

12. Das Hamburger Modell der Wohnungspolitik

Neubau mit Sickereffekt – Funktioniert die Strategie? Erkenntnisse am Beispiel Mitte Altona¹

Anne Vogelpohl, Christoph Haferburg und Thomas Pohl

Einleitung

Der Wohnungsmarkt ist ins Zentrum von Kapitalinvestitionen gerückt und zugleich ist stadtnahes Leben wieder attraktiv geworden. Die Mieten in den meisten deutschen Großstädten sind viele Jahre lang deutlich stärker gestiegen als die Inflationsrate. Für viele Haushalte wird es immer schwieriger, die Miete zu zahlen oder überhaupt eine geeignete Wohnung zu finden. Urbanes Wohnen wird daher als die »soziale Frage unserer Zeit« bezeichnet (u.a. Die Unterzeichnenden 2018). Warum kommt es immer noch – in diesem Ausmaß – zu einer Unterversorgung mit bezahlbarem Wohnraum? In der Antwort auf die Wohnungsfrage wird der Neubau von möglichst vielen Wohnungen als ein zentraler politischer Baustein gehandelt – auch und gerade in der Hansestadt Hamburg. Die Wohnungsforschung weist zwar darauf hin, dass die Neubaupolitik – gemessen an den Ergebnissen – vorrangig die (gehobene) urbane Mittelschicht adressiert (Rinn 2018; Slater 2006), dennoch wird diese Strategie bislang unbeirrt weiterverfolgt.

Den starken Fokus auf Neubau nennen wir »das Hamburger Modell der Wohnungspolitik«. Diesem Modell zufolge kann eine soziale Wohnraumversorgung durch Neubau gewährleistet werden, obwohl dieser teuer ist. Begründet wird dies grundsätzlich mit der Annahme eines besseren Angebot-Nachfrage-Verhältnisses, darüber hinaus aber auch mit dem sogenannten Sickereffekt: Zwar würden nur vorwiegend Gutverdienende in die Neubauten ziehen, die dadurch freiwerdenden Wohnungen jedoch auch für Haushalte mit geringerem Einkommen zur Verfügung stehen. Mit den hier implizierten sozial entlastenden Umzugsketten wird der politische Fokus auf Neubauförderung legitimiert (BSW 2015; BSU 2014; Metzger 2020). Gleichwohl ist der Forschungsstand zum Sickereffekt ambivalent bis kritisch – es überwiegen Studien, die zeigen, dass fast nur ein-

1 Dieser Beitrag ist eine abgewandelte und gekürzte Fassung unseres Artikels aus dem Jahrbuch Stadterneuerung 2023 (Haferburg et al. 2023). Mit freundlicher Genehmigung des Springer Verlags konnten wir Argumente und Abbildungen aus diesem Text übernehmen.

kommensstarke Wohnungssuchende profitieren (Deutscher Bundestag 2022; Empirica 2020). Immer wieder wird die Sickereffekt-These von den regierenden Parteien aufgegriffen, wie zum Beispiel im Jahr 2021: »Der Wohnungsneubau kann zudem auch sogenannte Sickereffekte auslösen« (BFHH 2021: 2) – und immer wieder als offene Frage dargestellt: Es bedürfe »eine[r] Studie zum Umzugsverhalten innerhalb Hamburgs [...] anhand derer die genannten Sickereffekte innerhalb des Hamburger Wohnraumbestands vor dem Hintergrund der Wohnungsbautätigkeit untersucht werden« (BFHH 2021: 4).

Wir sind der Sickereffekt-These am Beispiel eines der größten aktuellen Hamburger Neubauprojekte, der Mitte Altona, nachgegangen. Dieser Beitrag stellt zunächst unsere empirischen Beobachtungen vor, ordnet diese in die Hamburger Neubaustrategie ein und diskutiert sie dann vor dem Hintergrund der Sickereffektforschung. Abschließend zeigen wir wohnungspolitische Konsequenzen unserer Studie auf.

Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Um sozioökonomische Effekte der Hamburger Neubaustrategie zu untersuchen, haben wir im Februar und März 2020 im Quartier Mitte Altona eine teilstandardisierte Befragung von insgesamt 271 Bewohner*innen durchgeführt. Etwa 40 Prozent der Befragten wurden an der Wohnungstür interviewt. Nicht angetroffene Haushalte wurden über einen Info-Flyer zur eigenständigen Teilnahme an einer Online-Befragung aufgefordert, wovon insgesamt 159 Befragte Gebrauch machten (ca. 60 Prozent des Samples). Der Fragebogen war bei Online-Erhebung und Interviewführung identisch.

Das Quartier Mitte Altona liegt ca. vier Kilometer westlich der Innenstadt und somit gesamtstädtisch relativ zentral. Das Neubaugebiet befindet sich auf einem vor wenigen Jahren entwidmeten Bahnareal in fußläufiger Entfernung sowohl zum Bahnhof Altona als auch zu Einkaufs- und Bürostandorten in den Stadtteilen Ottensen, Altona-Altstadt und Altona-Nord. 2022 wurde der erste Bauabschnitt mit 1.600 Wohneinheiten fertiggestellt. Dieser grenzt an weitere Gleisanlagen, die mit der Verlegung des Bahnhofs nach Norden bis 2027 für einen zweiten Bauabschnitt mit ca. 1.900 Wohneinheiten weichen sollen. Die umliegenden Bestandsquartiere sind eng bebaut, vorwiegend mit gründerzeitlicher Blockrandbebauung sowie mit genossenschaftlichem Wohnbau vor allem der 1920er Jahre. Das Quartier Mitte Altona ist allerdings noch enger bebaut: 80 bis 90 Prozent der Wohnungen, die nach dem Drittmix (s.u.) differenziert sind, sind fünf- bis siebenstöckige Geschossbauten mit Geschossflächenzahlen (GFZ) von 2,9 bis 3,5. Dies ist selbst im Vergleich zu gründerzeitlichen Arealen mit typischen GFZ von 2,5 bis 3,0 eine hohe Verdichtung.

Die Bodenpreise waren auf diesem ehemaligen Gleisdreieck einerseits hoch, da der Baugrund kostenintensiv dekontaminiert werden musste. Andererseits wurde das relativ weitreichende Instrument der »städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme« angewandt, um vor der Umwidmung und Baurechtsschaffung Grundstücksspekulation zu verhindern (Interview mit der begleitenden Stadtentwicklungsgesellschaft steg).

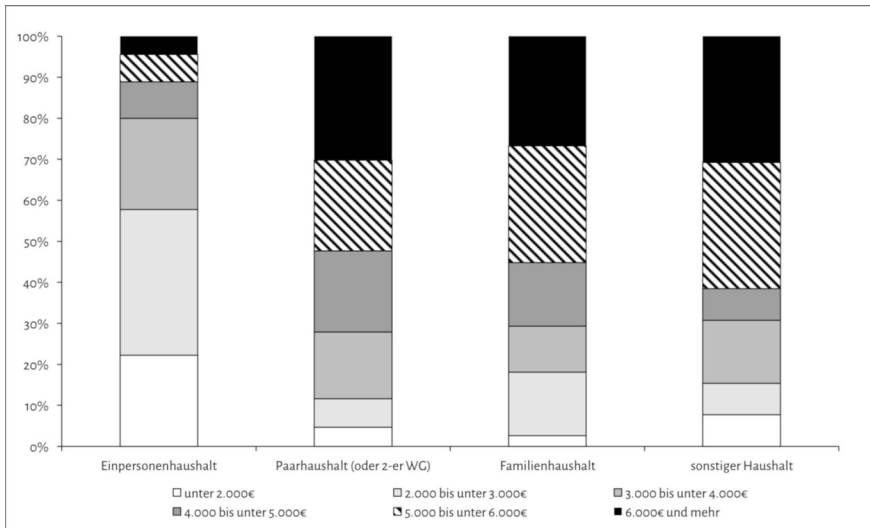
Im Folgenden gehen wir den Fragen nach, ob

- die Neubaustrategie auch Haushalte mit geringeren Einkommen erreicht und
- wie die Neubaustrategie insgesamt zu beurteilen ist, für die die Mitte Altona beispielhaft steht.

Das Hauptinteresse unserer Befragung war, die früheren Wohnstandorte sowie die früheren und heutigen Wohnkosten der Bewohner*innen zu erfassen. Befragt wurden ausschließlich Bewohner*innen des frei finanzierten Wohnungsmarktsegments (Mieter*innen und Eigentümer*innen), nicht aber von öffentlich geförderten Wohnungen. Diese Stichprobenauswahl folgt der Zielsetzung, Aussagen über den Sockereffekt von Neubauvorhaben zu treffen, die Haushalte mit mittleren bis höheren Einkommen adressieren. Ein Sockereffekt ist im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus hingegen – aufgrund des vergleichsweise niedrigpreisigen Angebots und des vom Markt entkoppelten Zuweisungssystems – weder zu erwarten noch intendiert. Vielmehr ist der aktuelle soziale Wohnungsbau als Versuch zu verstehen, die aus der Sozialbindung fallenden Wohnungen früherer Dekaden zumindest teilweise zu kompensieren.

Hinsichtlich der Sozialstruktur in der Mitte Altona ist auffällig, dass diese markant vom Bevölkerungsdurchschnitt Hamburgs abweicht. Dies betrifft sowohl Aspekte der »vertikalen« sozialen Differenzierung wie Bildung oder Einkommen, als auch »horizontale« Differenzierungen wie Haushaltstyp oder Altersstruktur. Das Medianalter der Befragten liegt bei 37 Jahren, bei einer deutlichen Konzentration auf die Geburtsjahrgänge 1980 bis 1992. Und während in Hamburg insgesamt über die Hälfte aller Haushalte Einpersonenhaushalte sind, ist dieser Haushaltstyp im Befragungsgebiet mit einem Anteil von 17 Prozent stark unterrepräsentiert. Deutlich häufiger als in Hamburg insgesamt ist in der Mitte Altona der Typus Familienhaushalt mit 45 Prozent aller Haushalte anzutreffen. Der gesamtstädtische Anteil von Haushalten mit Kindern unter 18 Jahren beläuft sich im Jahr 2020 auf lediglich 18 Prozent (Statistikamt Nord 2021).

Abb. 1: Haushaltsnettoeinkommen in Mitte Altona 2020 nach Haushaltstyp, eigene Darstellung.



Gut die Hälfte der Befragten, die in Mehrpersonenhaushalten leben, erzielen ein Haushaltsnettoeinkommen von mehr als 5.000 Euro pro Monat (Abb. 1). Diese hohen Einkommen sind offenbar möglich, weil in den Familienhaushalten meistens beide Partner*innen erwerbstätig sind (*adult worker model*).

Die Sozialstruktur im Befragungsgebiet entspricht somit weitgehend der von suburbanen Neubaugebieten (Pohl 2010). Angesichts der hohen baulichen Verdichtung in der Mitte Altona ist dies zumindest bemerkenswert. Vor dem Hintergrund der hohen Wohnkosten in Neubaugebieten (sowohl in suburbanen als auch in zentralen Lagen Hamburgs) verwundert das höhere Einkommens- und Bildungsniveau hingegen weniger. Die durchschnittliche Bruttomiete pro Quadratmeter liegt den Angaben der befragten Bewohner*innen der Mitte Altona zufolge zwischen 15 und 18 Euro, wobei Wohnungen mit bis ca. 80 Quadratmeter Wohnfläche höhere Quadratmeterpreise aufweisen als größere mit über 100 Quadratmetern. Für Eigentumswohnungen fielen Kaufpreise von etwa 5.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche an.

Eine von mehreren Randbedingungen des postulierten Sickereffektes ist, dass die durch den Umzug der Bewohner*innen des Neubaugebietes freigewordenen Wohnungen ebenfalls in Hamburg verortet sind. Zuzüge aus den umliegenden Kommunen oder gar von außerhalb der Wohnungsmarktregion haben hingegen keine Sickereffekte auf dem lokalen Wohnungsmarkt.

In unserer Studie in Altona Mitte haben uns 241 Befragte über die früheren Wohnstandorte ihrer Haushaltsmitglieder Auskunft gegeben. Durch ihren Umzug wurden insgesamt 269 Wohnungen frei, da einige Haushalte mehr als eine Wohnung freigezogen haben. Insgesamt 87 Prozent der früheren Wohnadressen liegen in Hamburg, wobei eine räumliche Clusterung auf die Stadtteile in unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet zu erkennen ist (Abb. 2). 10 Prozent der Zuzüge entfallen auf überregionale Zuwanderungen aus Deutschland, 2 Prozent der Zuzüge stammen aus dem Ausland, wobei Zuzüge aus dem Ausland unter Umständen unterschätzt werden, da die

Befragung auf Deutsch durchgeführt wurde. Zuzüge aus an Hamburg angrenzenden Gemeinden spielen hingegen keine Rolle (1 Prozent). Zumindest aus räumlicher Perspektive sind die Voraussetzungen dafür gegeben, dass sich Sickereffekte beobachten lassen, da vor allem Wohnungen in urbanen Lagen freigezogen werden.

Abb. 2: Lage der innerhalb Hamburgs freigezogenen Wohnungen von den befragten Haushalten in Mitte Altona, eigene Darstellung.



Wie Abbildung 3 zeigt, erfolgt bei jedem dritten Umzug in die Mitte Altona eine neue Eigentumsbildung. Dies korrespondiert mit Motiven, die als Gründe für den Umzug genannt wurden. Nach dem Wunsch nach einer größeren Wohnung (112 Nennungen) sowie dem Wunsch nach einer besseren Wohnungsausstattung (82 Nennungen) ist der Wunsch nach Wohneigentum (71 Nennungen) das am dritthäufigsten genannte Umzugsmotiv. Ungeachtet dessen finden 41 Prozent aller Umzugsfälle aber von einer Mietwohnung des freien Mietwohnungsmarktes in eine neue Mietwohnung statt.

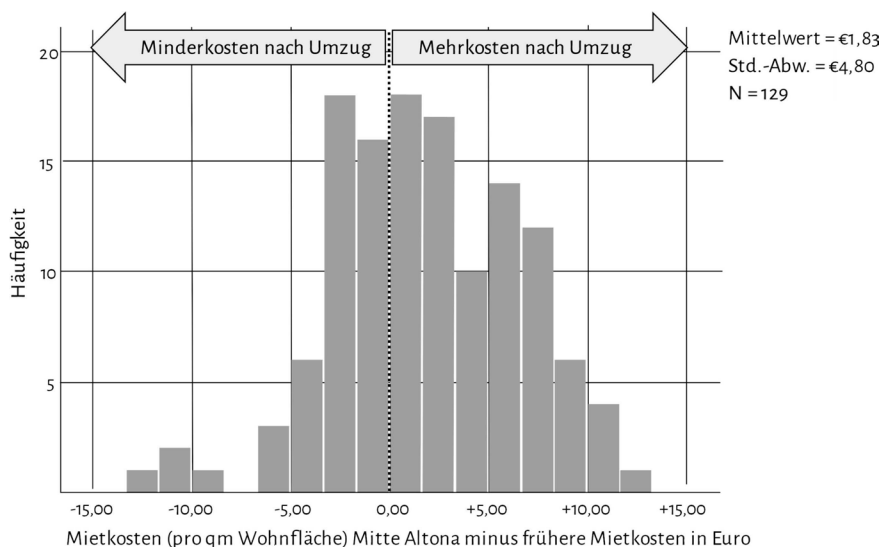
Abb. 3: Wohnformen vor und nach dem Umzug in die Mitte Altona, eigene Berechnungen.

		Zuzug in...		
		Eigentumswohnung (inkl. Baugemeinschaften in Einzeleigentum)	Mietwohnung (freier Mietwohnungsmarkt)	Wohneinheit einer Wohnungsbau- genossenschaft (inkl. genossenschaftlich verfasste Baugemeinschaften)
Auszug aus ...*	Eigentumswohnung / EFH (eigenes Eigentum o. Eigentum Partner/in)	4 %	2 %	0 %
	Mietwohnung (freier Mietwohnungsmarkt)	28 %	41 %	6 %
	Wohneinheit einer Wohnungsbaugenossenschaft	2 %	4 %	3 %
	Sonstiges, z. B. Wohngemein- schaft, Wohnung der Eltern	4 %	2 %	3 %

* Bei einem Zusammenzug mehrerer Haushalte wird die erstgenannte Wohnung ausgewiesen
Eigene Berechnungen; durch Rundungsfehler bedingt addieren sich die Umzugsfälle nur auf 99%

Um zu prüfen, ob – wie in der Annahme des Sickerreffektes postuliert – durch diese Umzüge vor allem preisgünstigere Mietwohnungen frei werden, haben wir die Mietpreise der früheren Mietwohnung mit den Mietpreisen, die die Befragten in der Mitte Altona bezahlen, verglichen. Abbildung 4 zeigt die Veränderung der Mietkosten pro Quadratmeter Wohnfläche, die sich durch den Umzug ergeben hat. Ein Wert von Null bedeutet, dass der Mietpreis pro Quadratmeter in der alten Wohnung mit dem der neu bezogenen Wohnung in Mitte Altona übereinstimmt. Positive Werte stehen für einen höheren Mietzins durch den Umzug, negative Werte für einen geringeren. Zu erkennen ist, dass (moderat) höhere Mehrkosten für die Neubauwohnung in der Mitte Altona überwiegen. Mit durchschnittlichen Mehrkosten von 1,83 Euro pro Quadratmeter nach dem Umzug ist aber – ausgehend von dem recht hohen Mietpreisniveau in der Mitte Altona von 15 bis 18 Euro pro Quadratmeter – in der Regel auch die frühere Wohnung schon in einem höherpreisigen Segment angesiedelt. Man sieht jedoch auch, dass nicht alle freigezogenen Wohnungen günstigere Mieten hatten als die neuen Wohnungen. Einige Haushalte konnten somit ihre Mietbelastung durch den Umzug in die Mitte Altona sogar senken.

Abb. 4: Mietkostenveränderung bei Umzügen von Mieter*innenhaushalten, eigene Darstellung.



Unser Datenfeld bildet nur den ersten Schritt eines möglichen Sickereffektes ab, nicht zuletzt da wegen der pandemiebedingten Einschränkungen keine Befragungen in den freigezogenen Wohnungen durchgeführt werden konnten. Im ersten Schritt des vermuteten Sickereffektes zeigt sich, dass nur wenige Wohnungen frei werden, die für Haushalte mit einem geringen Einkommen bezahlbar wären. Haushalte mit geringem Einkommen, die auf Wohnungen mit einer preisgünstigen Bruttomiete angewiesen sind, werden weder durch den Wohnungsneubau noch durch die frei gezogenen Wohnungen in den Bestandsquartieren erreicht, da auch letztere in einem höherpreisigen Marktsegment positioniert sind. Da die Mieten der Wohnungen, die durch Umzüge ins Neubauquartier frei geworden sind, durchschnittlich nur knapp zwei Euro pro Quadratmeter preisgünstiger sind als die Neubauwohnungen des freien Mietwohnungsmarktsegmentes in der Mitte Altona, bleibt die Versorgungslücke im preiswerten freifinanzierten Segment bestehen. Wenn Umzüge in Neubauten vor allem in diesem höherpreisigen Mietwohnungsmarktsegment stattfinden, ist fraglich, ob die unteren Preissegmente überhaupt durch Sickereffekte erreicht werden können.

Ferner ist von einer regelhaften Mietpreiserhöhung beim Wechsel von Mieter*innen in den freigewordenen Wohnungen auszugehen, die wir in unserem Datenfeld allerdings nicht abbilden können. Anzunehmen ist, dass viele der freigezogenen Wohnungen innerhalb Hamburgs für die nachziehenden Haushalte zu teureren Mieten bezogen werden müssen, was etwaige moderate Sickereffekte zusätzlich ausbremst. In der Gesamtbetrachtung muss angenommen werden, dass die Wohnungsmarktsegmente, die sich durch ein besonders knappes Angebot auszeichnen – die preisgünstigen, aber frei finanzierten Wohnungen –, durch die Neubaustrategie und dadurch erhoffte Sickereffekte nur wenig beeinflusst werden.

Das Hamburger Modell der Wohnungspolitik: Grundannahmen und Vergleiche mit anderen Modellen

Neubau ist nicht die einzige derzeit verfolgte Antwort auf die Wohnungsfrage, die sich seit 2022 aufgrund hoher Inflation und gestiegener Baukosten nochmals zuspitzt: Die Mieten steigen weiter, während für Kaufpreise von Immobilien aktuell ein (teils sogar starker) Rückgang erwartet wird (Kholodilin/Rieht 2022). Mit dem Begriff »Wohnungsfrage« werden mehrere Ebenen angesprochen:

- eine mangelnde Quantität an bezahlbaren Wohnungen,
- die oft unzulängliche Qualität von Wohnraum,
- die unzureichende rechtliche Absicherung von Mieter*innen und
- die ungleiche räumliche Verteilung von verfügbarem Wohnraum (Holm 2014).

Der Begriff nimmt Bezug auf Friedrich Engels' Erörterung der »sozialen Frage« entlang der Wohnverhältnisse im Manchester des Frühkapitalismus (1984 [1872]): Die sozial sehr ungleiche Betroffenheit von prekären Wohnverhältnissen soll nicht nur berücksichtigt werden, sondern muss als symptomatisch für übergeordnete politisch-ökonomische Verhältnisse begriffen werden (Kemper/Vogelpohl 2020).

Grob gefasst können die aktuellen wohnungspolitischen Antworten in Deutschland drei »Schulen« zugeordnet werden – wir nennen sie das Hamburger, das Berliner und das Münchner Modell. Auch wenn es Überlappungen gibt, sind diese Modelle durch einen je spezifischen Schwerpunkt geprägt.

Der Kerngedanke des *Hamburger Modells* liegt im Bau von möglichst vielen Wohnungen. Unter Verweis darauf, dass die Stadt selbst mit der Wohnungsgesellschaft SAGA gut 14 Prozent der Wohnungen besitzt und Genossenschaften über einen Wohnungsbestand in ähnlicher Größenordnung verfügen (Stapelfeldt 2020), wird angenommen, dass bereits viele Wohnungen in der Hand sozial agierender Unternehmen sind. Daher richtet sich das Hauptaugenmerk zur Entlastung des Wohnungsmarktes weder auf den Bestand noch auf besondere soziale Problemlagen, sondern auf die Steigerung des Angebots an Wohnraum. Dazu werden im »Bündnis für das Wohnen« vom Hamburger Senat gemeinsam mit der Immobilienwirtschaft Flächenreserven mobilisiert und die Bauantragstellung beschleunigt (siehe Metzger in diesem Band). Bedeutsam ist hier, dass die öffentliche Hand nicht selbst baut, sondern der Privatwirtschaft durch reduzierte Transaktionskosten bzw. vereinfachten Zugang zu Baugrund höhere Profite in Aussicht stellt, was zu einer verstärkten Bautätigkeit führen soll.

Das *Berliner Modell* setzt demgegenüber auf die Preisregulierung von Mietwohnungen im Bestand. Zwei vorgeschlagene, aber bislang schwer zu realisierende Strategien werden verfolgt: Erstens der sogenannte Mietendeckel (MietenWoG Bln vom 30. Januar 2020) als befristetes Moratorium der Preissteigerungen im Berliner Mietwohnungsmarkt und zweitens Enteignungen der großen Wohnungskonzerne mit mehr als 3.000 Wohnungen, deren Besitz nach einem gewonnenen Volksentscheid in die öffentliche

Hand überführt werden soll.² Das Berliner Modell beantwortet die Wohnungsfrage also mit einem Fokus auf die Bezahlbarkeit von Bestandswohnungen.

Das *Münchner Modell* der Wohnungspolitik wiederum hat mit dem Fokus auf eine repräsentative soziale Mischung in den Quartieren einen nochmals anders gelagerten Schwerpunkt. Im Städtevergleich zeichnet es sich durch ein besonderes Bemühen um eine differenzierte einkommensorientierte Förderung von Miet- und Eigentumswohnungen aus (zu den vier Säulen der Münchner Wohnungspolitik siehe Kayser 2020). Zentral ist die sogenannte »Münchner Mischung« (Stadt München o.J.), eine typischerweise angestrebte Bevölkerungszusammensetzung bei der Konzipierung von Neubauquartieren. Erreicht werden soll dies durch Kontingente von Wohneinheiten für untere Einkommensklassen bzw. benachteiligte Gruppen. Die vorgesehenen Anteile variieren sehr stark und kombinieren geförderte Mietwohnungen und »preisgedämpfte Wohnungen« (Krass/Mühleisen 2020). Diese Strategie weist zwar eine Ähnlichkeit mit dem Hamburger Drittmix auf, ist aber flexibler angelegt, setzt weniger stark auf quantitative Skalierung des Neubaus und schafft mancherorts mehr Sozialwohnungen – auf städtischen Flächen üblicherweise 50 Prozent (LHM 2020).

Im modellhaften Vergleich der Strategien lässt sich der Hamburger Ansatz als stark marktorientiert einordnen. Die enge Zusammenarbeit mit privaten Akteur*innen zeigt sich darin, dass man auf limitierende Eingriffe im Hinblick auf wohnungswirtschaftliche Renditen zu verzichten versucht. So musste der Hamburger Senat zum jüngsten Strategiewechsel, städtischen Grund nicht mehr zu veräußern und nur noch in Erbpacht zu vergeben (siehe Jeske in diesem Band), erst durch eine erfolgreiche Volksinitiative bewegt werden (siehe Metzger in diesem Band). Über die stadteigene, aber profitorientierte städtische Wohnungsbaugesellschaft SAGA hinaus will die Stadt dennoch weiterhin nicht selbst als Bauherrin auftreten. Verbote von zum Beispiel Vermietung möblierter Wohnungen oder Indexmieten, Mietpreisdeckelungen oder andere stark eingreifende Regulierungen werden soweit wie möglich vermieden. Vielmehr verpflichtet sich das Bündnis, »gegenüber Bauherren nur ›angemessene Ansprüche‹ zu erheben« (vgl. Metzger 2020: 67, zu weiteren Instrumenten vgl. Haferburg et al. 2023).

Das Hamburger Modell, das von den SPD-geführten Landesregierungen seit 2011 forciert wird, hat im Vergleich zu den anderen beiden Modellen an Bedeutung gewonnen. Denn die wohnungspolitische Ausrichtung der Bundesregierung – zugespitzt in dem Ziel von bundesweit 400.000 neuen Wohneinheiten pro Jahr – trägt die Handschrift des ehemaligen Hamburger Bürgermeisters und jetzigen Bundeskanzlers Olaf Scholz. Diese angebotsorientierte Neubaustrategie beruht in konzeptioneller Hinsicht explizit auf der Idee des Sickereffekts. Zwar zeigte bereits zu Beginn dieses Modells eine Studie dazu widersprüchliche Effekte (BSU 2014: Abschnitt 3), dennoch wurde sie meist verkürzt wie folgt zitiert: »Wichtigste Erkenntnis: Der Wohnungsneubau entlastet den Wohnungsmarkt. [...] *Es gibt einen sogenannten Sickereffekt*, weil die freien Wohnungen das Wohnungsangebot vergrößern.« (BSU 2014: Vorwort; eigene Hervorhebung) Debatten um Enteignungen von Wohnungsunternehmen oder um den Mietendeckel haben daher in Hamburg lange Zeit kaum Resonanz gefunden. Die Selbstpositionierung des Senats

2 Letzter Erfolg hat dazu geführt, dass sich auch in Hamburg eine Bewegung unter dem Motto »Hamburg enteignet!« gegründet hat.

– »Um neuen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, halten wir in Hamburg intensiven Wohnungsbau für effektiver als jeden starren Mietendeckel.« (Stapelfeldt 2020) – schien zu überzeugen, obwohl der Sickereffekt von der Wohnungsforschung immer wieder sowohl theoretisch als auch empirisch infrage gestellt wurde. Diese Debatte rekonstruieren wir – unter Bezugnahme auf unsere eigenen empirischen Erkenntnisse – im folgenden Abschnitt.

Neubau, Filtering und Sickereffekt – alter Wein in neuen Schläuchen?

Das Filtering-Konzept postuliert, dass bestehende Wohnungen im Laufe der Zeit »abgewohnt« werden und dadurch in ihrem Lebenszyklus auch für finanzschwache Haushalte zugänglich werden, bis sie schließlich abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden: »This process [...] is described most simply as the changing of occupancy as the housing that is occupied by one income group becomes available to the next lower income group as a result of decline in market price, i.e. in sales price or rent value.« (Ratcliff 1949: 321f.) Neben der Bezeichnung *filtering* wird auch vom *trickle down effect* gesprochen – beide Begriffe können zusammengefasst als Sickereffekt übersetzt werden. Sie gehen auf stadtökonomische Theorien zurück, die in den USA als Lösungsansatz für die Wohnungsnot der Nachkriegszeit dienen sollten. Spätestens ab den 1980er Jahren wurde der Ansatz in Deutschland als »Sickertheorie« wohnungspolitisch relevant (Einem 2016: 301). Die Theorie des Sickereffekts wurde vor dem empirischen Hintergrund relativ freier kapitalistischer Bodenmärkte formuliert und setzt diesen Kontext als *conditio sine qua non* voraus. Lund (2017: 5) ordnet die Filteringthese daher den *laissez faire economics* zu, also einem neoliberalen Wirtschaftsverständnis, das vollständig auf Marktmechanismen setzt: Durch Filtering sorgt der Markt demzufolge dafür, dass auch die am schlechtesten Versorgten ihre Situation verbessern können (wenn auch nur absolut – die relative Ungleichheit der Wohnverhältnisse bliebe bestehen).

Als Voraussetzung für das Eintreten des Filtering-Prozesses benennt jedoch bereits Ratcliff (1949) das Vorhandensein eines Angebotsüberhangs, womit die Idee des Sickereffekts prinzipiell im Widerspruch zur Logik des Marktes steht: In Wohnungsbau zu investieren rechnet sich nur bei einem anhaltendem Nachfrageüberhang. Sobald diese Nachfrage zurückgeht und lange vor einer Marktsättigung würde angesichts einer tendenziell fallenden Profitrate nicht weiter in ein Produkt investiert, das mit der stetig steigenden Gefahr einer Spekulationsblase behaftet ist. Diese zentrale Einschränkung wurde bereits in den ersten Analysen benannt:

»The reason that the filtering process has never been effective in providing acceptable replacements for substandard units is that the conditions that are essential to filtering have never been present; there has never been enough new construction of housing to fill all needs and still leave a residue of decent housing at the bottom.« (Ratcliff 1949: 342)

Aufbauend auf Ratcliffs Grundgedanken hat Westphal (1978) ein »ideales« Filtering-Modell erarbeitet, das unterschiedliche Angebots- und Nachfragevariationen berücksich-

sichtigt. Gleichwohl basiert es auf den Annahmen eines ausgewogenen Nachfrage- und Angebotsverhältnisses sowie regelhaft abgestuften Wohnungsangeboten und Einkommensklassen. Weitere Aspekte, wie etwa die eingeschränkte räumliche Mobilität von benachteiligten Haushalten, bleiben außen vor, wie Westphal selbst betont. Sowohl Ratcliff wie auch Westphal identifizieren somit zahlreiche konzeptionelle Randbedingungen (Angebotsüberhang, gleichmäßige Verteilung der Wohnungen sowie der Einkommen über das gesamte Marktspektrum, räumliche Ungebundenheit der Nachfrager*innen), ohne die kein Sickereffekt eintreten kann. Da diese Bedingungen allesamt auf realen großstädtischen Wohnungsmärkten nicht gegeben sind, muss die praktische bzw. marktlogische Wirksamkeit von Neubaustrategien mit Sickereffekt infrage gestellt werden.

Weitere Kritik bezieht wohnungspolitische Effekte ein: Da der Qualitätsverlust einer Wohnung durch ausbleibende Investitionen dem Alterungsprozess vorausgeht, interveniert der deutsche Staat in den Marktbestand, etwa durch die Förderung von Altbauansanierungen bzw. durch Modernisierungsumlagen bei Bestandssanierungen (Betz 2020). Durch Modernisierungen und Sanierungen steigen aber die Mietkosten (Holm 2016), weil die Modernisierungsumlage auf die Mieter*innen abgewälzt wird. Nachdem die Modernisierung durch die erhöhten Mietpreise refinanziert wurde, bleibt der erhöhte Mietpreis bestehen. Die Strategie, Bestandssanierungen voranzutreiben, wirkt somit preistreibend und bremst potenzielle Sickereffekte ebenfalls aus (Betz 2020).

Die Idee des Filtering wurde von der Wohnungsmarktforschung nicht nur konzeptionell, sondern auch empirisch infrage gestellt (Ipsen 1981), stets mit mehr oder weniger ernüchternden Ergebnissen: Es profitieren vor allem einkommensstarke Haushalte, die in die Neubauten ziehen (erste Welle): Hier ergibt sich eine Verbesserung hinsichtlich der Größe und der Ausstattung von Wohnungen (BMWBS 1978). Im Vergleich weisen bereits die Haushalte, die die freigemachten Wohnungen beziehen (zweite Welle), nur geringe Wohnwertverbesserungen auf – und einkommensschwache Haushalte (die vermeintliche dritte Welle) verbleiben eher im Überbelegungsbereich (BMWBS 1978). Eine großangelegte Untersuchung nach der deutschen Wiedervereinigung bestätigte diese Vorbehalte und zeigte, dass Neubauaktivitäten – gemessen am Bestand – viel zu gering ausfallen, um einen Angebotsüberhang und damit Preissenkungen, die zu Umzugsketten führen könnten, zu generieren: Ipsen und Glasauer (1996: 30) resümieren, dass zwei Faktoren einen Sickereffekt nahezu unmöglich machen: »die Spaltung des Wohnungsmarktes in mehrere Teilmärkte mit unterschiedlichen Angebots- und Nachfragestrukturen und der ausgesprochen starke Wohnungsmangel gerade für Haushalte unterer sozialer Schichten«. Gleiches gilt noch heute aufgrund zahlreicher Barrieren, die bestimmte Nachfrager*innen von Marktsegmenten aussperren – ein Blick in Bewerbungsformulare von Vermieter*innen zeigt die vielen Merkmale, die zur Selektion herangezogen werden (Kreditwürdigkeit, Einkommenshöhe, Beruf, Familienverhältnisse, Sprachkenntnisse, Herkunft usw.).

Auch die oben angeführte empirische Studie im Auftrag der Stadt Hamburg³ von 2014 kommt zu einem ähnlichen Ergebnis, nämlich dass überwiegend Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen vom Neubau profitieren. Daneben beziehen auch durchschnittlich verdienende Familien die Neubauten – die Wohnkostenbelastung erhöht sich dabei jedoch und wird von jedem vierten Haushalt als zu hoch bewertet (BSU 2014: 56ff.). Für benachteiligte Haushalte sind keine Verbesserungen erkennbar. Dennoch wird, wie oben gezeigt, genau diese Studie als Beleg für die Richtigkeit der Hamburger Neubaustrategie zitiert.

Eine sehr aktuelle Studie zum Thema Sickereffekt trägt den Titel »Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte« und untersucht die Auswirkungen von Umzugsmobilität in Bremen, Köln, Leipzig und Nürnberg (BBSR 2020). Sie zeigt, dass Umzugsbewegungen einerseits preislich sowie wohnqualitativ aufwärtsgerichtet sind und als Wohnverbesserung wahrgenommen werden. Andererseits ist die nachweisbare Versorgungskette auch in dieser Studie relativ kurz und wirkt überwiegend in benachbarte Wohnungsmarktsegmente. Die Reichweite der Kette wird dabei durch zuwandernde Haushalte oder Neuvermietungsrenditen reduziert (BBSR 2020: 110f.). Einen weiteren wesentlichen Faktor stellt die allgemeine Marktsituation dar – auf dieser Basis werden in der Studie unterschiedliche Modellrechnungen mit folgenden Ergebnissen durchgeführt: In entspannten Märkten sind längere Versorgungsketten nachweisbar, die bis in das bezahlbare Marktsegment hineinreichen können – unabhängig davon, ob der Neubau im freifinanzierten oder im geförderten Wohnungssegment realisiert wird. Die Studie legt aber auch dar, dass in angespannten Märkten unterschiedliche Wohnungsangebote nur zu begrenzten Umzugsverflechtungen führen, welche durch Zuwanderung, Preisanpassungen und demografische Gegebenheiten abgeschwächt werden und nur in einem geringen Umfang in untere Wohnungsmarktsegmente hineinwirken (BBSR 2020).

Fazit: Vom Neubaufokus zum sozialen Weitblick – weiterführende Überlegungen

Dass es in angespannten Wohnungsmärkten Neubau braucht, steht nicht infrage. Wirksam würde eine auf soziale Wohnungsversorgung zielende Politik aber nur, und das zeigen sowohl unsere empirischen Ergebnisse als auch die konzeptionelle Analyse, wenn sie weitere Instrumente einsetzt. Vor dem Hintergrund zahlreicher Randbedingungen, wie etwa vorhandener Teilmärkte, Zugangshürden (einschließlich limitierter Einkommen) sowie spekulativer Immobilieninvestitionen, braucht es Strategien, die insbesondere zahlungsschwächere Nachfrager*innen berücksichtigen. Ein Neubau, der auf die unteren Preisklassen zielt, kommt jedoch im Hamburger Modell (wie auch im Münchner und Berliner Modell) – ungeachtet des Drittmixes – zu kurz. Es klafft eine Lücke zwischen den ernüchternden Forschungsergebnissen zum Sickereffekt einerseits und dar-

3 Für diese Studie hat der Auftragnehmer F+B im Sommer 2013 eine Befragung von 1.450 Neubau-bezieher*innen und 90 Bezieher*innen der freigewordenen Wohnungen durchgeführt (BSU 2014: 6).

auf bezogenen, euphemistisch wirkenden wohnungspolitischen Ansätzen andererseits. Solange die Untersuchungsergebnisse zum Sickereffekt seitens der Hamburger Stadtpolitik nur selektiv gelesen werden, kann nicht auf Besserung gehofft werden.

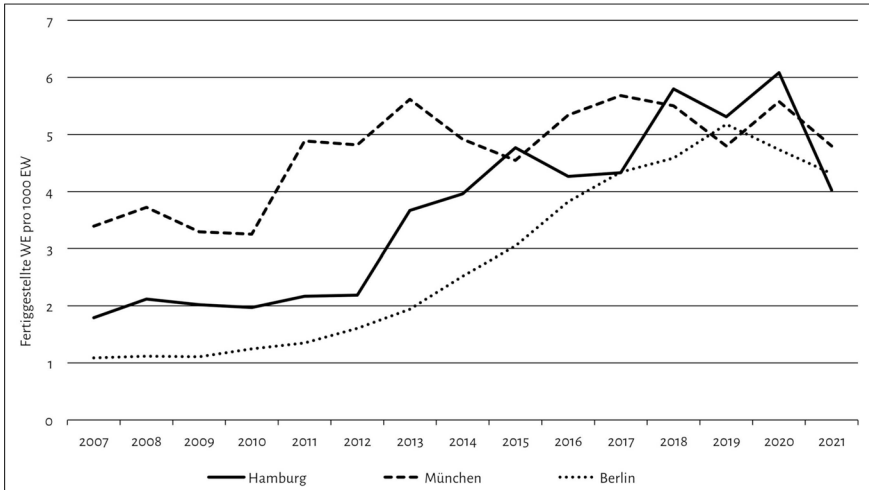
Resümierend müssen wir festhalten, dass auf diese Weise keine soziale Wohnraumversorgung, die auch ausreichend Personen mit geringem Einkommen erreicht, gewährleistet wird. Drei ursächliche Defizite möchten wir abschließend benennen:

Erstens hat die Neubaupolitik eine *selektive Wirkung*. Dies konnten wir empirisch nachweisen. Darüber hinaus wurzelt die selektive Wirkung bereits in den theoretischen Bedenken gegenüber einer sozial breiten Wirkung einer Neubaustrategie, die auf einen Sickereffekt setzt. Der Kern dieser Bedenken betrifft den Umstand, dass der Sickereffekt nur unter Marktbedingungen eintreten kann, die sehr unwahrscheinlich sind: Ohne starke regulatorische Eingriffe würden niemals so viele Wohnungen gebaut werden, dass es mehr Angebot als Nachfrage gibt und folglich Preise sinken. Derzeit herrscht vielmehr ein starker Nachfrageüberhang vor – und dies in einem Kontext von relativ undurchlässigen Marktsegmenten und Lagedifferenzen. Dies führt in Summe dazu, dass die Neubaupolitik Haushalte mit geringerem Einkommen weiterhin nicht ausreichend versorgen kann.

Zweitens bewerten wir die Neubaustrategie *ideologisch als marktaffirmativ*, da der Nachfrage-Angebot-Zusammenhang und preistreibende immobilienbezogene Anlagestrategien für die soziale Wirkung der Neubaustrategie unbeachtet bleiben. Sie verlässt sich zentral auf privatwirtschaftliche Akteure und ist stark abhängig von Investitionsdynamiken sowie von der Preis- und Zinsentwicklung. Die Selbsterzählung der Hamburger Regierungen, eine besonders erfolgreiche Neubaustrategie zu haben, bröckelt mit Blick auf die Entwicklung der Baufertigstellungen im Drei-Städte-Vergleich (Abb. 5). Auch in München und Berlin hat die Bautätigkeit aufgrund niedriger Zinsen und Kapitalanlagen in Immobilien seit der Finanzkrise im Jahr 2008 stark zugelegt.

Die Grafik zeigt, dass der Markt stärker durchschlägt als die Politik. So stieg die Zahl der Baufertigstellungen in Hamburg zwar von 2012 auf 2013 deutlich an, nachdem das Bündnis für das Wohnen 2011 in Kraft trat, im gleichen Zeitraum verzeichneten aber auch München und Berlin deutliche Zunahmen – ohne entsprechend explizite Neubauorientierung. Gerade das mietpreisfokussierte und somit vermeintlich investorenfeindliche Berlin verzeichnet im Zeitraum zwischen Finanzkrise und Corona-Pandemie auf die Einwohner*innenzahl bezogen die stärkste Zunahme im Wohnungsneubau. In diesem wirtschaftlichen Umfeld ließ sich das Hamburger Modell so gut verkaufen, weil es konsequent die niedrig hängenden Früchte erntete. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass das Hamburger Modell einfach nur auf der Welle der Marktentwicklung mitsurfte, gleichzeitig aber so tat, als würde es diese erzeugen.

Abb. 5: Baufertigstellungen (Wohnen) in Hamburg, München und Berlin von 2007 bis 2021, eigene Berechnungen.



Quellen: Statistisches Bundesamt 2022; Statistisches Amt München 2010, 2022.

Drittens stellen wir *politisch-regulatorische* (Selbst-)Begrenzungen fest, die aus der Überzeugung resultieren, dass Neubau das stärkste und damit wichtigste wohnungspolitische Instrument sei. Einerseits ist der politische Handlungsspielraum schnell verengt, wenn die Marktbedingungen ungünstig geworden sind: In der jetzigen Marktsituation (hohe Zinsen, hohe Kosten für Baumaterial etc.) tritt die Schwäche des Hebels nun deutlich hervor – die Neubauzahlen brechen drastisch ein. Andererseits geraten andere Regulationsmöglichkeiten zu stark aus dem Blick. Schon in guten Zeiten konnte das Hamburger Modell seine sozialen Versprechen nicht halten. Ohne diversifiziertes wohnungspolitisches Programm hat Hamburg den negativen Einflüssen, die aus den veränderten makroökonomischen Bedingungen resultieren, nun erst recht nichts entgegenzusetzen.

Zusammenfassend scheint es uns unabdingbar, in der Wohnungspolitik die Sicht zu weiten. Es gilt, noch mehr günstigen Wohnraum im öffentlich geförderten, aber auch im preiswerten, freifinanzierten Neubau zu schaffen – und vor allem gilt, auch die Bezahlbarkeit von Bestandswohnungen intensiver politisch zu bearbeiten. Dazu gehört, Immobilienspekulationen, renditemotivierten Modernisierungen oder übermäßigen Mietsteigerungen Einhalt zu gebieten: durch niedrigere Kappungsgrenzen, durch eine Art Mietobergrenze, durch eine neue Gemeinnützigkeit und damit durch ganz andere Eigentümer*innenstrukturen jenseits profitorientierter Akteure. Es gibt dafür bereits eine Reihe an Instrumenten. Dass einige von diesen – wie verlängerte Bindungen im geförderten Wohnraum oder Erbpacht – in Hamburg nach den zwei erfolgreichen Volksentscheiden unter dem gemeinsamen Titel »Keine Profite mit Boden und Miete« intensiviert wurden, zeigt, dass noch viel mehr möglich ist. Es zeigt aber auch, dass die Impulse dafür immer wieder erst aus den Sozialen Bewegungen ins Rathaus gelangen müssen.

Literatur

- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2020): Umzugsmobilität und ihre Wirkung auf lokale Wohnungsmärkte. BBSR-Online-Publikation 11/2020. https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2020/bbsr-online-11-2020-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (letzter Zugriff am 12.5.2023).
- Betz, Johanna (2020): Bezahlbar Wohnen. Chronik eines angekündigten Zerfalls. Tübingen: GROEG-Arbeitspapier Nr. 3.
- BFHH – Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2021): Drucksache 22/4410 – Hamburgs Zukunft zu allen Zeiten klug, sozial und nachhaltig gestalten: Leitbild für eine sozial, ökologisch und ökonomisch verantwortliche Hamburger Stadtentwicklungspolitik für eine lebenswerte Metropole des 21. Jahrhunderts für alle.
- BMWSB – Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (1978): Sickerereffekt verschiedener Formen der Wohnbau- und Bausparförderung. Bonn.
- BSU – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (2014): Der Beitrag des Wohnungsneubaus zur Wohnversorgung in Hamburg. Ergebnisse einer empirischen Studie. Hamburg. <https://www.hamburg.de/contentblob/4370202/c89c6958ba625f3a585543a926e373b8/data/d-gutachten-wohnungsneubau-langf.pdf> (letzter Zugriff am 12.5.2023).
- BSW – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg (2015): 6.974 Wohnungen im Jahr 2014 fertiggestellt. <https://www.hamburg.de/bsw/nofl/4507480/2015-06-05-bsu-wohnungsbau/> (letzter Zugriff am 14.8.2019).
- Deutscher Bundestag (2022): Sickerereffekt im Wohnungsmarkt. Sachstand WD 5 – 3000 – 079/22. <https://www.bundestag.de/resource/blob/906072/8d24ffc3211f7974a2945b6b55f5f815/WD-5-079-22-pdf-data.pdf> (letzter Zugriff am 3.5.2022).
- Die Unterzeichnenden (2018): Für eine wirklich soziale Wohnungspolitik. Wissenschaftler_innen fordern Schutz der Bestandsmieten, Gemeinnützigkeit und Demokratisierung. sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung 6/2/3, 205–222.
- Einem, Eberhard (2016): Wohnungspolitik in Not. In: Eberhard Einem (Hg.), Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not. Berlin: Springer Fachmedien, 277–318.
- Empirica (2020): Metastudie »Sickerereffekte« – Endbericht. Berlin: Empirica AG.
- Engels, Friedrich (1984 [1872]): Zur Wohnungsfrage. Marx-Engels-Gesamtausgabe. Bd. I.24. Berlin: Dietz, 7–81.
- Haferburg, Christoph/Knopf, Annike/Pohl, Thomas/Vogelpohl, Anne (2023): Wohnungsneubau – wer profitiert? Zur Theorie des Sickerereffekts und der Praxis der Hamburger Wohnungspolitik am Beispiel des Quartiers Mitte Altona. In: Uwe Altröck/Ronald Kunze/Detlef Kwurth/Holger Schmidt/Gisela Schmidt (Hg.), Stadterneuerung und Spekulation. Jahrbuch Stadterneuerung 2022/23. Wiesbaden: Springer VS.
- Holm, Andrej (2014): Wiederkehr der Wohnungsfrage. Aus Politik und Zeitgeschichte 64/20–21, 25–30.
- Holm, Andrej (2016): Gentrification und das Ende der Berliner Mischung. In: Eberhard Einem (Hg.), Wohnen. Markt in Schieflage – Politik in Not. Berlin: Springer Fachmedien, 191–231.

- Ipsen, Detlev (1981): Segregation, Mobilität und die Chancen auf dem Wohnungsmarkt. *Zeitschrift für Soziologie* 10/3, 256–272.
- Ipsen, Detlev/Glasauer, Herbert (1996): Gutachten zum Bericht der Expertenkommission Wohnungspolitik. Kassel.
- Kayser, Max A. (2020): Teures Pflaster München – Wohnungspolitik vor dem Hintergrund jahrzehntelanger Anspannung. In: Dieter Rink/Björn Egner (Hg.), *Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten*. Baden-Baden: Nomos, 81–99.
- Kemper, Jan/Vogelpohl, Anne (2020): Die sozial-unternehmerische Stadt: Gesellschaftliche Ungleichheit, Reproduktionskrise und Stadtpolitik in Hamburg. *Geographica Helvetica* 75, 221–233.
- Kholodilin, Konstantin A./Rieth, Malte (2022): Immobilienmarkt bisher stabil – aber Risiko für Preiskorrekturen hat zugenommen. *DIW-Wochenbericht* 47/2022.
- Krass, Sebastian/Mühleisen, Stefan (2020): Freimann: Neue Münchner. *Süddeutsche Zeitung*, 8.7.2020. <https://www.sueddeutsche.de/muenchen/muenchen-freimann-wohnungspolitik-1.4960926>. (letzter Zugriff am 29.10.2021).
- LHM – Landeshauptstadt München (2020): Bericht zur Wohnungssituation in München 2018–2019. München.
- Lund, Brian (2017): *Understanding Housing Policy*. Bristol/Chicago: Policy Press.
- Metzger, Joscha (2020): Auseinandersetzungen um die »Bündnispolitik für das Wohnen« in Hamburg. In: Dieter Rink/Björn Egner (Hg.), *Lokale Wohnungspolitik. Beispiele aus deutschen Städten*. Baden-Baden: Nomos, 65–79.
- Pohl, Thomas (2010): Reurbanisierung als Trend? Folgen des Wandels der raum-zeitlichen Alltagsorganisation in Familienhaushalten. In: Dieter Läßle/Ulrich Mückenberger/Jürgen Oßenbrügge (Hg.), *Zeiten und Räume der Stadt: Theorie und Praxis*. Opladen: Verlag Barbara Budrich, 45–64.
- Pohl, Thomas/Breckner, Ingrid/Matthes, Gesa/Teuber, Mark-Oliver/Wedemeier, Jan (2019): Reurbanisierung im Raum Hamburg – Zusammenfassung und Ausblick. In: Dietmar Scholich (Hg.), *Reurbanisierung zwischen Wunsch und Wirklichkeit. Ein Blick auf nordwestdeutsche Städte und Regionen*. Hannover: ARL, 174–176.
- Ratcliff, Richard (1949): *Urban Land Economics*. New York: McGraw-Hill.
- Rinn, Moritz (2018): Ein Urbanismus der Ungleichheit – »Neue soziale Stadtpolitik« in Hamburg als Strategie der Verbürgerlichung. *sub\urban. zeitschrift für kritische stadtforschung* 6/1, 9–27.
- Slater, Tom (2006): The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research* 30/4, 737–757.
- Stadt München (o.J.): Wohnen in München VI. <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Stadtentwicklung/Grundlagen/Wohnungspolitik.html> (letzter Zugriff am 25.8.2021).
- Stapelfeldt, Dorothee (2020): Eine Stadt für alle. <https://polis-magazin.com/2020/11/dr-dorothee-stapelfeldt-eine-stadt-fuer-alle/> (letzter Zugriff am 9.12.2020).
- Statistikamt Nord – Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2021): Haushalte in den Hamburger Stadtteilen 2020. https://www.statistik-nord.de/fileadmin/Dokumente/Presseinformationen/SI21_085.pdf (letzter Zugriff am 12.5.2023).

- Statistisches Amt München (2010): Die neu errichteten Wohngebäude. https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:6a41e68d-fe57-4258-a802-fdc53b454ba4/jaz2010_bauen.pdf (letzter Zugriff am 24.5.2023).
- Statistisches Amt München (2022): Baufertigstellungen im Wohn- und Nichtwohnbau in den Stadtbezirken 2021 und nach Jahren. <https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:3eaea90d-7dd3-41c0-b463-1ab765coef87/jt220407.pdf> (letzter Zugriff am 24.5.2023).
- Statistisches Bundesamt (2022): Bauen und Wohnen. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen. Lange Reihen z.T. ab 1949. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt.
- Westphal, Helmut (1978): Die Filtering-Theorie des Wohnungsmarktes und aktuelle Probleme der Wohnungsmarktpolitik. *Leviathan* 78/4, 536–557.

