosemodell explizit den Bedarf vorausberechnet, sind Preise kein Einflussfaktor, weshalb deren Entwicklung in diesem Abschnitt von untergeordneter Bedeutung ist. Wie viel Wohnraum gebraucht wird, ist nicht dadurch bestimmt, wie knapp dieser ist. Die tatsächliche Wohnraumnachfrage hingegen reagiert auf

57 Insofern die Studien die Einkommenselastizität der Wohnausgaben bestimmen, verknüpfen wir diese mit einer Wohnausgabenelastizität des Wohnflächenkonsums von 0,3 (Barnett, Noland 1981).

58 Deschermeier, Henger 2015.

59 Deschermeier et al. 2017.

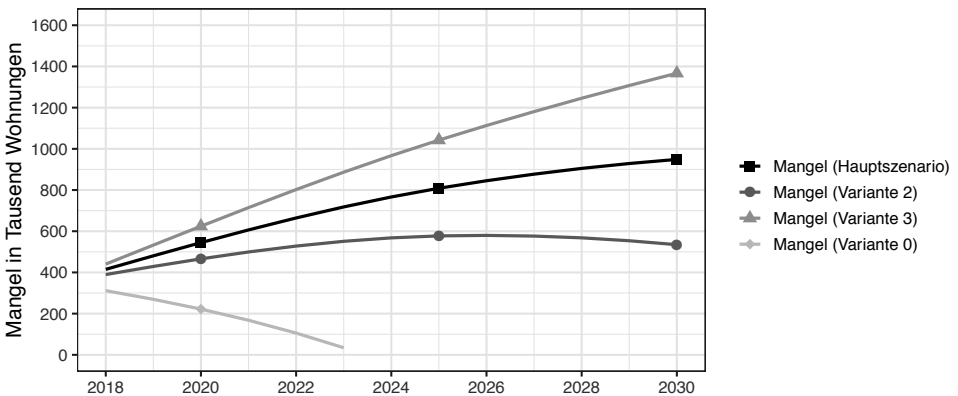
60 Braun 2018.

Preisänderungen. Ermisch et al.<sup>61</sup> und Hanushek und Quigley<sup>62</sup> schätzen die Preiselastizität der Wohnnachfrage auf  $-0.4$ .<sup>63</sup>

### A.2 Bedarfslücke im Jahr 2030

Wie groß wird die Lücke zwischen Wohnungsbestand und Wohnungsbedarf im Jahr 2030 sein? Wir nehmen an, dass die Fertigstellungen pro Jahr auf dem Niveau der Jahre 2016 und 2017 verbleiben, also etwa 280.000 Wohnungen pro Jahr.<sup>64</sup> Der Wohnungsbestand würde dann bis 2030 auf 44,9 Millionen Wohnungen steigen. Bildet man die Differenz zum im Hauptszenario errechneten Bedarf, so ergibt sich ein Mangel von knapp einer Million Wohnungen. Damit entspricht die aktuelle Bautätigkeit nur rund 80 Prozent des Baubedarfs.

Abbildung A3: Wohnungsmangelszenarien



Quelle: Eigene Berechnungen.

In Abbildung A3 und Tabelle A3 ist zu sehen, wie sich die Lücke zwischen Bedarf und Bestand in den vier Szenarien bis 2030 entwickelt. Der Wohnungsmangel wird den ersten drei Szenarien zufolge 2030 zwischen 500.000 und 1,4 Millionen

61 Ermisch et al. 1996.

62 Hanushek, Quigley 1980.

63 Gehen wir davon aus, dass die Hauspreise weiterhin mit rund fünf Prozent pro Jahr wachsen (vgl. Abschnitt 3, OECD), so wäre im Vergleich zu konstanten Hauspreisen mit einer um jährlich 1,85 Prozent geringeren Nachfrage zu rechnen.

64 Da die Wohnungsabgänge nicht nur die Beseitigung der Bausubstanz, sondern unter anderem auch Nutzungsänderungen umfassen (Destatis 2018 a), ist es plausibel, die Wohnungsabgänge durch einen gleichbleibenden Anteil des Wohnungsbestands zu beschreiben. Mehrere Studien, wie etwa Deschermeier et al. 2017 und Iwanow et al. 2014, weisen darauf hin, dass die amtliche Statistik die Wohnungsabgänge um einen Faktor von zwischen 1,5 und 4 untererfasst. Daher wird die zukünftige Abgangsrate als das 2-fache des durchschnittlichen Anteils der Wohnungsabgänge am Wohnungsbestand im Zeitraum 2015–2017 geschätzt; das entspricht 0,13 Prozent.

Wohnungen liegen. Geht die Zuwanderung im Saldo auf Null, dürfte die aktuelle Bautätigkeit mehr als ausreichend sein, um den Bedarf ab 2024 zu decken. Relativ zur Variation im Bevölkerungsstand ist die Variation im Wohnungsbedarf etwas kleiner. Das liegt darin begründet, dass insbesondere Personen im Alter von 18 bis 30 Jahren zuwandern. Im Vergleich zu den über 30-Jährigen nehmen diese im Mittel weniger Wohnfläche in Anspruch.

**Tabelle A3: Szenarien für den Wohnungsbedarf**

	Bedarf 2030 in Millionen	Bestand 2030 in Millionen	Lücke 2030
Hauptszenario	45,86	44,91	948.750
Variante 2	45,45		534.710
Variante 3	46,28		1.367.046
Variante 0	44,17		0

Quelle: Eigene Berechnungen.

### A.3 Vergleich mit anderen Studien

In Tabelle A4 vergleichen wir das Hauptszenario unserer Berechnungen mit den Ergebnissen von drei vergleichbaren Studien. Held und Waltersbacher<sup>65</sup> für das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), Braun<sup>66</sup> für empirica sowie Deschermeier et al.<sup>67</sup> für das Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) schätzen ebenfalls den Neubaubedarf an Wohnungen bis 2030. Die genannten Studien unterscheiden sich von unserer, da sie die Entwicklung des Wohnungsbedarfs auf Kreisebene prognostizieren, während wir bundesweite Daten verwenden. Aus diesem Grund können wir nicht genau bestimmen, wie sich die Bevölkerung und damit auch der Wohnungsbedarf innerhalb von Deutschland verteilt. Wenn also regionaler Mismatch entsteht – die Verteilung der Wohnungen nicht jener des Wohnungsbedarfs entspricht – dann unterschätzen wir den dadurch entstehenden Neubaubedarf. Dennoch errechnen wir einen höheren Bedarf als die anderen Studien.

Die Veröffentlichung des BBSR ist von geringer Aktualität. Wir erwähnen sie dennoch, da sie aktuelleren Studien wie etwa Ehlert-Hoshmand et al.<sup>68</sup> als Referenz dient. Die zugrunde liegende Bevölkerungsprognose prognostiziert für 2030 einen Bevölkerungsstand von 80,5 Millionen Personen. Da sie sich am Basisjahr 2014 orientiert, unterschätzt sie einerseits die Zuwanderung und andererseits die Anzahl der Geburten. Die Geburtenrate ist zuletzt von 1,47 auf 1,57 gestiegen.

65 Held, Waltersbacher 2015.

66 Braun 2018.

67 Deschermeier et al. 2017.

68 Ehlert-Hoshmand et al. 2018.

Zudem schätzt das BBSR, dass die tatsächlich genutzte Wohnfläche je Einwohner<sup>69</sup> bis 2030 auf 47,0 m<sup>2</sup> steigen wird. Aufgrund des sinkenden Leerstands entspricht dies einer gesamten Wohnfläche von maximal 48,5 m<sup>2</sup> je Einwohner.<sup>70</sup> Wir erwarten aufgrund steigender Einkommen und einer alternden Gesellschaft einen Anstieg des Bedarfs auf 49,7 bis 49,9 m<sup>2</sup>. Deschermeier und Henger<sup>71</sup> prognostizieren bis 2030 sogar einen Anstieg auf 51,5 m<sup>2</sup>.

**Tabelle A4: Wohnungsbaubedarf in weiteren Studien<sup>72</sup>**

	Studie			Haupt- zenario
	BBSR 2015	Empirica 2019	IW 2017	
Jährlicher Neubaubedarf 2018 bis 2030	220.000	315.140	315.000	354.647
Lücke zum Bestand 2030 <sup>73</sup>	0	440.518	438.698	948.750

Quellen: Held, Waltersbacher 2015; Braun 2019; Deschermeier et al. 2017; eigene Berechnungen.

Die anderen beiden Studien liegen wesentlich näher an unseren Ergebnissen. Ausgehend von der Datenbasis des Jahres 2014 prognostiziert empirica in der Variante »Starker Zuzug« einen Anstieg des Bevölkerungsstands auf 83,5 Millionen Einwohner. Die Differenz zur Prognose in unserem Hauptszenario (83,9 Millionen Einwohner) lässt sich dadurch erklären, dass die Bevölkerungsprognose von empirica 2014 als Basisjahr zugrunde legt. Gehen wir nun wie empirica ebenfalls von 2014 aus – das heißt von einer Geburtenrate von 1,4, einer Nettozuwanderung von 230.000 jährlich sowie einer Zuwanderung von insgesamt 2,5 Millionen Geflüchteten bis 2030 –, dann erhalten wir einen Bevölkerungsstand von 83,0 Millionen und einen Mangel von etwa 550.000 Wohnungen 2030.

Auch die Bevölkerungsprognose des IW könnte zu niedrig sein. Die Ergebnisse der Bevölkerungsprognose der Bertelsmann-Stiftung werden zwar mit aktuellen Annahmen zur Zuwanderung verknüpft, aber die Vorausberechnung basiert auf dem Jahr 2012. Die zusammengefasste Geburtenziffer ist seitdem um 0,16 gestiegen (Stand 2017). Dies bedeutet einen Unterschied von jährlich fast 100.000

69 Entspricht der Wohnfläche je Einwohner ohne den Leerstand. Wir verwenden die gesamte Wohnfläche je Einwohner, da eine Leerstandsquote von zwei bis drei Prozent wünschenswert ist (vgl. Fußnote 74).

70 Entspricht bei 84 Millionen Einwohnern und einer durchschnittlichen Größe leerstehender Wohnungen von 100 m<sup>2</sup> einer Leerstandsquote von 2,8 Prozent, das entspricht 1,3 Millionen Wohnungen.

71 Deschermeier, Henger 2015.

72 Inklusive Nachholbedarf aus dem Zeitraum 2015–2017.

73 Bei jährlich 281.000 Fertigstellungen.

Geburten. Daher ist denkbar, dass auch das IW eine zu schwache Bevölkerungsentwicklung zugrunde legt.<sup>74</sup>

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass der Vergleich mit weiteren Studien ergibt, dass unsere Vorhersage die jüngste demografische Entwicklung aktueller abbildet. Außerdem konvergiert in unserem Szenario der Wohnflächenbedarf von Geflüchteten mit dem Durchschnittsbedarf der Gesamtbevölkerung. Diese beiden Faktoren machen gemeinsam den Unterschied unserer Wohnungsbedarfsprognose zu jener von empirica und dem IW aus.<sup>75</sup>

#### A.4 Ergebnisse für die großen Städte

Da wir unsere deutschlandweite Prognose nicht auf der Kreisebene bestimmen, wollen wir mittels einer separaten Großstadtprognose einen regionalen Vergleich herstellen. Vor allem die sieben größten Städte sind im letzten Jahrzehnt stark gewachsen. Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf hatten 2016 zusammen rund zehn Millionen Einwohner. Laut unserer Prognose werden 2030 in diesen Städten 11,3 Millionen Menschen leben. Das Durchschnittsalter der unter 75-Jährigen sinkt dabei von 37,2 Jahre 2016 auf 36,8 Jahre 2030.

**Tabelle A5: Zentrale Annahmen 2030 für die größten Städte**

Geburtenziffer	1,50 Kinder je Frau
Lebenserwartung	80,5/84,9 Jahre
Migrationssaldo	+ 264.645
Wohnfläche je Wohnung	73,4 m <sup>2</sup>
Fertigstellungen neuer Wohnungen	35.000
Abgangsrate des Wohnungsbestands	0,12 Prozent

74 Darüber hinaus korrigiert das IW für den Leerstand an Wohnraum. Dieser lag laut CBRE-empirica-Leerstandsindex Ende 2017 bei 2,9 Prozent bundesweit und bei 1,9 Prozent in wachsenden Regionen. Bereits 2011 lag die Quote laut Zensus in Frankfurt, Hamburg, Köln und München bei unter drei Prozent. Für einen ausgeglichenen Wohnungsmarkt gilt eine »Fluktuationsreserve« zwischen zwei und drei Prozent als angemessen. Insofern sehen wir bei aktueller Lage keine Veranlassung, unsere Angaben aufgrund des Leerstands nach unten zu korrigieren.

75 Eine Gemeinsamkeit der Studien von empirica und IW ist, dass diese eine gesonderte Betrachtung von Flüchtlingen vornehmen. Wir verzichten auf eine solche, da wir die implizite Annahme treffen, dass Geflüchtete strukturell den gleichen Wohnungsbedarf haben und lediglich durch ihr jüngeres Durchschnittsalter einen niedrigeren Wohnflächenbedarf aufweisen. Die empirica-Studie nimmt an, dass bis 2030 etwa 1,3 Millionen Geflüchtete nach Deutschland kommen werden. Unter der Annahme, dass diese mit 30 m<sup>2</sup> zunächst einen niedrigeren Wohnflächenbedarf haben, würde die errechnete Wohnungslücke um etwa 100.000 Wohneinheiten fallen.

In Bezug auf die drei Faktoren – verfügbares Einkommen je Einwohner, Durchschnittsalter und Wohnfläche je Einwohner – lassen sich die folgenden Entwicklungen beobachten: Das Einkommen hat sich seit 2010 kontinuierlich erhöht. Nachdem es bis 2008 gestiegen war, fiel das Durchschnittsalter in der Folgezeit. Die Wohnfläche je Einwohner weist im Zeitraum 1995 bis 2016 einen umgekehrten U-förmigen Verlauf auf. Seit 2009 ist sie zum jeweils folgenden Jahr gefallen.

Im Folgenden nehmen wir an, dass die Wohnfläche je Einwohner im Jahr 2013 dem Bedarf an Wohnfläche je Einwohner entsprach und erst die hohen Zuwanderungssalden ab 2014 in Kombination mit der anhaltenden Verstärkung zu einer Lücke zwischen Bestand und Bedarf an Wohnungen führten.

Aus dieser Annahme resultiert ein Wohnungsbedarf von 6,0 Millionen Wohnungen im Jahr 2030. Der Bestand könnte von 5,2 Millionen 2016 auf 5,6 Millionen 2030 steigen. In diesem Fall läge die Lücke zwischen Bestand und Bedarf in den größten Städten im Jahr 2030 bei knapp 340.000 Wohneinheiten. Das impliziert einen Neubaubedarf von knapp 60.000 Wohnungen jährlich, also nahezu doppelt so viel, wie aktuell gebaut wird. Deschermeier et al.<sup>76</sup> berechnen für dieselben Städte im Zeitraum 2015 bis 2020 einen Neubaubedarf von fast 90.000 Wohnungen jährlich.

**Tabelle A6: Wohnungsmarktprognose für die größten Städte**

Bedarf 2030	Bestand 2030	Lücke 2030
5,98 Millionen	5,64 Millionen	338.441

Quelle: Eigene Berechnungen.

### A.5 Baukosten

In diesem Abschnitt wird aufgezeigt, welche Kosten pro m<sup>2</sup> Wohnfläche bei einer neu gebauten Wohnung zu erwarten sind. Auf Basis der Resultate der Abschnitte A.3 und A.4 werden dann die mit den jeweiligen Bedarfslücken verbundenen Baukosten bestimmt. Die Kosten lassen sich in Grundstücks- und Bauwerkskosten aufteilen. Die realen Bauwerkskosten umfassen Arbeits- und Materialkosten und sind in den letzten zehn Jahren kontinuierlich gestiegen. Sie betragen 2017 1.653 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Wir nehmen an, dass sie in Zukunft mit ihrer durchschnittlichen Wachstumsrate seit 2005, das sind 1,26 Prozent pro Jahr, ansteigen.

76 Deschermeier et al. 2017.

*Tabelle A7: Annahmen zur Baukostenentwicklung*

Inflationsrate	1,9 Prozent
Wachstumsrate realer Bauwerkskosten	1,26 Prozent
Wachstumsrate realer Grundstückspreise	1,55 Prozent
Bodenfläche/Wohnfläche	2
Baukosten je m <sup>2</sup> 2017	2.113 €
Baukosten je m <sup>2</sup> 2030	3.199 €

Die Grundstückskosten sollen durch den durchschnittlichen Kaufwert je m<sup>2</sup> von baureifem Land in Wohngebieten angenähert werden. Insofern ein Grundstück nicht in baureifem Zustand ist, wird angenommen, dass die Erschließungskosten je m<sup>2</sup> der preislichen Differenz des Grundstücks zu einem in baureifem Zustand entsprechen. Wir nehmen an, dass die realen Kaufwerte um 1,55 Prozent jährlich steigen. Dies entspricht der durchschnittlichen Wachstumsrate des realen BIP im Zeitraum 2005 bis 2017. Da diese Werte sich auf die Quadratmeterzahl der Grundstücke beziehen, gilt es, einen Zusammenhang zur Wohnfläche oder Wohnungsanzahl herzustellen. 2017 entfielen auf eine Wohnung mit 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Durchschnitt 321 m<sup>2</sup> Wohnbaubodenfläche. Es ist nicht realistisch, dass dieses Verhältnis in Anbetracht der zunehmenden Verknappung von Bauland weiter bestehen wird.

Eine Studie des Pestel Instituts<sup>77</sup> gibt als Beispiel des optimierten Wohnungsbaus einen mehrgeschossigen Gebäudetyp an, bei dem die Wohnfläche die Grundstücksfläche übersteigt. Insgesamt erscheint es wie in Voigtländer<sup>78</sup> beschrieben plausibel, dass im zukünftigen Wohnungsbau etwa 50 Wohneinheiten auf einen Hektar Bauland entfallen. Bei einer Wohnungsgröße von durchschnittlich 90 m<sup>2</sup> bedeutete dies 2,22 m<sup>2</sup> Grundstück je m<sup>2</sup> Wohnfläche. In der Kostenvorausberechnung wird von einem Verhältnis von 2:1 ausgegangen. Wir nehmen entsprechend der Zielvorgabe der Europäischen Zentralbank<sup>79</sup> eine Inflationsrate von 1,9 Prozent an.

Die gesamten nominalen Wohnungsbaukosten je m<sup>2</sup> Wohnfläche ergeben sich aus der Summe der Baukosten und der Grundstückskosten. Im Jahr 2017 errechnen wir Gesamtkosten von Bau und Grundstück in Höhe von 2.113 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche, für 2030 sind diese mit 3.199 Euro je m<sup>2</sup> vorausberechnet.

Während die Arbeits- und Materialkosten in Ballungsräumen in etwa jenen in weniger dicht besiedelten Gebieten entsprechen sollten, gibt es ein starkes Gefälle der Kaufwerte von Bauland. Für die Bauwerkskosten sowie für die Inflationsrate sei also angenommen, dass diese demselben Verlauf wie dem zuvor beschriebenen

77 Günther 2014.

78 Voigtländer 2015.

79 ECB 2011.

folgen. In Bezug auf die Grundstückskosten wird hingegen angenommen, dass diese dem durchschnittlichen Kaufwert für Bauland in den sieben Großstädten entsprechen und jährlich um etwa 3,5 Prozent, der erwarteten nominalen Wachstumsrate des BIP, zunehmen. Zur Berechnung der Gesamtkosten wird wieder geschätzt, dass im Mittel auf jeden m<sup>2</sup> Wohnfläche zwei m<sup>2</sup> Grundstücksfläche entfallen. Die geschätzten Gesamtkosten belaufen sich auf 4.138 Euro je m<sup>2</sup> und steigen bis 2030 auf 6.360 Euro je m<sup>2</sup>.

#### A.6 Zusätzlicher Investitionsbedarf

Wie hoch sind die zusätzlichen Investitionskosten, die notwendig sind, um die Bedarfslücke zu schließen? Auf der Basis der in Abschnitt A.5 getroffenen Annahmen lassen sich dann Schätzungen über den jährlichen Investitionsbedarf ableiten, der etwa auf die öffentliche Hand zukäme, falls die politische Entscheidung fiele, die Lücke über zusätzlichen öffentlichen Wohnungsbau zu schließen.

Die genauen Kosten unterscheiden sich je nach Szenario, dürften sich aber in einem Korridor zwischen acht und 24 Milliarden Euro bewegen, also weniger als ein Prozent des BIP. Mehr als die Hälfte des zusätzlichen Investitionsbedarfs entfällt dabei auf die größten Städte. Dies liegt vor allem daran, dass dort die Grundstückskosten weitaus höher sind und einen erheblichen Teil der gesamten Baukosten ausmachen. Tabelle A8 zeigt den von uns berechneten Investitionsbedarf auf gesamtstaatlicher Ebene und für die Städte.

**Tabelle A8: Investitionsbedarf bis 2030: Szenarien**

Szenario	Jährlicher Investitionsbedarf in Milliarden Euro
Hauptszenario	16,0
Variante 2	7,9
Variante 3	24,3
Sieben größte Städte	9,1

*Quelle: Eigene Berechnungen. Der Investitionsbedarf in den Städten ist nicht mit dem in den Varianten 2 und 3 vergleichbar, da wir in der Bevölkerungsvorausberechnung für die Großstädte von einer anhaltenden Zuwanderung wie im Hauptszenario ausgehen.*

#### Literatur

- Adam, Klaus; Tzamourani, Panagiota 2016. »Distributional Consequences of Asset Price Inflation in the Euro Area«, in *European Economic Review* 89, S. 172-192.
- Barnett, C. Lance; Noland, Charles W. 1981. *The Demand for Housing Space and Quality*. Santa Monica: Rand Corporation.
- Bauer, Thomas K.; Feuerschütte, Sven; Kiefer, Michael; an de Meulen, Philipp; Micheli, Martin; Schmidt, Torsten; Wilke, Lars-Holger 2013. »Ein hedonischer Immobilienpreisindex auf Basis von Internetdaten: 2007–2011«, in *AStA Wirtschafts- und Sozialstatistisches Archiv* 7, 1–2, S. 5–30.

- Bley, Andreas; Weber, Jan Philip 2016. »Highway to the Danger Zone: Die Gefahren des Niedrigzins nehmen zu«, in *Vierteljahrshefte zur Wirtschaftsforschung* 85, 1, S. 31–44.
- Boelmann, Barbara; Budde, Rüdiger; Klick, Larissa; Schaffner, Sandra 2019 a. *RWI Real Estate Data (Scientific Use File)*. RWI-GEO-RED – Apartments for Sale, Version 1. Dataset. Essen: RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung. <http://doi.org/10.7807/immo:red:wk:suf:v1>.
- Boelmann, Barbara; Budde, Rüdiger; Klick, Larissa; Schaffner, Sandra 2019 b. *RWI Real Estate Data (Scientific Use File)*. RWI-GEO-RED – Houses for Sale, Version 1. Dataset. Essen: RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung. <http://doi.org/10.7807/immo:red:wk:suf:v1>.
- Boelmann, Barbara; Budde, Rüdiger; Klick, Larissa; Schaffner, Sandra 2019 c. *RWI Real Estate Data (Scientific Use File)*. RWI-GEO-RED – Apartments for Rent, Version 1. Dataset. Essen: RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung. <http://doi.org/10.7807/immo:red:wm:suf:v1>.
- Braun, Reiner 2018. *Wohnungsmarktprognose 2019–22. Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030*. Empirica-Paper Nr. 244. Berlin, Bonn, Leipzig: empirica-Institut.
- Buck, Hannsjörg F. 2004. *Mit hohem Anspruch gescheitert – Die Wohnungspolitik der DDR*. Münster: LIT Verlag.
- Davis, Morris A.; Heathcote, Jonathan 2007. »The Price and Quantity of Residential Land in the United States«, in *Journal of Monetary Economics* 54, 8, S. 2595–2620.
- Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln 2018. *Grundstücksmarktbericht 2018*. Stadt Köln.
- Deschermeier, Philipp; Henger, Ralph 2015. »Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum«, in *IW-Trends – Vierteljahresschrift zur empirischen Wirtschaftsforschung* 42, 3, S. 23–39.
- Deschermeier, Philipp; Henger, Ralph; Seipelt, Björn; Voigtländer, Michael 2017. »Wohnungsmarkt: politische Implikationen des zukünftigen Baubedarfs«, in *IW-Perspektive* 2035, S. 197–206.
- Destatis 2017. *Kohortensterbetafeln für Deutschland: Methoden- und Ergebnisbericht zu den Modellrechnungen für Sterbetafeln der Geburtsjahrgänge 1871–2017*. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- Destatis 2018 a. *Bestand an Wohnungen und Wohngebäuden, Bauabgang von Wohnungen und Wohngebäuden. Lange Reihen ab 1969–2017*. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- Destatis 2018 b. *Pressemitteilung Nr. 420 vom 31. Oktober 2018*. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. [www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2018/10/PD18\\_420\\_122.html](http://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2018/10/PD18_420_122.html) (Zugriff vom 03.04.2020).
- Destatis 2018 c. *Preise. Häuserpreisindex. Qualitätsbericht*. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- Destatis 2020. *Fachserie 1, Reihe 1.2 – 2018*. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- Deutsche Bundesbank 2020. *Qualitätsbericht zu den Preisindizes für Wohnimmobilien auf Grundlage der Preisangaben der bulwiengesa AG*. [www.bundesbank.de/resource/blob/615492/d1068f279778813a28da86210e322a8e/mL/methodenbericht-wohnmobilienpreise-data.pdf](http://www.bundesbank.de/resource/blob/615492/d1068f279778813a28da86210e322a8e/mL/methodenbericht-wohnmobilienpreise-data.pdf) (Zugriff vom 04.04.2020).
- Doling, John; Ronald, Richard 2010. »Home Ownership and Asset-based Welfare«, in *Journal of Housing and the Built Environment* 25, S. 165–173.
- Dustmann, Christian; Fitzenberger, Bernd; Zimmermann, Markus 2018. *Housing Expenditures and Income Inequality*. London: Centre for Research and Analysis of Migration (CREAM), Department of Economics, University College London.
- ECB (European Central Bank) 2011. *The Monetary Policy of the ECB*. Frankfurt a. M.: European Central Bank.
- Ehlert-Hoshmand, Julia; Huchzermeier, Dennis; Jung, Sven; Kleibrink, Jan; Schinnerer, Axel 2018. *Gewinner und Verlierer des Immobilienbooms in Deutschland*. Handelsblatt Research Institute.
- Eichener, Volker 2012. *Wohnungsbau in Deutschland. Zuständigkeiten von Bund, Ländern, Kommunen und Europäischer Union?* Bochum: EBZ Business School – University of Applied Sciences.

- EMF (European Mortgage Federation) 2018. *Hypostat 2018*. Brüssel. <https://hypostat.org/ecbc/publications/hypostat/> (Zugriff vom 03.04.2020)..
- Engels, Friedrich 1973 [1872]. »Zur Wohnungsfrage«, in *Marx/Engels-Werke*, Band 18, S. 213–287. Berlin: Dietz.
- Ermisch, John F.; Findlay, Jeanette; Gibb, Kenneth 1996. »The Price Elasticity of Housing Demand in Britain: Issues of Sample Selection«, in *Journal of Housing Economics* 5, 1, S. 64–86.
- EZB (Europäische Zentralbank) 2011. *Household Finance and Consumption Survey (HFCS)*. [www.ecb.europa.eu/stats/ecb\\_surveys/hfcs/html/index.en.html](http://www.ecb.europa.eu/stats/ecb_surveys/hfcs/html/index.en.html) (Zugriff vom 04.04.2020).
- Fernández-Kranz, Daniel; Hon, Mark T. 2006. »A Cross-section Analysis of the Income Elasticity of Housing Demand in Spain: Is there a Real Estate Bubble?«, in *The Journal of Real Estate Finance and Economics* 32, 4, S. 449–470.
- Follain Jr., James R.; Lim, Gill-Chin; Renaud, Bertrand 1982. »Housing Crowding in Developing Countries and Willingness to Pay for Additional Space: The Case of Korea«, in *Journal of Development Economics* 11, 2, S. 249–272.
- Führer, Karl Christian 1995 a. »Managing Scarcity: The German Housing Shortage and the Controlled Economy 1914–1990«, in *German History* 13, 3, S. 326–355.
- Führer, Karl Christian 1995 b. *Mieter, Hausbesitzer, Staat und Wohnungsmarkt. Wohnungsmangel und Wohnungszwangswirtschaft in Deutschland 1914–1960*. Stuttgart: Steiner.
- GESIS 2019. *Allgemeine Bevölkerungsumfrage der Sozialwissenschaften ALLBUS 2018*. Köln: GESIS Datenarchiv, ZA5270 Datenfile Version 2.0.0. Doi: 10.4232/1.13250.
- Goodman, Allen C.; Kawai, Masahiro 1986. »Functional Form, Sample Selection, and Housing Demand«, in *Journal of Urban Economics* 20, 2, S. 155–167.
- Günther, Matthias 2014. *Mietwohnungsbau 2.0 – Bezahlbarer Wohnraum durch Neubau*. Hannover: Pestel Institut.
- Hanushek, Eric A.; Quigley, John M. 1980. »What is the Price Elasticity of Housing Demand?«, in *The Review of Economics and Statistics* 62, 3, S. 449–454.
- Held, Tobias; Waltersbacher, Matthias 2015. *Wohnungsmarktprognose 2030*. BBSR-Analysen KOMPAKT 07. Bonn: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.
- Hofman, Annelore; Aalbers, Manuel B. 2019. »A Finance- and Real Estate-driven Regime in the United Kingdom«, in *Geoforum* 100, S. 89–100.
- Holm, Andrej 2014. »Wiederkehr der Wohnungsfrage«, in *Aus Politik und Zeitgeschichte* 64, 20–21, S. 25–29.
- Hsieh, Chang-Tai; Moretti, Enrico 2019. »Housing Constraints and Spatial Misallocation«, in *American Economic Journal: Macroeconomics* 11, 2, S. 1–39.
- IMF (International Monetary Fund) 2019. *World Economic Outlook*. April 2019. Washington: IMF.
- ImmobilienScout24 2017. *RWI-GEO-RED: Regional Real Estate Price Index*. Essen: RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung e.V. Datensatz 10.7807/ immo:kreis0715:V1.
- Iwanow, Irene; Gutting, Robert; Müller, Marcus 2014. *Entwicklung des Wohnungsbedarfs in Baden-Württemberg seit dem Zensus 2011*. Dresden: Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung.
- Jensen, Inga; Schipper, Sebastian; Schmidt, Dorothea; Sieron, Sandra 2018. »Editorial: Zur (neuen) Wohnungsfrage«, in *PROKLA* 191, S. 174–178.
- Jordà, Òscar; Schularick, Moritz; Taylor, Alan M. 2016. »The Great Mortgaging: Housing Finance, Crises and Business Cycles«, in *Economic Policy* 31, 85, S. 107–152.
- Jordà, Òscar; Schularick, Moritz; Taylor, Alan M. 2019. *The Total Risk Premium Puzzle*. NBER Working Paper 25653. Cambridge: National Bureau of Economic Research.
- Knoll, Katharina; Schularick, Moritz; Steger, Thomas 2017. »No Price Like Home: Global House Prices, 1870–2012«, in *American Economic Review* 107, 2, S. 331–353.
- Kohl, Sebastian 2017. *Homeownership, Renting and Society: Historical and Comparative Perspectives*. London: Routledge.
- Kosfeld, Reinhold; Werner, Alexander 2012. »Deutsche Arbeitsmarktregionen – Neuabgrenzung nach den Kreisgebietsreformen 2007–2011«, in *Raumforschung und Raumordnung* 70, 1, S. 49–64. Doi:10.1007/s13147-011-0137-8.
- Merrifield, Andy 2014. *The New Urban Question*. London: Pluto Press.

- Michelsen, Claus 2017. *Erwerb von Wohneigentum: Eigenkapitalschwelle für immer mehr Haushalte zu hoch*. DIW aktuell 2. Berlin: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung. [www.econstor.eu/handle/10419/173288](http://www.econstor.eu/handle/10419/173288) (Zugriff vom 04.04.2020).
- microm (Micromarketing-Systeme und Consult GmbH) 2014. *Sozioökonomische Daten auf Rasterebene – Kaufkraft*. Version: 1. Essen: RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung. Datensatz. <http://doi.org/10.7807/microm:kaufkraft>.
- Niehues, Judith; Voigtländer, Michael 2016. *Wohneigentumsquote: Geringe Dynamik in der Wohneigentumsbildung*. IW-Kurzberichte 22. Köln: Institut der Deutschen Wirtschaft.
- OECD (Organization for Economic Co-operation and Development) 2019. *OECD Data: Housing Prices*. <https://data.oecd.org/price/housing-prices.htm> (Zugriff vom 04.04.2020).
- Rajan, Raghuram G. 2010. *Fault Lines. How Hidden Fractures still Threaten the World Economy*. Princeton: Princeton University Press.
- Savills 2019. *World Cities Prime Residential Index*. London: Savills Research. [www.savills.co.uk/research\\_articles/229130/281363-0/world-cities-prime-residential-index-results](http://www.savills.co.uk/research_articles/229130/281363-0/world-cities-prime-residential-index-results) (Zugriff vom 04.04.2020).
- Schönig, Barbara 2013. »Die neue Wohnungsfrage«, in *Blätter für deutsche und internationale Politik* 2, S. 17–20.
- Schulz, Günther 1994. *Wiederaufbau in Deutschland: Die Wohnungspolitik in den Westzonen und der Bundesrepublik von 1945 bis 1957*. Düsseldorf: Droste.
- Sensch, Jürgen 2010. *hstat-Datenkompilation online: Sozialer Wohnungsbau in der Bundesrepublik Deutschland 1950–1999*. Köln: GESIS-Datenarchiv. Daten entnommen aus: Statistisches Bundesamt Wiesbaden. Hrsg. 1981. Fachserie 5, Bautätigkeit und Wohnungen. Reihe S. 1 Baustatistische Reihen 1960–1980; Statistisches Bundesamt Wiesbaden. Hrsg. 1987. Fachserie 5, Bautätigkeit und Wohnungen. Stuttgart, Mainz: Kohlhammer.
- Topfstedt, Thomas 1999. »Wohnen und Städtebau in der DDR«, in *Geschichte des Wohnens. Band 5: 1945 bis heute. Aufbau. Neubau. Umbau*, hrsg. v. Andritzky, Michael, S. 419–562. Stuttgart: Wüstenrot Stiftung.
- Voigtländer, Michael 2007. »Die Privatisierung öffentlicher Wohnungen«, in *Wirtschaftsdienst* 87, 11, S. 748–753.
- Voigtländer, Michael 2015. *Optionen für bezahlbaren Wohnraum: Ein Policy Paper in Kooperation mit dem ZIA Deutschland*. IW-Policy Paper 14. Köln: Institut der Deutschen Wirtschaft.
- Yu Lau, Kwok 2002. »Hong Kong«, in *Housing Policy Systems in South and East Asia*, hrsg. v. Agus, Mohammed Razali; Doling, John; Lee, Dong-Sung, S. 60–83. London: Palgrave Macmillan.
- Zimmermann, Clemens 1991. »Von der Wohnungsfrage zur Wohnungspolitik: Die Reformbewegung in Deutschland 1845–1914«, in *Kritische Studien zur Geschichtswissenschaft*, Band 90, hrsg. v. Berding, Helmut; Kocka, Jürgen; Wehler, Hans-Ulrich, S. 151–155. Göttingen: Vandenhoeck & Ruprecht.

**Zusammenfassung:** Deutschland steht vor einer neuen Wohnungsfrage. Der anhaltende Boom am Immobilienmarkt spaltet die Gesellschaft in Gewinner\*innen und Verlierer\*innen. Auf der einen Seite haben die Preissteigerungen seit 2011 deutsche Immobilienbesitzer um etwa drei Billionen Euro reicher gemacht. Mehr als die Hälfte der Kapitalgewinne entfiel auf die reichsten zehn Prozent der Deutschen, aber auch Haushalte der oberen Mittelschicht (80. Perzentil) haben stark profitiert. Städtische Mieterhaushalte mit geringem Einkommen sind die großen Verlierer des Booms. In den Städten sind die Mieten im letzten Jahrzehnt dort am stärksten gewachsen, wo einkommensschwache Haushalte leben (»Gentrifizierung«). Obwohl steigende Mieten zeigen, dass das zu geringe Angebot von Wohnraum und nicht das niedrige Zinsumfeld den Boom am Immobilienmarkt treibt, versäumt es Deutschland weiterhin, die niedrigen Zinsen für zusätzliche Investitionen zu nutzen. Unsere Prognose des Wohnungsbedarfs bis 2030 lässt erwarten, dass das soziale Konfliktpotenzial der neuen Wohnungsfrage weiter zunehmen wird: Im Jahr 2030 werden knapp eine Million Wohnungen fehlen, davon allein 340.000 in den sieben größten Städten.

**Stichworte:** Wohnungsfrage, Ungleichheit, Wohnungsknappheit

## The New Housing Question. Winners and Losers in Times of the German Housing Boom

**Summary:** Germany is faced with a new housing question. The current house price boom divides German society into winners and losers. Price increases since 2011 have increased owners' housing wealth by around 3 trillion Euro. Over half of all housing capital gains goes to the richest 10 percent of Germans, although the upper quintile also benefited considerably. Urban low-income tenant households, by contrast, are the losers of the boom, as urban rents increased most in their neighborhoods (»gentrification«). Although rising rents show that housing shortages and not low interest rates are the driver of the boom, Germany still does not invest sufficiently. Our forecast of housing needs until 2030 suggests that social conflicts around the housing question are not to subside: in 2030 there will be a housing shortage of about 1 million units, 340.000 lacking units in the seven biggest cities alone.

**Keywords:** housing question, inequality, housing shortages

**Autoren**

Till Baldenius  
Universität Bonn  
Institut für Makroökonomik und Ökonometrie  
Kaiserplatz 7–9  
53113 Bonn  
till.baldenius@uni-bonn.de

Sebastian Kohl  
Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung  
Paulstr. 3  
50676 Köln  
kohl@mpifg.de

Moritz Schularick  
Universität Bonn  
Institut für Makroökonomik und Ökonometrie  
Kaiserplatz 7–9  
53113 Bonn  
schularick@uni-bonn.de