

1 Zehn Jahre Wohnungsboom: Markt außer Kontrolle?

Oliver Lerbs

Zusammenfassung

Seit gut zehn Jahren kennt die Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland nur eine Richtung: aufwärts. Sowohl das Mieten als auch das Kaufen von Wohnungen und Häusern wird immer teurer, allen voran in den großen Ballungszentren, zunehmend aber auch in ländlicheren Regionen. Für immer mehr Menschen werden die monatlichen Kosten der »eigenen vier Wände« zu einer echten Herausforderung. Dies hat Folgen: Stadtviertel, die einst durch das vielfältige Miteinander von Haushalten unterschiedlicher Größe, Alters- und Einkommensklassen geprägt waren, entwickeln sich immer häufiger zu Einheitsgegenden, in denen eine bestimmte Gruppe das Erscheinungsbild dominiert. Die Politik versucht seit Jahren, dieser Entwicklung zu begegnen. Hinter schlagkräftigen Begriffen wie der »Mietpreisbremse«, dem »Mietendeckel« oder dem »Baukindergeld« verbergen sich wirtschaftspolitische Maßnahmen, mit denen der Preisauftrieb gebremst und mehr Menschen der Eigentumserwerb ermöglicht werden soll. Und dennoch, ein Ende der Entwicklung ist nicht in Sicht. Im Gegenteil: Auch während der Corona-Pandemie stiegen die Preise weiter, allen Maßnahmen zum Trotz und teils sogar stärker als zuvor, weil Menschen das eigene Zuhause noch mehr zu schätzen lernten. Wie konnte es dazu kommen? Was erklärt den scheinbar unaufhaltsamen Preisanstieg? Wie sind die bisherigen Politikmaßnahmen zu bewerten und was müsste eigentlich passieren, damit Wohnen auch in Zukunft für alle Menschen bezahlbar bleibt? Diesen und weiteren Fragen geht Oliver Lerbs im vorliegenden Beitrag auf den Grund. Es zeigt sich, dass die steigenden Preise nicht einseitig erklärt werden können, sondern auf ganz verschiedene Ursachen zurückzuführen sind, darunter auch Maßnahmen zum Klimaschutz, die gesellschaftspolitisch inzwischen eine hohe Priorität genießen. In dem sich daraus ergebenden Spannungsfeld sei es nicht zielführend, den Entwicklungen mit einseitigen Maßnahmen wie etwa der Mietpreisbremse zu begegnen. Stattdessen schlägt Lerbs andere, integrierte Ansätze vor, um den Menschen hierzulande auch in Zukunft noch bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Überall.

1.1 Einleitung

Der Boom am deutschen Wohnungsmarkt zählt zu den wichtigsten Entwicklungen der letzten zehn Jahre. Die Berichterstattung über steigende Wohnungspreise ist geradezu explodiert, die Politik hat die Lösung der »neuen Wohnungsfrage« ganz nach oben auf ihre Agenda gesetzt. Auch die Volkswirtschaftslehre (VWL) zeigt wieder intensives Interesse an wohnungswirtschaftlichen Fragestellungen. Selbst die Coronakrise konnte den Trend steigender Wohnungspreise bislang nicht stoppen. Auch im Bundestagswahlkampf hat die Diskussion um die »richtige« Wohnungspolitik – im Brennglas um einen bundesweiten Mietendeckel – eine zentrale Rolle gespielt.

Das Gut Wohnen befriedigt gleich eine Vielzahl menschlicher Bedürfnisse. Ob freistehendes Eigenheim oder Hochhaus, jede Wohnung¹ bietet zunächst einmal ein Dach über dem Kopf. Darüber hinaus ist die Wohnung privater Rückzugs- und Gestaltungsraum und Ort des Lebensalltags mit Familie und Freunden. Lage und Zustand der Wohnung beeinflussen maßgeblich individuelle Entfaltungsmöglichkeiten, Gesundheit und Wohlbefinden sowie die Sozialisierungschancen von Kindern. Die Wohnungsausgaben nehmen zugleich einen großen Teil des Haushaltsbudgets in Anspruch. Für viele Menschen ist die Wohnung zudem wichtigste Vermögensanlage.

Aufgrund dieser Alleinstellungsmerkmale steht das Wohnen unter besonderem Schutz des Staates. In kaum einem anderen Bereich – mit Ausnahme vielleicht der Arbeitsmarktpolitik – dürfte die öffentliche Zustimmung zu in der VWL traditionell negativ bewerteten Maßnahmen wie Preisregulierung, Subventionen oder sogar quasi-staatlicher Zuteilung so groß sein wie in der Wohnungspolitik. Aber ist der Wohnungsmarkt tatsächlich »außer Kontrolle«? Oder volkswirtschaftlich gefragt: Gibt es belastbare Hinweise auf eine mangelnde Funktionstüchtigkeit des Marktes oder Verteilungskonflikte, die ein beherztes staatliches Eingreifen rechtfertigen? Werden langfristige Folgeschäden dabei möglicherweise übersehen? Und wie ist es überhaupt zu dem anhaltenden Wohnungsboom gekommen, wo Deutschland doch schon in weiten Teilen als fertig gebaut und der Wohnungsmarkt als gesättigt galt?

Der vorliegende Beitrag hat zum Ziel, die oben aufgeworfenen Fragen aus volkswirtschaftlicher Perspektive heraus verständlich und kompakt zu beantworten. Zur Erörterung der zentralen Aspekte werden etablierte ökonomische Konzepte verwendet. Auch die Möglichkeiten und Grenzen einer wirtschaftspolitischen Beantwortung der »neuen Wohnungsfrage« werden diskutiert.

Der Beitrag gliedert sich wie folgt: Im nachfolgenden, zweiten Abschnitt werden zunächst die wesentlichen Facetten des Wohnungsbooms anhand geeigneter Statistiken nachvollzogen. Im dritten Abschnitt werden die von der Wirtschaftsforschung identifizierten Ursachen des Booms erörtert. Im vierten Abschnitt wer-

1 Der Begriff »Wohnung« umfasst in diesem Beitrag gleichermaßen Wohnungen und Wohnhäuser.

den drei besonders brisante Aspekte skizziert, die mit den aktuellen Entwicklungen in Verbindung stehen: die zunehmende Wohnkostenbelastung, die abnehmende Erschwinglichkeit von selbstgenutztem Wohneigentum und die Veränderung der sozioökonomischen Struktur der Städte. Die Möglichkeiten und Grenzen einer wirtschaftspolitischen Gestaltung und möglichen Lösung der Wohnungsknappheit werden im fünften Abschnitt diskutiert. Neben bereits getroffenen Maßnahmen werden Maßnahmen vorgestellt, die derzeit noch erforderlich sind, um zu einer dauerhaften Entspannung des Wohnungsmarkts beizutragen. Der Beitrag schließt mit einem Fazit.

1.2 Die wichtigsten Facetten des Wohnungsbooms

1.2.1 Steigende Mieten und Kaufpreise

Im Fokus des Wohnungsbooms stehen die rasant steigenden Wohnungspreise. Im Vergleich zum Jahr 2009 sind die Kaufpreise von Wohnimmobilien deutschlandweit um 75 % gestiegen, in den wichtigsten Großstädten sogar um 130 % (vgl. Bundesbank 2021, S. 62). Der Anstieg der Wohnungskaufpreise ist damit erheblich stärker als das durchschnittliche Wachstum der Immobilienpreise in den Ländern der Eurozone im selben Zeitraum (► Abb. 1). Etwas weniger stark gestiegen sind die Wohnungsmieten, auch da Mieterhöhungen in laufenden Bestandsverträgen schon vor Beginn des Booms reguliert waren.² Betrachtet man allein die Erst- und Wiedervermietungsmieten, so beträgt der Anstieg gegenüber 2009 deutschlandweit 40 % und in den wichtigsten Großstädten etwa 55 % (vgl. Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung 2018, S. 338). Das Niveau der Bestandsmieten (nettokalt) erhöhte sich zwischen 2009 und 2019 um lediglich 14 %.

Aus Perspektive der VWL sind die rasant steigenden Wohnungspreise ein klares Zeichen dafür, dass auf dem Wohnungsmarkt – oder genauer formuliert: auf den vielen lokalen Wohnungsmärkten – ein Ungleichgewicht zwischen Nachfrage und Angebot bestehen muss. Es gibt, gemessen an der hohen Nachfrage, schlicht zu wenige oder ungeeignete Wohnungen an gefragten Standorten. Diese Knappheit kann aus ökonomischer Sicht eine Vielzahl möglicher Ursachen haben: eine gestiegene Kaufkraft der Haushalte, veränderte Wohnpräferenzen in Richtung der (Innen-)Städte, eine steigende Zahl an Nachfragern durch Zuwanderung und weitere mehr.

In einer Mieternation wie Deutschland sind steigende Wohnungspreise für die meisten Bürger ein Ärgernis. Aus ökonomischer Sicht erfüllen sie jedoch die wichtige Funktion, über Gewinnanreize zusätzlichen Wohnungsbau anzuregen und so

² Die sog. »Mietpreisbremse« erweiterte die Mietenregulierung im Jahr 2015 um Wiedervermietungen.

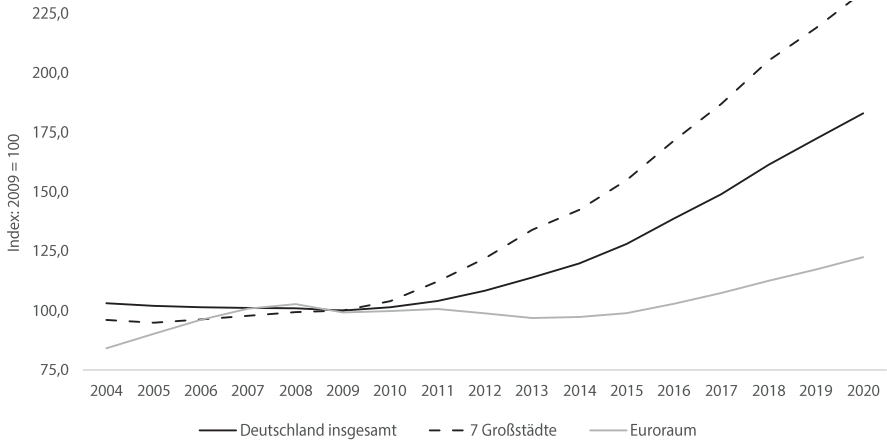


Abb. 1: Entwicklung der Kaufpreise von Wohnimmobilien (Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen auf Basis von Angaben der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich)

wieder für einen langfristigen Ausgleich der beiden Marktseiten zu sorgen. Dies ist zwar einleuchtend, doch schließt sich unmittelbar die Frage an, wie lange es dauern wird, bis die vorhandene Angebotslücke geschlossen ist. Der britische Ökonom John Maynard Keynes unterstrich in seinem wohl berühmtesten Satz, dass eine zu große Fokussierung auf die lange Frist bei der Lösung drängender gesellschaftlicher Probleme in die Irre führt: »in the long run, we are all dead« (Keynes 1923, S. 80). In der Tat behindern restriktive Flächennutzungspläne, ambitionierte baurechtliche Vorgaben, langwierige Baugenehmigungsverfahren und zeitintensive Planungs- und Bauphasen in der Praxis eine schnelle und ausreichende Angebotsreaktion.

1.2.2 Wohnungsbau und Baubedarf

Wie stark die Angebotsreaktion seit Beginn des Booms ausgefallen ist, zeigt ein Blick in die Wohnungsbaustatistik. Wie Abbildung 2 verdeutlicht, herrschte vor Beginn des Wohnungsbooms im deutschen Wohnungsbau zunächst lange Zeit Flaute. Im Jahr 2009 wurden lediglich 160.000 neue Wohnungen fertig gestellt, deutlich weniger als 0,5 % des damals vorhandenen Bestands. Inzwischen liegt die Zahl der pro Jahr neu fertig gestellten Wohnungen bei etwa 300.000 und damit gut 80 % höher als noch 2009. Das Niveau der Baugenehmigungen ist mit über 350.000 pro Jahr sogar fast doppelt so hoch wie damals. Im Laufe des Wohnungsbooms hat sich ein hoher Bestand an genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohneinheiten aufgebaut. Dieser sog. »Bauüberhang« beträgt laut Baugenehmigungsstatistik zurzeit etwa 740.000 Wohnungen, gleichbedeutend mit dem höchsten Wert der letzten 25 Jahre.

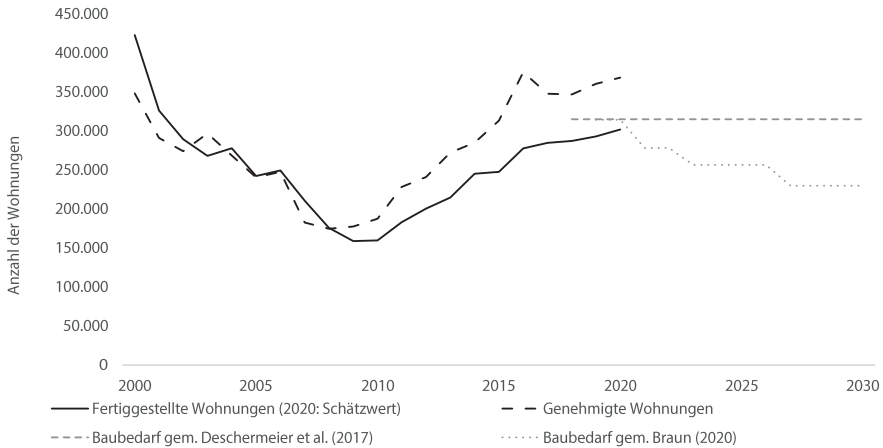


Abb. 2: Fertigstellungen, Genehmigungen und Bedarf im Wohnungsbau (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamts sowie Deschermeier et al. (2017) und Braun (2020))

Abbildung 2 belegt, dass der Wohnungsbau im aktuellen Wohnungsboom erst mit zeitlicher Verzögerung richtig in Schwung gekommen ist. Tatsächlich zählt Deutschland im internationalen Vergleich zu den Ländern, in denen der Wohnungsbau überdurchschnittlich langsam auf steigende Wohnungspreise reagiert (vgl. Cavalleri et al. 2019, S. 8). Volkswirte sprechen hier von einem unelastischen Marktangebot.³ Inzwischen nähern sich die Neubauzahlen aber dem erforderlichen Niveau zur Behebung des Wohnungsmangels: Deschermeier et al. (2017, S. 197 ff.) schätzen für den Zeitraum 2018-2030 einen Fertigstellungsbedarf von ca. 315.000 Wohnungen pro Jahr. Braun (2020) kommt auf Basis neuerer Informationen zur Bevölkerungsentwicklung und genutzten Wohnfläche je Einwohner in einem Szenario »Trend« sogar zu einem deutlich niedrigeren Neubaubedarf von im Schnitt nur 260.000 Wohnungen pro Jahr im Zeitraum 2019-2030 (vgl. Braun 2020, S. 4). Falls der hohe Überhang an genehmigten, aber noch nicht fertigen Wohnungen abgebaut werden kann, dürfte der Neubaubedarf bis 2030 vollständig gedeckt sein.⁴

3 Bspw. schätzt Lerbs (2014) auf Basis von Daten für Einfamilienhäuser auf Ebene der Kreise und kreisfreien Städte, dass eine Erhöhung der Marktpreise von Bestandsimmobilien um 10 % lediglich zu einer Steigerung der örtlichen Baugenehmigungen um 1 % innerhalb eines Jahres führt.

4 Das Bauhauptgewerbe ist aufgrund der stark angezogenen Neubauaktivität inzwischen allerdings überausgelastet. Kapazitätserhöhungen sind kaum noch möglich (vgl. Dorffmeister 2019, S. 51 f.).

1.2.3 Baulandknappheit und Grundstückspreise

Dass die Bautätigkeit insbesondere in dynamisch wachsenden Städten nur langsam Fahrt aufgenommen hat, ist vor allem eine Folge fehlenden Baulands. Die Knappheit geeigneter Baugrundstücke ist eine Folge städtebaulicher Entscheidungen in den Kommunalbehörden. Die Grundstückspreise sind infolge des knappen Angebots an Bauland vielerorts überaus stark gestiegen, zum Teil sogar stärker als die Wohnimmobilienpreise selbst (► Abschnitt 1.2.1). Analysen der Bundesbank deuten sogar darauf hin, dass die Beschleunigung der Baulandpreise ausschlaggebend für die erheblichen Immobilienpreissteigerungen in den Städten gewesen ist (vgl. Bundesbank 2020, S. 79).⁵ In attraktiven Lagen der Städte kann der Anteil der Grundstückskosten heute durchaus deutlich mehr als die Hälfte der gesamten Projektkosten einer Neubauimmobilie ausmachen. Dementsprechend müssen im Mietwohnungsbau hohe Anfangsmieten gefordert werden, um die Wirtschaftlichkeit von Neubauten darstellen zu können (vgl. Waltersbacher 2018).

1.2.4 Existiert eine Immobilienpreisblase?

Schon kurz nach Beginn des Wohnungsbooms setzte in Deutschland eine lebhafte Diskussion um eine mögliche Preisblase am Immobilienmarkt ein (vgl. an de Meulen und Micheli 2013, S. 539 ff.). So hat z. B. die Deutsche Bundesbank wiederholt darauf hingewiesen, dass sie die aktuell erzielbaren Immobilienpreise in den wichtigsten Großstädten um 15-30 % überbewertet hält (vgl. Bundesbank 2021, S. 63). Bundesweit soll die Überbewertung ca. 20 % betragen (vgl. Bundesbank 2020, S. 82).

Naturgemäß ist es sehr schwierig, eine Immobilienblase verlässlich zu erkennen. Aus Perspektive der VWL ist grundsätzlich davon auszugehen, dass eine solche Blase existiert, wenn die erzielten Marktpreise von Immobilien über längere Zeit erheblich stärker und schneller zunehmen als die verfügbaren Einkommen und die am Markt erzielbaren Mieten. Problematisch wird es, wenn den steigenden Immobilienpreisen eine erhebliche Ausweitung der Hypothekenkreditfinanzierung zugrunde liegt (vgl. Jordà et al. 2015, S. 3) und Immobilienkäufer vor allem deshalb kaufen, um Immobilien nach kurzer Zeit gewinnbringend weiterzuveräußern (vgl. Case et al. 2012, S. 280 ff.). Das war z. B. in den USA im Vorfeld der Finanzkrise häufig der Fall.

In Deutschland ist es bis zum Frühjahr 2021 allerdings nicht zu einer übermäßigen Ausweitung der Hypothekenkreditvergabe gekommen. Auch das Spekulationsmotiv dürfte keine dominierende Rolle spielen. Selbst wenn eine Immobilienblase tatsächlich existieren sollte, wäre eine effektive wirtschaftspolitische Bekämpfung

⁵ Die Wirkungsrichtung ist allerdings nicht eindeutig, denn die Baulandpreise hängen letztlich direkt von der Grundstücksnachfrage durch bauwillige Investoren ab. Die Baulandpreise sind demnach nicht unbedingt Treiber des Booms, sondern werden selbst durch den Boom in die Höhe getrieben.

in Anbetracht der voraussichtlich noch auf lange Zeit expansiv ausgerichteten Geldpolitik in der Eurozone sehr herausfordernd: Zwar wären z.B. direkte regulatorische Begrenzungen der Neukreditvergabe denkbar. Dies würde die Umsätze des ertragsschwachen Bankensektors in Deutschland aber empfindlich belasten (vgl. Hiller 2014, S. 750 f.).

1.3 Die wichtigsten Ursachen des Wohnungsbooms

1.3.1 Zuwanderung in die Städte

Eine erste Hauptursache für den Wohnungsboom liegt in der anhaltenden, sehr starken Zuwanderung in die Städte. Vor allem in Großstädten hat die Wohnungsnachfrage rein bevölkerungsbedingt im letzten Jahrzehnt enorm zugenommen: In Städten über 100.000 Einwohnern leben heute ca. 1,5 Mio. mehr Menschen als 2009. Städte wie Leipzig, Frankfurt am Main oder Potsdam sind um 13-17 % gewachsen. Die hohen Einwohnerzuwächse speisen sich zum einen aus Zuzügen aus ländlicheren Regionen im Inland, zum anderen aus erheblichen Zuzügen aus dem Ausland. Vor allem junge Menschen ziehen in die Metropolen. Bei ältere Menschen gibt es dagegen mehr Fort- als Zuzüge (vgl. Göddecke-Stellmann et al. 2018, S. 10). Abbildung 3 verdeutlicht, dass zwischen lokalen Bevölkerungszuwächsen und dem Wachstum der Immobilienpreise ein deutlicher Zusammenhang besteht.

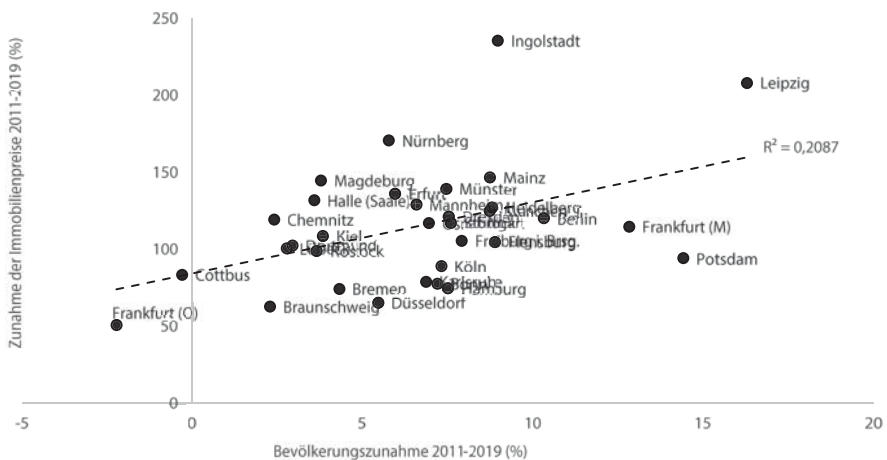


Abb. 3: Zusammenhang zwischen Bevölkerungsgewinnen und Immobilienpreisen (Quelle: Eigene Darstellung und Berechnungen auf Basis von Angaben des Statistischen Bundesamts und Bulwien Gesa)

Trotz der Coronakrise spricht vieles dafür, dass die Wohnungsnachfrage in den Großstädten auch in Zukunft weiterhin wachsen wird. Erstens befinden sich Un-

ternehmen aus Wirtschaftsbranchen mit guten Zukunftschancen wie grüne Energie, künstliche Intelligenz, Elektromobilität oder Finanztechnologie überwiegend in den Ballungszentren, zweitens werden Universitäten und Hochschulen weiterhin eine magnetische Anziehungskraft auf junge Menschen ausüben. Diese Menschen dürften aufgrund der guten Berufsaussichten noch häufiger als heute in den Großstädten bleiben oder ins unmittelbare Umland ziehen (vgl. Wissenschaftlicher Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie 2018, S. 5 f.). Der im Zuge der Coronakrise entstandene Home Office-Boom könnte allerdings für eine Abschwächung der rasanten Städtewanderung sorgen.

1.3.2 Einkommenszuwächse und Niedrigzinsen

Der Beginn des Wohnungsbooms fiel zeitlich mit der letzten großen wirtschaftlichen Krise zusammen: der weltweiten Finanzkrise 2008/09. Dies ist nur auf den ersten Blick paradox, denn die massiven geldpolitischen Maßnahmen zur Krisenbewältigung und die nachfolgenden Jahre des Konjunkturaufschwungs sind weitere Hauptursachen für das Einsetzen des Wohnungsbooms (vgl. zu Beginn des Booms bereits Lerbs und Oberst 2011, S. 28 ff., aktueller Deutsche Bundesbank 2020, S. 75 f.). Zwischen Finanz- und Coronakrise war die Konjunktur- und Beschäftigungsentwicklung in Deutschland außerordentlich positiv. In fast allen Einkommensschichten stieg die Kaufkraft, und die Konsum- und Investitionsneigung war aufgrund der hervorragenden Arbeitsmarktlage hoch. Die Leitzinsen im Euroraum wurden durch die Europäische Zentralbank (EZB) ab 2008 bis auf null gesenkt, auch die langfristigen Kapitalmarktzinsen wurden infolge sog. »unkonventioneller geldpolitischer Maßnahmen« wie Anleihekäufen auf einen nie zuvor gekannten Tiefststand gedrückt. Dies hat zu einem dauerhaften, historisch einmaligen Niedrigzinsniveau für Wohnimmobilienfinanzierungen in Deutschland geführt. Die günstigen Finanzierungskosten und der allgemeine Mangel an rentablen Anlagen haben die Nachfrage nach Immobilien als Vermögensanlage regelrecht befeuert.

1.3.3 Baukosten, Baustandards und Rationierung von Bauland

Neben den oben dargestellten, nachfrageseitigen Faktoren tragen auch angebotsseitige Faktoren zum Wohnungsboom bei. Allem voran sind hier die steigenden Baukosten zu nennen: Das Bauen neuer Wohnungen ist in den vergangenen zehn Jahren rund um ein Viertel teuer geworden. Der wesentliche Grund sind neben gestiegenen Arbeitskosten die deutlich verschärften baurechtlichen Auflagen und Standards. Insbesondere die energetischen Vorgaben an neue Wohngebäude sind im Rahmen der mehrfach novellierten Energieeinsparverordnung (EnEV) massiv verschärft worden (vgl. Voigtländer 2019, S. 100 f.).

Wie bereits in Abschnitt 1.2.3 betont, sind neben den reinen Baukosten vor allem die Grundstückspreise kräftig gestiegen. Hier sind die Gründe wiederum in der Kommunal- und Regionalpolitik zu suchen: Viele Städte haben den Wandel

von sinkender zu steigender Baulandnachfrage nur langsam erkannt, sodass ihre Flächenplanungen lange Zeit zu restriktiv ausgerichtet gewesen sind.⁶ Hinzu kommt die aus umweltpolitischen Gründen grundsätzlich verfolgte städtebauliche Dominanz der Innenentwicklung: Wohnungspolitisch eigentlich sinnvolle, stadterweiternde Neubausiedlungen lassen sich aufgrund höchst restriktiver Flächennutzungsvorgaben in städtischen Randzonen heute kaum realisieren (vgl. Waltersbacher 2018, o. S.).

1.3.4 Übermäßige Kreditvergabe als Ursache?

Kreditfinanzierte Übertreibungen an den Wohnimmobilienmärkten haben schon häufig schwere Finanzkrisen und Rezessionen ausgelöst (vgl. Lerbs 2020, S. 201 f.). Bisher gibt es aber keine Anzeichen dafür, dass der hiesige Wohnungsboom auf eine übermäßige Ausweitung der Hypothekenkreditvergabe zurückzuführen ist und insofern eine kreditfinanzierte Preisblase besteht (► Abschnitt 1.2.4). Darauf deuten auch gängige gesamtwirtschaftliche Indikatoren hin: Während das Verhältnis aus Wohnimmobilienkrediten und Bruttoinlandsprodukt (BIP) in vielen Ländern mit langjährigen Immobilienbooms geradezu explodierte, ist es im Zeitverlauf des hiesigen Wohnungsbooms sogar leicht gesunken (► Abb. 4).

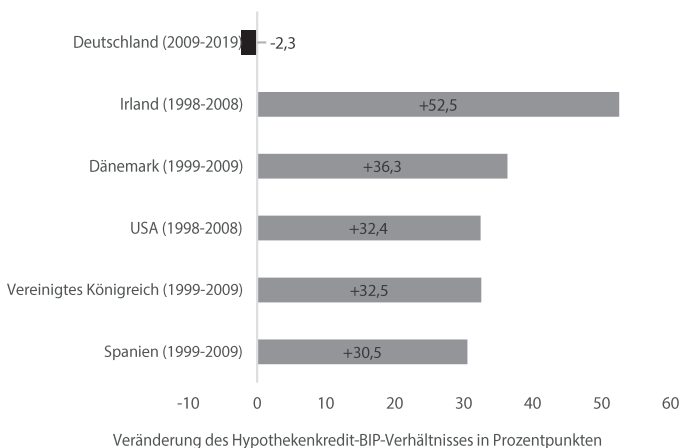


Abb. 4: Entwicklung des Hypothekenkreditvolumens im Verhältnis zum BIP in ausgewählten Ländern (Quelle: Eigene Darstellung auf Basis von Angaben der European Mortgage Federation)

Daten für einzelne Kreditnehmer lassen ebenfalls erkennen, dass Wohnimmobilien in Deutschland weiterhin überwiegend solide finanziert werden: Üblicherweise

⁶ Beispiele sind u. a. die Städte Bielefeld und Dortmund (vgl. Frankfurter Allgemeine Zeitung 2020).

werden rund 20-30 % des Kaufpreises aus eigenen Mitteln gestemmt und es herrschen langfristige Zinsbindungen vor (vgl. Lerbs und Voigtländer 2018, S. 50 f.). Solange sich Kreditvergabe, Kreditstandards und die Verschuldung der Privathaushalte in den aktuellen Größenordnungen befinden, gibt es kaum Argumente für eine verstärkte Regulierung der Kreditvergabepraxis (vgl. Kholodilin und Michelsen 2019, S. 86).

1.4 Ökonomische und gesellschaftspolitische Brisanz des Wohnungsbooms

1.4.1 Steigende Wohnkostenbelastung

Gesellschaftlich ist der Wohnungsboom vor allem deshalb brisant, da die steigenden Wohnungsmieten und Kaufpreise für viele Menschen eine große finanzielle Belastung sind. Wohnen ist für private Haushalte der wichtigste Ausgabenposten, entsprechend stark schlagen steigende Wohnkosten auf die Lebenshaltungskosten durch. In bundesweiter Durchschnittsbetrachtung ist der Anteil der Wohnkosten an den verfügbaren Haushaltseinkommen im Zuge des Wohnungsbooms zwar nahezu stabil bei knapp 35 % geblieben. Dies darf jedoch nicht darüber hinweg täuschen, dass der anhaltende Wohnungsboom gerade in den unteren Einkommensgruppen und bei Umzugshaushalten zu erkennbar steigenden Wohnungsausgaben geführt hat (vgl. Dustmann et al. 2018, S. 27). Innerhalb der boomenden Städte haben die Wohnungspreise ausgerechnet in Stadtvierteln mit hohen Anteilen einkommensschwächerer Haushalte überproportional stark zugenommen (Baldenius et al 2020, S. 196). Im Schnitt geben Haushalte der untersten 20 % der Einkommensverteilung heute ca. 40 % ihres verfügbaren Einkommens für das Wohnen aus. Dies ist deutlich mehr als noch zu Beginn des Wohnungsbooms.⁷

1.4.2 Abnehmende Erschwinglichkeit von Wohneigentum

Der Wohnungsboom hat nicht nur starke Auswirkungen auf Verteilung des verfügbaren Einkommens nach Abzug der Wohnkosten, sondern auch auf die Vermögensverteilung. Diese ist Deutschland ohnehin deutlich ungleicher als in anderen europäischen Ländern, was sich vor allem durch das sehr ungleich verteilte Vermögen an Immobilien erklärt (vgl. Kaas et al. 2019, S. 27). Deutschland ist aus his-

⁷ Allerdings ist zu berücksichtigen, dass bei einem nicht geringen Teil der einkommensärmsten Haushalte der Staat die Wohnkosten im Rahmen der Sozialgesetzgebung faktisch übernimmt. Allein bei den Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung sind dies ca. 4 Mio. Haushalte, etwa 50 % aller Haushalte im untersten Einkommensquintil.