

Aubele, Felix et al.

Research Report

Wohnkosten, Lebenszufriedenheit, Sicherheitsempfinden und Narrative: Eine Betrachtung der langfristigen Verteilungswirkungen von Wohnungsmarktzyklen. Abschlussbericht

DIW Berlin: Politikberatung kompakt, No. 199

Provided in Cooperation with:

German Institute for Economic Research (DIW Berlin)

Suggested Citation: Aubele, Felix et al. (2023) : Wohnkosten, Lebenszufriedenheit, Sicherheitsempfinden und Narrative: Eine Betrachtung der langfristigen Verteilungswirkungen von Wohnungsmarktzyklen. Abschlussbericht, DIW Berlin: Politikberatung kompakt, No. 199, ISBN 978-3-946417-90-3, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/283253>

Standard-Nutzungsbedingungen:

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

Terms of use:

Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.

You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.

If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.

199

Politikberatung kompakt

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung

2023

Wohnkosten, Lebenszufriedenheit, Sicherheitsempfinden und Narrative

Eine Betrachtung der langfristigen Verteilungswirkungen
von Wohnungsmarktzyklen (WLSN)

Felix Aubele, Pio Baake, Tomaso Duso, Konstantin A. Kholodilin, Linus Pfeiffer und Caroline Stiel

IMPRESSUM

DIW Berlin, 2023

DIW Berlin
Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung
Mohrenstraße 58
10117 Berlin
Tel. +49 (30) 897 89-0
Fax +49 (30) 897 89-200
www.diw.de

ISBN 978-3-946417-90-3
ISSN 1614-6921

Alle Rechte vorbehalten.
Abdruck oder vergleichbare
Verwendung von Arbeiten
des DIW Berlin ist auch in
Auszügen nur mit vorheriger
schriftlicher Genehmigung
gestattet.

DIW Berlin: Politikberatung kompakt 199

Felix Aubele*

Pio Baake*

Tomaso Duso*,¹

Konstantin A. Kholodilin**

Linus Pfeiffer*

Caroline Stiel*,²

Wohnkosten, Lebenszufriedenheit, Sicherheitsempfinden und Narrative: Eine Betrachtung der langfristigen Verteilungswirkungen von Wohnungsmarktzyklen

Abschlussbericht

Gefördert durch:



Bundesministerium
der Justiz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Gefördert durch:



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz, nukleare Sicherheit
und Verbraucherschutz

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

Projektträger



Bundesanstalt für
Landwirtschaft und Ernährung

Berlin, November 2023

* DIW Berlin, Abteilung Unternehmen und Märkte. ^{*,1} [tduso@diw](mailto:tduso@diw.de), ^{*,2} cstiel@diw.de

** DIW Berlin, Abteilung Makroökonomie. kkholodilin@diw.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
2	Executive Summary	2
3	Arbeitspaket 1: Wohnungsmarktzyklen und Wohnkostenbelastung	10
3.1	Stand der internationalen Forschung	10
3.2	Mietbelastung im internationalen Vergleich	15
3.3	Zyklische Entwicklung der Mietbelastung	18
3.4	Mietbelastung in Deutschland	20
3.4.1	Räumliche Unterschiede	20
3.4.2	Variation nach Einkommen	24
3.4.3	Variation nach Haushaltstyp	28
3.4.4	Überbelastung	29
3.4.5	Treiber der Entwicklung der Mietbelastungsquote	32
3.5	Fazit Arbeitspaket 1	33
4	Arbeitspaket 2: Wohnungsmarktzyklen und Lebenszufriedenheit	35
4.1	Stand der internationalen Forschung	35
4.2	Lebenszufriedenheit im internationalen Vergleich	36
4.3	Lebenszufriedenheit in Deutschland	37
4.3.1	Bedeutung der Wohnsituation für die allgemeine Lebenszufriedenheit	38
4.3.2	Räumliche Unterschiede	40
4.3.3	Variation nach Einkommen	43
4.3.4	Variation nach Haushaltstyp	45
4.4	Fazit Arbeitspaket 2	47
5	Arbeitspaket 3: Wohnungsmarktzyklen und subjektiv empfundene Gefährdung	48
5.1	Auswertung von Haushaltsdaten (SOEP)	48
5.1.1	Beurteilung der derzeitigen Wohnsituation	49
5.1.2	Vergleich der Wohnsituation vor und nach dem Umzug	53
5.1.3	Zwischenfazit	63
5.2	Berichterstattung über den Wohnungsmarkt (Zeitungsanalyse)	63
5.2.1	Auswahl aller Artikel zum Wohnungsmarkt	64
5.2.2	Artikelaufkommen zum Wohnungsmarkt	67
5.2.3	Thematische Schwerpunktsetzung	68
5.2.4	Tonalität der Berichterstattung	78

5.2.5	Emotionalität der Berichterstattung	86
5.3	Fazit Arbeitspaket 3	89
6	Arbeitspaket 4: Der Wohnungsmarkt im politischen Diskurs	93
6.1	Wahl des Berliner Abgeordnetenhauses als Case Study	93
6.2	Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt	94
6.3	Datengrundlage	96
6.4	Identifizierung der TOP zum Wohnungsmarkt	97
6.5	Themenanalyse	99
6.6	Interaktion zwischen öffentlicher und politischer Debatte	105
6.6.1	Vergleich der thematischen Schwerpunkte	105
6.6.2	Aufkommen über die Zeit	106
6.6.3	Kausalität: Wer beeinflusst wen?	108
6.6.4	Agenda setting: Who leads? Who follows?	110
6.6.5	Ausmaß der gegenseitigen Beeinflussung	116
6.7	Fazit Arbeitspaket 4	118
7	Schlussfolgerungen	120
	Literatur	124
	Anhang A Methode	133
	Anhang B Tabellen	137
	Anhang C Abbildungen	138

Abbildungsverzeichnis

1	Mietbelastungsquoten in europäischen Städten im Jahr 2021	17
2	Mietpreisindex Deutschland, 1962–2022	19
3	Miet-Einkommen-Index in ausgewählten OECD Ländern, 1970–2023	20
4	Mietbelastungsquoten in Ost- und Westdeutschland, 1984–2021	21
5	Mietbelastungsquoten nach Bundesländern, 1984–2021	22
6	Mietbelastungsquoten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, 1985–2019	24
7	Mietbelastungsquoten nach Einkommensschicht, 1984–2020	25
8	Mietbelastungsquoten nach Einkommensschicht und Siedlungsstruktur, 1993–2019	27
9	Mietbelastungsquoten nach Haushaltstypen, 1984–2021	29
10	Überbelastete Haushalte nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, 1993–2019	30
11	Entwicklung des Pro-Kopf-Haushaltseinkommens und der Miete, 1991–2021	33
12	Lebenszufriedenheit im internationalen Vergleich im Jahr 2018	37
13	Lebenszufriedenheit nach Bundesländern (0 bis 10 Skala), 1985–2021	40
14	Lebenszufriedenheit nach siedlungsstrukturellen Kreistypen (0 bis 10 Skala), 1985–2019	41
15	Zufriedenheit mit der Wohnung nach Bundesländern (0 bis 10 Skala), 1985–2021	42
16	Lebenszufriedenheit nach Einkommensschicht, 1984–2020	44
17	Lebenszufriedenheit nach Einkommensschicht sowie nach Eigentumsverhältnissen, 1984–2020	45
18	Zufriedenheit mit der Wohnung nach Einkommensschicht sowie nach Eigentumsverhältnissen, 1984–2020	45
19	Lebenszufriedenheit nach Haushaltstypen, 1985–2021	46
20	Beurteilung der Wohnungsgröße, 1993–2020	50
21	Beurteilung der Wohnungsgröße nach Haushaltstyp und Einkommensschicht im Jahr 2020	51
22	Beurteilung der finanziellen Belastung nach Haushaltstyp im Jahr 2020	52
23	Beurteilung der finanziellen Belastung nach Haushaltstyp und Einkommensschicht im Jahr 2020	53
24	Vergleich der Wohnungsgröße vor und nach dem Umzug, 1993–2020	55
25	Verschlechterung der Wohnungsgröße im Jahr 2020	56
26	Verbesserung der Wohnungsgröße im Jahr 2020	56
27	Vergleich der Wohnkostenbelastung vor und nach dem Umzug, 1993–2020	57
28	Gestiegene Wohnkostenbelastung nach dem Umzug im Jahr 2020	58
29	Gesunkene Wohnkostenbelastung nach dem Umzug im Jahr 2020	58
30	Vergleich der Ausstattung vor und nach dem Umzug, 1993–2020	59
31	Vergleich der Wohngegend vor und nach dem Umzug, 1993–2020	59
32	Bessere Wohngegend nach dem Umzug im Jahr 2020	60
33	Vergleich der Umweltbelastung vor und nach dem Umzug, 1993–2020	60
34	Vergleich der Verkehrsanbindung vor und nach dem Umzug, 1993–2020	61

35	Gestiegene Umweltbelastung nach dem Umzug im Jahr 2020	62
36	Gesunkene Umweltbelastung nach dem Umzug im Jahr 2020	62
37	Die 20 häufigsten eindeutige Begriffe zum Wohnungsmarkt (F.A.Z. und ZEIT)	65
38	Die 20 häufigsten eindeutige Begriffe zum Wohnungsmarkt (Tagesspiegel und taz)	66
39	Artikelaufkommen zum Wohnungsmarkt, 1950–2021	67
40	Themenverteilung in der ZEIT und in der F.A.Z.	71
41	Themenverteilung im Tagesspiegel und in der taz	72
42	Artikelaufkommen nach Schwerpunkten in der Berichterstattung, 1950–2021	74
43	Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Wirtschaft in der ZEIT und F.A.Z., 1950–2021	75
44	Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Wirtschaft im Tagesspiegel und in der taz, 1991–2021	75
45	Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Politik in der ZEIT und der F.A.Z., 1950–2021	76
46	Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Politik im Tagesspiegel und in der taz, 1991–2021	77
47	Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Wohnraum als Lebensraum in der ZEIT und der F.A.Z., 1950–2021	77
48	Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Wohnraum als Lebensraum im Tagesspiegel und in der taz, 1991–2021	78
49	Polarität der Artikel in der ZEIT und in der F.A.Z., 1950–2013	80
50	Polarität der Artikel im Tagesspiegel und in der taz	81
51	Tonalität der Artikel in der Kategorie Politik, 1950–2021	82
52	Tonalität der Artikel in der Kategorie Wirtschaft, 1950–2021	84
53	Tonalität der Artikel in der Kategorie Wohnraum als Lebensraum, 1950–2021	85
54	Emotionalität der Berichterstattung in der ZEIT und in der F.A.Z., 1950–2021	88
55	Emotionalität der Berichterstattung im Tagesspiegel und in der taz, 1991–2021	89
56	Sitzverteilung im Berliner Abgeordnetenhaus, 1991–2021	95
57	Leerstandsquoten und Angebotsmieten auf dem Berliner Wohnungsmarkt, 2001–2023	96
58	Anzahl der TOP zum Wohnungsmarkt pro Jahr, 1991–2021	98
59	Anzahl der TOP zum Wohnungsmarkt nach Kategorien	99
60	Anzahl der TOP zum Wohnungsmarkt nach Themen	100
61	Relevanz der Themen im Zeitverlauf, 1991–2021	101
62	Unterscheidung nach Parteien, 1991–2021	103
63	TOP-Verteilung zum Wohnungsmarkt zwischen Regierung und Opposition, 1991–2021	104
64	Anteil der Themen in der öffentlichen und politischen Debatte	106
65	Zeitlicher Verlauf der öffentlichen und politischen Debatte, 1999–2021	107
66	Auswirkungen eines Anstiegs der nominalen Mieten in Berlin	111
67	Auswirkungen eines Anstiegs der Gesamtaktivität im AGH	112
68	Auswirkungen eines Anstiegs der Oppositionsaktivität in Berlin	113

69	Auswirkungen eines Anstiegs der Regierungsaktivität in Berlin	114
70	Auswirkungen eines Anstiegs der Berichterstattung	115
71	Auswirkungen einer Verbesserung der Stimmungslage im Baugewerbe	116
72	Ausmaß der gegenseitigen Beeinflussung	117
A.1	Trendbereinigung der Berichterstattung in den Medien, 1991–2021	135
A.2	Mietenindex und Mietenwachstum, 1991–2021	136
C.1	Datenverfügbarkeit des SOEP auf Kreisebene	138
C.2	Beurteilung der Wohnungsgröße nach Haushaltstyp und Einkommensschicht im Jahr 2020 . . .	139
C.3	Verschlechterung der Wohnungsgröße nach dem Umzug unterschieden nach Einkommen im Jahr 2020	139
C.4	Gestiegene Wohnkostenbelastung nach dem Umzug unterschieden nach Einkommen im Jahr 2020	140
C.5	Bessere Wohngegend nach dem Umzug unterschieden nach Einkommen im Jahr 2020	140
C.6	Gestiegene Umweltbelastung nach dem Umzug unterschieden nach Einkommen im Jahr 2020 .	141
C.7	Emotionalität der einzelnen Themen in der ZEIT, 1950–2013	142
C.8	Emotionalität der einzelnen Themen in der F.A.Z., 1950–2021	143
C.9	Emotionalität der einzelnen Themen im Tagesspiegel, 1997–2021	144
C.10	Emotionalität der einzelnen Themen in der taz, 1991-2021	145
C.11	TOP-Verteilung zum Wohnungsmarkt zwischen Regierung und Opposition nach Themen, 1991– 2021	146
C.12	Anteil der Themen in der öffentlichen und politischen Debatte mit Unterscheidung nach Zeitungen	146
C.13	ifo Geschäftsklima-Index Baugewerbe, 1991–2021	147
C.14	Ausmaß der gegenseitigen Beeinflussung mit AGH gesamt	147

Tabellenverzeichnis

1	Studien über die Wohnkostenbelastung in den USA und Kanada	11
2	Studien über die Wohnkostenbelastung in Europa und Israel	13
3	Studien über die Wohnkostenbelastung in China	14
4	Mietbelastungsquoten nach Einkommensgruppen in Prozent, Mitte der 2010er Jahre	18
5	Mietbelastungsquoten nach Einkommensgruppen in Prozent, Beginn der 2000er Jahre	18
6	Mieter- und Sozialwohnungsquoten in Prozent, 1984–2021	31
7	Beiträge einzelner Komponenten zur allgemeinen Lebenszufriedenheit	39
8	Übersicht über die verwendeten Zeitungsquellen	64
9	Übersicht über die Themen in der Berichterstattung	70
10	Besonders positive Wörter, die in den Artikeln häufig verwendet wurden	79
11	Besonders negative Wörter, die in den Artikeln häufig verwendet wurden	79
12	Emotionale Wörter, die in den Artikeln häufig verwendet wurden	87
13	Übersicht über die Themen in der Parlamentsdebatte	100
14	Granger Test: Einfluss auf alle anderen Akteure insgesamt	109
15	Granger Test: Unmittelbarer Einfluss nach Akteuren	110
16	Granger Test: Langfristiger Einfluss nach Akteuren	110
B.1	Liste der eindeutigen Begriffe zur Identifizierung der Wohnungsmarktartikel	137

1 Einleitung

Die derzeitige Wohnungsmarktentwicklung wird vielfach als dramatisch beschrieben und hat zu mittlerweile weitreichenden Forderungen nach regulierenden Eingriffen geführt. Die Debatte um Enteignungen und die Einführung eines "Mietendeckels" sind die jüngsten Reaktionen, die ausgehend von der Berliner Landespolitik den Konsens der bisherigen Wohnungspolitik in Frage stellen. Tatsächlich sprechen die Zahlen für eine Zuspitzung der Wohnungsmarktlage in den großen Städten. Die Miet- und Preisanstiege in den vergangenen Jahren waren vergleichsweise hoch — im Durchschnitt lagen die Mieten für neu geschlossene Verträge um rund 50 Prozent über dem Niveau des Jahres 2010. Noch stärker sind die Preise für Immobilien gestiegen, besonders stark für Bauland. Überschlüssig sind von dieser Entwicklung gut ein Drittel der in Deutschland lebenden Menschen betroffen. Im ländlichen Raum ist die Entwicklung eine deutlich andere — so gibt es durchaus auch Regionen, in denen die Mieten kaum oder gar nicht gestiegen sind. Die Wohnungsmarktentwicklung wird dabei vor allem für Haushalte mit geringen Einkommen zu einem wirtschaftlichen Problem. Auswertungen belegen, dass vor allem die unteren 20 Prozent der Einkommensverteilung durch real steigende Wohnkostenbelastungen, geringere Konsumchancen und geringere Ersparnisbildung belastet sind (Dustmann et al., 2022; Romeu Gordo et al., 2019). Bei den anderen Bevölkerungsgruppen hat sich die tatsächliche Kostenbelastung kaum verändert. Gleichwohl zeigen Umfragen und das Meinungsbild in den Medien, dass größere Teile der Bevölkerung die Wohnungsmarktentwicklung als eine Gefährdung ihrer persönlichen Lebensumstände wahrnehmen. Es stellt sich angesichts dieses Bildes die Frage, ob diese Entwicklung eine außergewöhnliche darstellt oder ob entsprechende Zustände regelmäßig bzw. zyklisch beobachtet werden. Können verteilungspolitische Konflikte also wiederkehrend auf dem Wohnungsmarkt beobachtet werden? Um dies zu untersuchen, ist eine langfristige Perspektive auf die Wohnungsmarktentwicklung hilfreich, die unterschiedliche Dimensionen in den Blick nimmt:

Wissenschaftliche Fragestellungen

1. Wie entwickelt sich die Wohnkostenbelastung in den unterschiedlichen Einkommensgruppen im Verlauf eines Wohnungsmarktzyklus? (**Arbeitspaket 1**)
2. Wie entwickelt sich die Lebenszufriedenheit verschiedener Bevölkerungsgruppen im Verlauf eines Wohnungsmarktzyklus? (**Arbeitspaket 2**)
3. Wie wird die persönliche Betroffenheit bzw. die Gefährdung durch die Wohnungsmarktentwicklungen wahrgenommen? (**Arbeitspaket 3**)
4. Wie wird die Situation auf dem Wohnungsmarkt von politischen Akteuren aufgegriffen und wie beeinflussen sich die öffentliche und politische Debatte gegenseitig? (**Arbeitspaket 4**)

Amtliche Erhebungen über die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt existieren nicht. Der vorliegende Bericht stützt sich daher auf Haushaltsbefragungen, die über einen längeren Zeitraum durchgeführt und bei denen einzelne Haushalte oder Personen wiederholt befragt werden. In Deutschland eignet sich hierfür insbesondere das Sozio-oekonomische Panel (SOEP), welches am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW

Berlin) erhoben wird. Das SOEP ist eine repräsentative Wiederholungsbefragung, die im Jahr 1984 begonnen wurde und in deren Rahmen in Deutschland jährlich etwa 30 000 Personen in fast 15 000 Haushalten befragt werden. Die Daten geben Auskunft über die Lebenssituation der Haushalte, einschließlich ihres Einkommens, ihrer Wohnsituation und der persönlichen Zufriedenheit mit verschiedenen Lebensbereichen. Weil jedes Jahr die gleichen Personen befragt werden, können langfristige soziale und gesellschaftliche Trends besonders gut verfolgt werden. Ergänzt wird die Auswertung der SOEP-Haushaltsbefragung durch eine umfangreiche Analyse der Berichterstattung in den Medien, um die öffentliche Wahrnehmung näher zu charakterisieren und Themenschwerpunkte sowie Emotionen in der öffentlichen Debatte zu identifizieren. Schließlich wird die öffentliche Debatte der politischen Debatte gegenübergestellt, wobei beispielhaft der politische Austausch im Abgeordnetenhaus von Berlin herangezogen wird. Anhand von frei zugänglichen Plenarprotokollen können die Plenarsitzungen seit 1991 hinsichtlich der zyklischen Bedeutung des Wohnungsmarktes in der politischen Debatte und der Fokussierung politischer Entscheidungsträger auf bestimmte Aspekte des Wohnungsmarktes ausgewertet werden.

2 Executive Summary

Das Forschungsprojekt war in vier Arbeitspakete untergliedert. Im **ersten Arbeitspaket (drittes Kapitel)** stand der Zusammenhang zwischen Wohnungsmarktzyklen und Verteilungsfragen, insbesondere die Frage der realen Wohnkostenbelastung, im Vordergrund. Mit Blick auf die zyklische Natur des Wohnungsmarktes lassen sich für Deutschland zwischen 1962 und 2022 vier Zyklen erkennen, die im Durchschnitt rund 10 Jahre dauerten. Seit 2000 kam es zu einer Stabilisierung der Mietpreisentwicklung. Erst im Jahr 2022 steigt die Wachstumsrate der Mieten deutlich. Auf Grundlage des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) wurde empirisch untersucht, inwiefern sich die Wohnkostenbelastung in Deutschland zwischen den Einkommensschichten und zwischen verschiedenen Haushaltstypen unterscheidet. Zudem wurde eine Auswertung nach räumlichen Strukturen durchgeführt, die unterschiedliche Entwicklungen zwischen urbanen und ländlichen Regionen nachzeichnet.

Wesentliche Ergebnisse des Arbeitspaketes 1

- **Langfristig steigender Trend der Wohnkostenbelastung.** International zeichnet sich ein langfristiger Trend steigender Wohnkosten- bzw. Mietbelastungsquoten ab. Die Daten des SOEP zeigen, dass dies auch für Deutschland zutrifft: In den 1980er und 1990er Jahren war die Mietbelastungsquote sowohl in Westdeutschland als auch in Ostdeutschland deutlich niedriger.
- **Kurzfristige Trendumkehr.** In den letzten Jahren stagniert die Mietbelastungsquote weitgehend und ist seit 2015 sogar leicht rückläufig. Steigende Einkommen und die Wirkung der Mietpreisbremse sind mögliche Erklärungen für diesen Rückgang.
- **Unterschiede nach Einkommen.** Niedrige Einkommensgruppen werden durch die Miete deutlich stärker belastet. Die einkommensschwächsten 20 Prozent in Deutschland zahlen im Durchschnitt

circa 36 Prozent ihres Einkommens für Miete, wobei man ab 30 Prozent von einer Überbelastung spricht. Die Ungleichheit der Mietkostenbelastung nimmt tendenziell weiter zu.

- **Unterschiede nach Haushaltstypen.** Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende weisen in Deutschland überdurchschnittliche Mietbelastungsquoten auf.
- **Räumliche Unterschiede.** Die Mietkostenbelastung ist in urbanen Räumen höher. Dort hat auch der Anteil an überbelasteten Haushalten in den letzten 20 Jahren deutlich zugenommen.

Im **zweiten Arbeitspaket (viertes Kapitel)** wurde der Zusammenhang zwischen Lebenszufriedenheit und der Wohnsituation untersucht. Hierfür wurden internationale Studien ausgewertet und empirisch überprüft, inwiefern Deutschland von internationalen Trends abweicht. Die Datengrundlage bildet erneut das Sozio-ökonomische Panel, welches erlaubt, die Lebenszufriedenheit in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen, Haushaltstyp und der Siedlungsstruktur zu untersuchen. Um zu analysieren, ob die Zufriedenheit tatsächlich auf die Wohnungsmarktentwicklung zurückzuführen ist, wurde eine vergleichende Untersuchung zwischen Mieterhaushalten und Eigentümerhaushalten durchgeführt.

Wesentliche Ergebnisse des Arbeitspaketes 2

- **Steigende Lebenszufriedenheit.** Die Lebenszufriedenheit in Deutschland verlief zwischen 1991 und 2019 U-förmig und steigt seit 2011. Den größten Anstieg verzeichneten einkommensschwache Haushalte.
- **Geringer Einfluss der Wohnsituation auf die Lebenszufriedenheit.** Die Zufriedenheit mit der Wohnung spielt insgesamt eine nur untergeordnete Rolle für die allgemeine Lebenszufriedenheit.
- **Unterschiede zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen.** Die Lebenszufriedenheit von Wohneigentümer*innen ist höher als die von Mieter*innen. Dieser Unterschied lässt sich nicht alleine durch Unterschiede im Einkommen erklären, was nahelegt, dass andere Faktoren wie Vermögensaufbau, sozialer Status oder das Freiheitsempfinden eine Rolle spielen.
- **Unterschiede nach Haushaltstypen.** Die Lebenszufriedenheit von Einpersonenhaushalten und Alleinerziehenden ist deutlich niedriger als im Durchschnitt. Diese Haushaltstypen haben gleichzeitig auch eine höhere Mietbelastung.
- **Räumliche Unterschiede.** In dünn besiedelten Räumen ist die Lebenszufriedenheit am niedrigsten, während sie in städtischen Kreisen am höchsten ist. Die Lebenszufriedenheit in Großstädten liegt im Durchschnitt. Gleichzeitig sind die Menschen dort mit ihren Wohnungen am unzufriedensten. Die Zufriedenheit mit der Wohnung war in den östlichen Bundesländern lange Zeit niedriger als im Westen Deutschlands, näherte sich jedoch zuletzt dem bundesweiten Durchschnitt an.

Nach der Analyse der tatsächlichen Mietkostenbelastungen und der Lebenszufriedenheit in den ersten beiden Arbeitspaketen wurde im **dritten Arbeitspaket (fünftes Kapitel)** untersucht, wie die Bevölkerung ihre Wohnsituation wahrnimmt, welche Stimmungsbilder in bestimmten Bevölkerungsgruppen bestehen und wie diese in einzelnen Medien aufgegriffen werden. Hierfür wurden zunächst die Daten des Sozio-oekonomischen Panels ausgewertet. Es wurde untersucht, wie Miethaushalte seit der Wiedervereinigung die Größe ihrer Wohnung und die finanzielle Belastung durch Mietkosten bewerten und nach Haushaltstyp und Einkommensschicht unterschieden. Darüber hinaus wurden getrennte Analysen für Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle durchgeführt, um zu untersuchen, ob sich unterschiedliche Dynamiken in Abhängigkeit von der Situation auf dem Wohnungsmarkt gebildet haben. Die SOEP-Daten erlauben es auch, zu analysieren, wie sich die Beurteilung der Wohnsituation nach einem Umzug verändert hat.

Wesentliche Ergebnisse der Haushaltsbefragung in Arbeitspaket 3

- **Allgemeine Zufriedenheit mit der Wohnsituation.** Grundsätzlich ist die Mehrheit der Mieter*innen mit ihrer aktuellen Wohnsituation zufrieden. Die Wohnkostenbelastung wird als durchschnittlich wahrgenommen und die Mehrheit der Miethaushalte ist mit der Größe ihrer Wohnung zufrieden.
- **Unterschiede nach Haushaltstyp, Einkommensschicht und Lage auf dem Wohnungsmarkt.** Im Jahr 2020 empfanden fast die Hälfte aller Familien mit Kindern aus den unteren Einkommensschichten ihre Wohnung als zu klein. Darüber hinaus klagen Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt eher über beengte Wohnverhältnisse als Haushalte in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle.
- **Beurteilung der Wohnsituation nach dem Umzug.** Haushalte, die im Vorjahr umgezogen sind, haben sich selten in Bezug auf die Ausstattung der Wohnung oder die Wohngegend verschlechtert, jedoch berichten Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt häufiger von einer höheren Umweltbelastung am neuen Wohnort.
- **Beurteilung der Wohnungsgröße nach dem Umzug.** Die Mehrheit der Haushalte hat sich in Bezug auf die Wohnungsgröße verbessert, darunter insbesondere Paare mit Kindern, während sich Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende überproportional häufig verschlechtert haben.
- **Beurteilung der Wohnkostenbelastung nach dem Umzug.** Am negativsten wurden Veränderungen in der Wohnkostenbelastung bewertet. Jeder zweite Haushalt in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt berichtet, dass die Wohnkostenbelastung nach dem Umzug gestiegen sei, wobei die Schere zwischen Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle seit den 2000er Jahren auseinandergeht.

Eine andere Möglichkeit, das Stimmungsbild in der Bevölkerung zu erfassen, stellt die Analyse der Berichterstattung in den Medien dar. [Kepplinger et al. \(1989\)](#) haben gezeigt, dass die Medienberichterstattung eng mit der öffentlichen Meinung verbunden ist. Sie erklären dies damit, dass die Printmedien die öffentliche

Meinung beeinflussen. Ähnliche Ergebnisse zeigt ein ausführlicher Literaturüberblick in [McCombs and Reynolds \(2009\)](#). Für die Analyse der Berichterstattung über den Wohnungsmarkt wurden vier Zeitungen ausgewertet: die ZEIT (1946 bis 2013), die F.A.Z. (1950 bis 2021), der Tagesspiegel (1999 bis 2021) und die taz (1991 bis 2021). Die Auswahl dieser Zeitungen verfolgte das Ziel, sowohl eine bundesweite Perspektive als auch die regionale Perspektive besonders betroffener Großstadtregionen zu berücksichtigen sowie eine möglichst hohe Vielfalt im Meinungsspektrum abzudecken. Mithilfe des *Topic Modelling* Verfahrens wurden die Themen, über die im Rahmen des Wohnungsmarktes berichtet wird, näher charakterisiert. Sie lassen sich drei Schwerpunkten zuordnen.

Thematische Schwerpunkte in den Medien

1. **Wohnungspolitik.** Diese Artikel berichten über die regionale Wohnsituation, politische Maßnahmen und über parteipolitische Auseinandersetzungen mit dem Thema im kommunalen Wahlkampf. Des Weiteren werden die Wohnsituation spezifischer Gruppen (z.B. Geflüchteter) und Protestbewegungen (Hausbesetzungen) in den Blick genommen. Auf Bundesebene wird über Wohnungspolitik vor allem mit Bezug auf den *Bundeshaushalt* und nationale Förderprogramme berichtet.
2. **Wohnungswirtschaft.** Neben allgemeinen Betrachtungen des Miet- und Immobilienmarktes behandeln diese Artikel die Miet- und Baupreisentwicklung, die Immobilienfinanzierung, den Wohnungsbau auf regionaler Ebene sowie den Beitrag der Bauwirtschaft zur Konjunktur und wirtschaftlichen Entwicklung. Darüber hinaus werden auch Konflikte im Mietverhältnis (Mietrecht) diskutiert.
3. **Wohnraum als Lebensraum.** Dieser Schwerpunkt umfasst die Rolle der Wohnung im Alltag sowie städtebauliche Aspekte im Stadtbild.

Im weiteren Verlauf der Analyse wurde die Tonalität der Berichterstattung unter Anwendung der *Sentimentanalyse* untersucht. Es wurde unterschieden, ob Artikel eher positiv oder negativ konnotierte Wörter verwenden und wie sich die Tonalität im Laufe der Zeit und zwischen den Themen verändert. Die Analyse der Tonalität wurde um die Bestimmung von Emotionen erweitert, wobei acht Emotionen in Betracht gezogen wurden: Wut, Ekel, Freude, Überraschung, Erwartung, Traurigkeit und Vertrauen. Die Ergebnisse der Medienanalyse werden im nachfolgenden Kasten zusammengefasst.

Wesentliche Ergebnisse der Medienanalyse im Arbeitspaket 3

- **Umfang der Berichterstattung.** Artikel zum Wohnungsmarkt stellen etwa zwei bis drei Prozent des gesamten Artikelaufkommens in den Zeitungen dar. Insgesamt unterliegt die Berichterstattung zum Wohnungsmarkt seit den 1950er Jahren mehreren Zyklen und verzeichnet zuletzt seit den 2010er Jahren einen starken Anstieg im Artikelaufkommen. Der Trend über die Jahre gilt für alle Zeitungen und legt nahe, dass Debatten zu wohnungsmarktpolitischen Themen ein breites Medienecho finden.

- **Zyklische Berichterstattung.** Es sind zwei gegenläufige Zyklen erkennbar. Nimmt die Berichterstattung zur *Wohnungspolitik* ab, nimmt sie zur *Wohnungswirtschaft* zu und umgekehrt. Dies kann an einer Verschiebung der Betrachtungsweise liegen, wenn Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt als zunehmend problematisch wahrgenommen werden und in den Fokus politischer Debatten geraten, oder – umgekehrt – der Wohnungsmarkt aus dem politischen Fokus verschwindet und nur noch unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten diskutiert wird.
- **Räumliche Unterschiede.** Politische Konflikte zum Thema Wohnen werden vor allem auf regionaler Ebene ausgetragen und von dortigen Medien aufgegriffen. In der Bundespolitik finden sie eher wenig Beachtung.
- **Inhaltliche Unterschiede zwischen den Zeitungen.** Medien mit regionalem Bezug (*F.A.Z.*, *Tagespiegel*, *taz*) berichten vermehrt über Wohnungspolitik, während in der *ZEIT* vor allem wirtschaftliche Aspekte und der Wohnraum als Lebensraum im Vordergrund stehen.
- **Hohe Polarität in der Berichterstattung.** Über alle Zeitungen hinweg herrscht eine hohe Polarität in der Berichterstattung über den Wohnungsmarkt: eine Vielzahl positiver Artikel steht einer Vielzahl negativer Artikel gegenüber.
- **Starke Unterschiede in der Tonalität zwischen den Themen.** Über die regionale Wohnsituation und -politik wird eher negativ berichtet, während wirtschaftliche und städtebauliche Aspekte eher positiv dargestellt werden. Unterschiede zwischen den Zeitungen ergeben sich vor allem durch die thematische Zusammensetzung des Artikelaufkommens und weniger durch die unterschiedliche Tonalität bei gleichen Themen.
- **Emotionalität der Berichterstattung.** Die häufigste Emotion in Verbindung mit dem Wohnungsmarkt ist die *Erwartung*. Dies kann geplante Bauprojekte, Prognosen über die Zukunft (z.B. steigende Mieten, zunehmender Wohnungsmangel) oder die Ankündigung politischer Maßnahmen betreffen. An zweiter Stelle folgt die Emotion *Wut*, was auf das Konfliktpotential und die in Zyklen immer wieder als problematisch empfundene Situation auf dem Wohnungsmarkt hinweist. An dritter Stelle folgt insbesondere im Zusammenhang mit politischen Maßnahmen die Emotion *Vertrauen*.
- **Berichterstattung und subjektives Empfinden.** Das Ergebnis, dass die Mehrheit der Haushalte mit ihrer Wohnsituation zufrieden ist, scheint zunächst im Widerspruch mit der Berichterstattung in den Medien zu stehen, die häufig Probleme auf dem Wohnungsmarkt thematisiert. Allerdings hat die Medienanalyse gezeigt, dass die Berichterstattung nicht homogen ist und es eine starke Polarisierung gibt. Dies deckt sich mit den SOEP-Ergebnissen, wonach die privaten Haushalte die Situation auf dem Wohnungsmarkt unterschiedlich einschätzen. Auch die Tatsache, dass der Anteil der Emotion *Wut* seit den 2010er Jahren in der Berichterstattung gestiegen ist, deckt sich mit dem Befund, dass die subjektive Wohnkostenbelastung insbesondere in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten seit den 2010er Jahren zunimmt.

Im **vierten Arbeitspaket (sechstes Kapitel)** stand die politische Debatte über den Wohnungsmarkt im Vordergrund, d.h. die Frage, inwiefern die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Parlament aufgegriffen wird, welche Aspekte von politischen Entscheidungsträgern als besonders relevant eingestuft werden und welche Unterschiede es zwischen den verschiedenen politischen Parteien gibt. Auch die Dynamik zwischen Regierung und Opposition wurde näher analysiert. Abschließend wurde untersucht, inwiefern sich die politische Debatte im Parlament und die öffentliche Debatte in den Medien gegenseitig beeinflussen und ob sich klare Trends im Agenda Setting (Who leads? Who follows?) identifizieren lassen.

Als Case Study wurde das Berliner Abgeordnetenhaus (AGH) gewählt. Berlin ist eine Stadt, die seit der Wiedervereinigung verschiedene Zyklen auf dem Wohnungsmarkt erlebt hat und in der das Thema Wohnen in den letzten Jahren in der öffentlichen und politischen Debatte eine starke Präsenz erfahren hat. Als Datengrundlage dienen die Plenarprotokolle der 12. bis 18. Wahlperiode (1991 bis 2021), die über die Parlamentsdokumentation PARDOK kostenfrei zugänglich sind. Insgesamt fanden in diesem Zeitraum 549 Plenarsitzungen statt.

Wesentliche Ergebnisse der Parlamentsanalyse im Arbeitspaket 4

- **Relevanz des Themas im AGH.** In 93 Prozent der Sitzungen des AGH stand der Wohnungsmarkt auf der Tagesordnung, pro Plenarsitzung wurden im Schnitt 3 bis 4 Tagesordnungspunkte (TOP) zum Wohnungsmarkt eingereicht.
- **Zyklen in der politischen Debatte.** Analog zur wirtschaftlichen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt lassen sich in der politischen Debatte vier Zyklen identifizieren. So stand der Wohnungsmarkt zunächst Mitte der 1990er Jahre zu Zeiten des Angebotsüberschusses im Fokus der Debatte, danach im Zuge des Bankenskandals im Jahr 2001 und wieder ab den 2010er Jahren, als sich ein Nachfrageüberschuss auf dem Wohnungsmarkt abzeichnete. Den vorläufig letzten Höhepunkt bildet der Zeitraum um das Jahr 2019, als der sogenannte Mietendeckel verabschiedet wurde.
- **Themen der politischen Debatte.** Thematisch erstreckt sich die Debatte über eine Vielzahl an Themen; von den Auswirkungen auf die öffentlichen Finanzen über Fragen der Regulierung des Mietmarktes bis hin zur Stadtentwicklung. Einen Schwerpunkt bildet das Thema Wohneigentum, was Diskussionen über Eigentumsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, die Rolle von Investoren sowie An- und Verkäufe von Wohnungsbeständen durch das Land Berlin einschließt.
- **Unterschiede nach Parteien.** Grundsätzlich zeigen alle Parteien, die zwischen 1991 und 2021 im Berliner Abgeordnetenhaus vertreten waren, an allen Themen des Wohnungsmarktes Interesse, was sich dadurch ausdrückt, dass sie zu allen Themen Tagesordnungspunkte in Form von Anträgen, Anfragen und Gesetzesvorschlägen einbringen. Die Oppositionsparteien treiben hierbei in der Parlamentsdebatte die Regierung vor sich her. Über 80 Prozent der Tagesordnungspunkte werden von Oppositionsparteien eingereicht.

Anschließend wurden die Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Akteuren untersucht. Im Vordergrund stand hierbei zum einen die Interaktion zwischen Opposition und Regierung und zum anderen die Interaktion zwischen politischer Debatte im Parlament und öffentlicher Debatte in den Medien. Hierfür wurden drei statistische Verfahren angewandt: Granger-Kausalität-Tests, Impuls-Antwort-Funktionen und die Zerlegung der Prognosefehlervarianz. Alle drei Verfahren beruhen auf sogenannten Vektorautoregressionsmodellen.

Wesentliche Ergebnisse der Interaktionsanalyse im Arbeitspaket 4

- **Interaktion zwischen Regierung und Opposition.** Die Oppositionsparteien reichen zwar die meisten TOP zum Wohnungsmarkt im AGH ein, die Regierungsparteien reagieren darauf jedoch nicht mittels eines Anstiegs eigener Tagesordnungspunkte. Umgekehrt lässt sich eine Beeinflussung feststellen: Setzen die Regierungsparteien das Thema Wohnungsmarkt häufiger auf die Tagesordnung, reichen die Oppositionsparteien innerhalb der darauf folgenden zwei Monate ebenfalls mehr Anträge und Anfragen zum Thema ein.
- **Interaktion zwischen politischer und öffentlicher Debatte.** Die politische Debatte wird in den lokalen Medien aufgegriffen, welche innerhalb von ein bis zwei Monaten vermehrt über den Wohnungsmarkt berichten. Der Anteil am gesamten Artikelaufkommen zum Wohnungsmarkt ist jedoch gering, da neben der Wohnungspolitik über viele weitere Aspekte (z.B. die Mietpreisentwicklung, Wohnsituation der Bevölkerung, Veränderung von Stadtvierteln) berichtet wird. Umgekehrt reagieren die Oppositionsparteien kurzfristig auf eine erhöhte Berichterstattung mit mehr Tagesordnungspunkten zum Wohnungsmarkt im Berliner Abgeordnetenhaus, die Regierungsparteien jedoch nicht.
- **Einfluss ökonomischer Rahmenbedingungen.** Betrachtet man zusätzlich ökonomische Faktoren, wie die Auswirkungen der Mietpreisentwicklung in Berlin, zeigt sich, dass Veränderungen im Mietenniveau kurzfristig in den lokalen Medien aufgegriffen werden und sich langfristig auf die Debatte im Berliner Abgeordnetenhaus auswirken. Schwankungen im Berliner Mietenniveau resultieren noch bis zu einem Jahr später in einer verstärkten Debatte zum Wohnungsmarkt im Berliner Abgeordnetenhaus.

Die Analysen haben neben regionalen Unterschieden auch gezeigt, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen besonders durch hohe Wohnkosten belastet sind, sich als in verengten Wohnverhältnissen lebend und durch Wohnkosten belastet fühlen. Dazu zählen vor allem die Haushalte, die sich in den unteren 20 Prozent der Einkommensverteilung befinden und Alleinerziehende, die in urbanen Regionen zur Miete wohnen. Es wäre deshalb wichtig, diese Gruppen bei politischen Maßnahmen besonders zu berücksichtigen.

Die Auswahl der zur Verfügung stehenden Instrumente ist groß. Es besteht beispielsweise die Möglichkeit, die Mieten durch über die Mietpreisbremse hinausgehende Mietpreiskontrollen zu bremsen, die benachteiligten Haushalte durch Gewährung des Wohngeldes zu unterstützen, den Wohnungsbau insbesondere für Wohnungen

mit relativ geringen Mieten oder auch den Einstieg in Wohneigentum zu erleichtern. Allerdings können alle diese Instrumente in der Regel nicht nur die intendierten Ziele erreichen (z.B. Bezahlbarkeit, Angemessenheit und Nachhaltigkeit des Wohnraums) sondern auch zu einer Reihe von Nebeneffekten führen (Kholodilin, 2023). Deshalb ist es wichtig, alle relevanten Auswirkungen der Maßnahmen abzuschätzen, bevor sie eingesetzt werden. Aufgrund der räumlichen Disparitäten in der allgemeinen Entwicklung der Wohnungsmärkte und der Wohnkostenbelastung wäre es unter Umständen empfehlenswert, den lokalen Entscheidungsträger*innen mehr Handlungsspielräume zu eröffnen, um geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

3 Arbeitspaket 1: Wohnungsmarktzyklen und Wohnkostenbelastung

Im ersten Arbeitspaket wurde der Stand der internationalen Forschung zum Zusammenhang zwischen Wohnungsmarktzyklen und Verteilungsfragen, insbesondere zur Frage der tatsächlichen Wohnkostenbelastung, aufgearbeitet. Darauf aufbauend wurden empirische Auswertungen auf Grundlage des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) durchgeführt, die nach Einkommensgruppen differenzierte Aussagen über die Wohnkostenbelastung in Deutschland zulassen. Zudem wurde eine Auswertung nach räumlichen Strukturen durchgeführt, die unterschiedliche Entwicklungen zwischen Stadt und Land nachzeichnet.

3.1 Stand der internationalen Forschung

Die Wohnkostenbelastung ist Gegenstand zahlreicher ökonomischer Studien. Um die Wohnkostenbelastung zu quantifizieren, wird in der internationalen Forschung meist zwischen zwei verschiedenen Ansätzen unterschieden: dem *ratio approach*, welcher die Wohnkosten und das Einkommen ins Verhältnis setzt, und dem *residual income approach*, welcher das verfügbare Einkommen abzüglich der Wohnkosten betrachtet. Die meisten Studien wählen den ersten Ansatz und betrachten die Wohnkostenbelastung als Verhältnis zwischen Wohnkosten und Haushaltseinkommen (Hess et al., 2022).

Messung der Wohnkostenbelastung

Ratio approach

Der Ratio approach betrachtet die Wohnkosten im Verhältnis zum Haushaltseinkommen.

Residual income approach

Der Residual income approach betrachtet das verfügbare Einkommen abzüglich der Wohnkosten.

Die Tabellen 1, 2 und 3 geben einen zusammenfassenden Überblick über die vorhandenen Studien zum Thema Wohnkostenbelastung. Die meisten Studien zu diesem Thema beschreiben die Entwicklung in den USA und belegen (mit Ausnahme von Davis and Ortalo-Magné 2011) einen deutlichen Anstieg der Wohnkostenbelastung seit den 1970er Jahren, insbesondere nach der Weltwirtschaftskrise von 2008/2009 (Lens, 2018; Kroll, 2013; Bean, 2012). Dies betrifft sowohl den durchschnittlichen Anteil der Wohnkosten am Einkommen (Albouy et al., 2016; DiPasquale and Murray, 2017; Quigley and Raphael, 2004) als auch den Anteil von Haushalten, die mindestens 30 Prozent ihres Einkommens für Wohnen ausgeben (Colburn and Allen, 2018; Dawkins and Jeon, 2018; Desmond, 2018; Dong, 2018; Hess et al., 2022; Lens, 2018; Ray et al., 2014). Studien für Länder außerhalb der USA konzentrieren sich auf die Situation in China (Zhang, 2015; Zhang et al., 2016), Israel (Ben-Shahar and Warszawski, 2016), Kanada (Moore and Skaburskis, 2004) und dem Vereinigten Königreich (Belfield et al., 2015).

Für Deutschland zeigen Backhaus et al. (2015), dass in den 1990er Jahren die Wohnkostenbelastung gestiegen ist und sich in den 2000er Jahren stabilisiert hat, während Dustmann et al. (2022) darauf hinweisen,

dass auch in den letzten Jahren die Wohnkostenbelastung für die unteren Einkommensgruppen in Deutschland deutlich zugenommen hat. [Holm et al. \(2021\)](#) untersuchten mit Hilfe von Zensus-Daten des Statistischen Bundesamtes die Entwicklung in 77 deutschen Großstädten von 2006 bis 2018 und stellen dabei fest, dass die Mietbelastung in diesem Zeitraum leicht zurückging, es jedoch weiterhin eine hohe Anzahl an überbelasteten Haushalten gibt.

Überbelastung

In der wissenschaftlichen Literatur gibt es verschiedene Definitionen für eine Überbelastung durch Wohnkosten. Üblicherweise werden Haushalte, die mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für Wohnkosten ausgeben, als **mietüberbelastet** (“rent burdened”) bezeichnet und als **ernsthaft mietüberbelastet** (“severely rent burdened”), wenn sie mehr als 50 Prozent ihres Einkommens für die Wohnkosten ausgeben. Eurostat hingegen spricht von überbelasteten Haushalten, wenn sie mehr als 40 Prozent des insgesamt verfügbaren Haushaltseinkommens (abzüglich Wohnungsbeihilfen) für Wohnkosten aufwenden ([Eurostat, 2023](#)).

[Brandolini et al. \(2013\)](#) untersuchen die Situation in Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, und dem Vereinigten Königreich und vergleichen den Anteil des Einkommens, der für Wohnkosten ausgegeben wird, mit der selbst wahrgenommenen Wohnkostenbelastung. Sie zeigen, dass die subjektive Belastung in Italien und Spanien am höchsten ist, obwohl dort der Anteil der Wohnkosten am geringsten ist. In Kapitel 5 wird die subjektive Wahrnehmung der Wohnkostenbelastung in Deutschland genauer betrachtet.

Tabelle 1: Studien über die Wohnkostenbelastung in den USA und Kanada

Studie	Länder	Ergebnisse	Datengrundlage
Quigley and Raphael (2004)	USA	Starker Anstieg der Wohnkostenbelastung für Mieter*innen in den 1970ern, seit dem geringerer Anstieg. Ungleichheit der Wohnkostenbelastung nahm von 1960 bis 2000 zu. Arme Mieter*innen besonders betroffen. Abnahme der Bezahlbarkeit von Wohnraum seit den 1980ern vor allem durch steigende Mieten.	AHS, ACS
McClure (2005)	USA	Ernsthafte Überbelastung vor allem bei armen Haushalten ein Problem. Anteil der ernsthaft überbelasteten Haushalte im Housing Choice Voucher Program (HCV) nahm von 2000 bis 2002 ab, ist aber dennoch hoch. Haushalte im HCV Programm sind meist wegen geringem oder gar keinem Einkommen ernsthaft überbelastet.	MTCS
Davis and Ortalo-Magné (2011)	USA	Verhältnis von Miete zu Einkommen ist überraschend konstant in verschiedenen Metropolitan Statistical Areas von 1980 bis 2000.	CEX, IPUMS, DCH, NIPA

... fortgesetzt

Studie	Länder	Ergebnisse	Datengrundlage
Bean (2012)	USA	In 2010 waren fast 50 Prozent aller Mieter*innen mietüberbelastet. Anteil der betroffenen Haushalte nahm in allen Regionen von 2007 bis 2010 zu. Größter Anstieg in ländlichen Regionen. Junge Haushalte unter 25 am häufigsten betroffen.	ACS
Kroll (2013)	USA	Deutlich höhere Wohnkostenbelastung bei Mieter*innen nach Finanzkrise 2008 verglichen mit der Zeit davor. Starker Anstieg bei Haushalten mit niedrigem Einkommen.	ACS
Ray et al. (2014)	USA	Anstieg der Wohnkostenbelastung seit 1970 in USA und Los Angeles. Unterstes Einkommensquintil besonders stark betroffen. Zunehmend auch die mittleren Einkommensquintile betroffen.	ACS, PUMS
Leopold et al. (2015)	USA	Anstieg der Anzahl der Haushalte mit sehr niedrigem Einkommen, die Unterstützung vom US Department of Housing and Urban Development erhalten. Ein Viertel dieser Haushalte sind mietüberbelastet.	ACS, IPUMS, HUD
Albouy et al. (2016)	USA	Anstieg der Wohnkostenbelastung seit 1970. Steigende Mieten wahrscheinlich die treibende Kraft, steigende Ungleichheit und kleinere Haushalte spielen auch eine Rolle.	AHS, CEX, IPUMS, ACS
DiPasquale and Murray (2017)	USA	fallende Wohnkosten, steigende Einkommen und steigender Wohnraum pro Kopf für Mieter*innen von 1940-1970. Von 1970-2010 steigende Wohnkosten, fallende Einkommen und trotzdem steigender Wohnraum pro Kopf.	ACS, IPUMS, AHS
Larrimore et al. (2017)	USA	Unterstes Einkommensquintil gibt im Durchschnitt mehr als 50 Prozent des Einkommens für Wohnen aus, 10 Prozent Anstieg seit 2000. Höhere Wohnkostenbelastung bei jungen Haushalten und Haushalten mit Kindern. Fallendes Residualeinkommen für unterstes Einkommensquintil seit 2000 durch steigende Mieten und fallende Einkommen.	ACS, PUMS
Colburn and Allen (2018)	USA	Mehr Haushalte mit Mietüberbelastung nach Finanzkrise von 2008. Arme Haushalte, Haushalte mit Kindern und Haushalte in Städten häufiger betroffen.	SIPP
Dawkins and Jeon (2018)	USA	Anstieg der mietüberbelasteten Haushalte im Housing Choice Voucher Programm von 2003-2015. Von Frauen geführte Haushalte, nicht-weiße Haushalte und - im Gegensatz zu McClure (2005) - Haushalte ohne Kinder häufiger betroffen. Anstieg der überbelasteten Haushalte korrespondiert mit Wohnungsmarktzyklus (housing market boom-bust cycle).	Mieterdaten aus HUD-50058 Family Report

... fortgesetzt

Studie	Länder	Ergebnisse	Datengrundlage
Desmond (2018)	USA	Mehrheit aller armen Haushalte sind ernsthaft mietüberbelastet. Anteil der Wohnkosten am Einkommen nimmt zu.	AHS
Dong (2018)	USA	Größere Einkommensungleichheit steht in Verbindung mit mehr mietüberbelasteten Haushalten	CHAS Database, ACS
Lens (2018)	USA	Anstieg der Anzahl der ernsthaft von Mietüberbelastung betroffenen Haushalte seit 2003, besonders nach der Finanzkrise von 2008.	ACS
Hess et al. (2022)	USA	Arme Haushalte deutlich öfter von Wohnkostenüberbelastung betroffen. Schwarze Haushalte unverhältnismäßig häufiger betroffen, auch wenn für Haushalts- und Lagevariablen kontrolliert wird. Diese Ungleichheit ist noch stärker nach der Finanzkrise von 2008.	PSID
Moore and Skaburskis (2004)	Kanada	Anstieg der ernsthaft überbelasteten Haushalte (mehr als 50 Prozent für Wohnkosten) in den 1990ern. Anstieg des Verhältnisses Wohnkosten zu Einkommen ist langfristiger Trend. Mieter*innen, Frauen, Alleinerziehende und junge Haushalte besonders betroffen. Höhere Wohnkostenbelastung in Städten.	PUMF, FAMEX, SHS

Notes: ACS: American Community Survey (USA), AHS: American Housing Survey (USA), CEX: Consumer Expenditure Survey (USA), CHAS: Comprehensive Housing Affordability Strategy Database (USA), DCH: Decennial Census of Housing (USA), HUD: US Department of Housing and Urban Development(USA), IPUMS: Integrated Public Use Microdata Series (USA), MTCS: Multifamily Tenant Characteristics System (USA), NIPA: National Income and Product Accounts (USA), PSID: Panel Study of Income Dynamics (USA), PUMS: Public Use Microdata Series (USA), SIPP: Survey of Income and Program Participation (USA), FAMEX: Family Expenditure Survey (Kanada), PUMF: Census of Canada Public Use Microdata Files, SHS: Survey of Household Spending (Kanada).

Tabelle 2: Studien über die Wohnkostenbelastung in Europa und Israel

Studie	Länder	Ergebnisse	Datengrundlage
Belfield et al. (2015)	UK	Anstieg der Wohnkostenbelastung seit 1970, relativ konstant Ende der 1990er und Anfang der 2000er. Starker Rückgang der Wohnkosten für Hauseigentümer*innen, aber nicht für Mieter*innen. Wohnkostenbelastung bei Mieter*innen deutlich höher.	FRS, FES
Backhaus et al. (2015)	Deutschland	Anstieg der Wohnkostenbelastung in den 1990ern. Stabilisierung in den 2000er Jahren. Haushalte mit niedrigem Einkommen besonders betroffen. Anstieg der Wohnfläche pro Kopf könnte ein Grund für den Anstieg sein.	SOEP

... fortgesetzt

Studie	Länder	Ergebnisse	Datengrundlage
Dustmann et al. (2022)	Deutschland	Anteil der Wohnkosten am Einkommen steigt unverhältnismäßig stark für unterstes Einkommensquintil. Fallende relative Kosten für Hauseigentümer*innen im Vergleich zu Mieter*innen tragen dazu bei. Veränderung der Wohnkostenbelastung verschärft Einkommensungleichheit.	EVS, SOEP
Holm et al. (2021)	Deutschland	Mietbelastungsquoten von 2006 bis 2018 in Großstädten stabil bzw. leicht gesunken. Dennoch leiden fast 50 Prozent aller Mieter*innenhaushalte an zu hohen Mietbelastungen. Ungleiche Einkommensentwicklung als Ursache für hohe Anzahl an überbelasteten Haushalten.	Zensus
Ben-Shahar and Warszawski (2016)	Israel	Ungleichheit der Bezahlbarkeit von Wohnraum steht in Verbindung mit durchschnittlichen Immobilienpreisen. Große Unterschiede der Wohnkostenbelastung nach Geschlecht, Familienstand, Beschäftigung und Region.	CBS HES
Brandolini et al. (2013)	Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien, UK	Länder mit geringster Wohnkostenbelastung (Italien, Spanien) haben im Zeitraum 2005–2010 die höchste subjektiv wahrgenommene Wohnkostenbelastung. Makroökonomische Kennzahlen und Haushaltsmerkmale haben großen Einfluss auf die wahrgenommene Belastung.	EU-SILC

Notes: FES: Family Expenditure Survey (UK), FRS: Family Resources Survey (UK), EVS: Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (Deutschland), SOEP: German Socio-Economic Panel (Deutschland), EU-SILC: European Union Survey on Income and Living Conditions, CBS: Israel Central Bureau of Statistics Household Expenditure Survey (Israel).

Tabelle 3: Studien über die Wohnkostenbelastung in China

Studie	Länder	Ergebnisse	Datengrundlage
Zhang (2015)	China	Einkommensungleichheit innerhalb von Städten steht in Verbindung mit höherer Wohnkostenbelastung.	UHS
Zhang et al. (2016)	China	Einkommensungleichheit innerhalb von Städten steht in Verbindung mit höherer Wohnkostenbelastung und mehr Leerstand.	UHS

Notes: UHS: Urban Household Survey (China).

Viele Studien heben hervor, dass besonders die unteren Einkommensgruppen von der steigenden Wohnkostenbelastung betroffen sind ([Dawkins and Jeon, 2018](#); [Desmond, 2018](#); [Dong, 2018](#); [Hess et al., 2022](#); [Larrimore et al., 2017](#); [Lens, 2018](#); [Leopold et al., 2015](#); [Quigley and Raphael, 2004](#); [Moore and Skaburskis, 2004](#); [Zhang, 2015](#); [Dustmann et al., 2022](#); [Holm et al., 2021](#)). Mieter*innen sind im Vergleich zu Hauseigentümer*innen besonders betroffen ([Quigley and Raphael, 2004](#); [Larrimore et al., 2017](#); [Belfield et al., 2015](#); [Kroll, 2013](#)), was darauf hindeutet, dass die Miete ein entscheidender Faktor für die Wohnkostenbelastung ist. [Hess et al. \(2022\)](#) kommen zu dem Ergebnis, dass schwarze Haushalte ungleich häufiger von einer hohen Wohnkostenbelastung

betroffen sind, auch wenn Einkommen und verschiedene Haushaltsvariablen (z.B. Einkommen, Bildung, Familienstand) und Lagevariablen (z.B. durchschnittliche Miete, Arbeitslosenquote, Einwohnerzahl) konstant gehalten werden. Außerdem sind häufig Frauen, junge Menschen und Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren von einer hohen Wohnkostenbelastung betroffen (Moore and Skaburskis, 2004; Larrimore et al., 2017; Ben-Shahar and Warszawski, 2016). Moore and Skaburskis (2004) zeigen zudem, dass die Wohnkostenbelastung in Städten höher ist als auf dem Land.

In der internationalen Literatur werden zahlreiche mögliche Gründe für die allgemein steigende Wohnkostenbelastung aufgeführt. DiPasquale and Murray (2017) und Backhaus et al. (2015) vermuten, dass die Zunahme der Wohnkostenbelastung auf eine gestiegene Wohnfläche pro Kopf zurückzuführen ist. Dustmann et al. (2022) nennen auch die veränderte Haushaltsstruktur als möglichen Grund, da kleinere Haushalte nicht von Skaleneffekten, d.h. Größenvorteilen, in der Wohnraumnutzung profitieren. Moore and Skaburskis (2004) und McClure (2005) gehen davon aus, dass die Entwicklung der Einkommen eine größere Rolle spielt als steigende Immobilienpreise. Quigley and Raphael (2004) hingegen kommen zu dem Schluss, dass in den 1980er und 1990er Jahren vor allem steigende Mieten ursächlich für die abnehmende Bezahlbarkeit von Wohnraum und für steigende Wohnkostenbelastungen sind. Zhang (2015) und Dong (2018) untersuchen den Einfluss von Einkommensungleichheit und kommen beide zu dem Ergebnis, dass ein höherer Gini-Koeffizient, d.h. eine höhere Ungleichverteilung, innerhalb von Städten im Zusammenhang mit einer höheren Wohnkostenbelastung von armen Haushalten steht. Zhang et al. (2016) zeigen zusätzlich, dass größere Ungleichheit auch mehr Leerstand begünstigt. Ben-Shahar and Warszawski (2016) entwickelten ein Maß für die Ungleichheit der Bezahlbarkeit von Wohnraum und weisen nach, dass dieses positiv mit Immobilienpreisen korreliert.

Gini-Koeffizient

Der **Gini-Koeffizient** ist ein statistisches Standardmaß zur Messung der Ungleichheit einer Verteilung. Am häufigsten eingesetzt wird der Koeffizient zur Bestimmung von Einkommens- und Vermögensungleichheit. Er kann Werte zwischen 0 und 1 annehmen. Je höher der Wert, desto stärker ausgeprägt ist die gemessene Ungleichheit. Beispielsweise bedeutet ein Gini-Koeffizient von 0, dass alle verglichenen Personen genau das gleiche Einkommen oder Vermögen haben. Ein Wert von 1 dagegen bedeutet, dass eine Person das gesamte Einkommen erhält oder das gesamte Vermögen besitzt und alle anderen nichts. Benannt wurde der Koeffizient nach dem italienischem Statistiker Corrado Gini.

Quelle: Diese Definition wurde dem DIW Glossar entnommen: https://www.diw.de/de/diw_01.c.413334.de/gini-koeffizient.html

3.2 Mietbelastung im internationalen Vergleich

In den amtlichen Statistiken wird die Mietbelastung sowohl auf der nationalen und als auch auf der NUTS-1 (Bundesländer) Ebene ausgewiesen. Diese Einteilung ist sehr grob und berücksichtigt keine heterogenen Siedlungsstrukturen innerhalb der NUTS-1-Regionen. Analysen hingegen zeigen, dass die Siedlungsstruktur in

Deutschland sehr heterogen ausfällt und es weitreichende Binnenunterschiede in den Bundesländern hinsichtlich unterschiedlicher Siedlungsräume gibt (Kirch and Spellerberg, 2021). Um einzelne Städte im internationalen Kontext zu vergleichen, wurden daher alternative Datenquellen verwendet. Dazu gehört beispielsweise das Portal Numbeo, auf dem die Daten über die Lebenskosten durch Nutzer*innen freiwillig bereitgestellt werden.¹ Die Daten enthalten die Preise von Konsumgütern und -dienstleistungen sowie den durchschnittlichen Monatslohn.

Auf Basis von Numbeo Daten wurden die Mietbelastungsquoten für verschiedene Städte wie folgt berechnet:

$$\alpha_i^{MB} = \frac{M_i}{2L_i}, \quad (1)$$

wobei M_i die monatliche Miete für eine Dreizimmerwohnung außerhalb des Stadtzentrums in der Stadt i ist und L_i den durchschnittlichen monatlichen Nettolohn (nach Abzug von Steuern) bezeichnet. Dabei wird unterstellt, dass ein Haushalt aus zwei Personen besteht, die beide den gleichen Lohn beziehen. Dies kann das wahre Bild verzerren, da die Partizipationsquoten und Lohnunterschiede zwischen Männern und Frauen zwischen den Ländern variieren. Allerdings erlaubt sogar dieses grobe Bild, interessante Besonderheiten zu beobachten.

Abbildung 1 zeigt die Mietbelastungsquoten im Jahr 2021 für verschiedene europäische Städte. Jeder Punkt entspricht einer Stadt. Je größer die Punkte, desto höher die Mietbelastungsquote in der jeweiligen Stadt. Die rote Farbe bezeichnet Städte mit Überbelastung, d.h. mit einer Mietbelastungsquote von über 40 Prozent (Eurostat, 2023). Relativ hohe Mietbelastungsquoten werden in Ost- und Südeuropa sowie in England beobachtet. In Skandinavien sind die Quoten verhältnismäßig niedrig und Deutschland befindet sich im Mittelfeld. Vergleichsweise hoch sind die Mietbelastungsquoten in Westdeutschland, dennoch ist keine der deutschen Städte laut den Numbeo-Daten durch Überbelastung gekennzeichnet.

Um die Mietbelastung in verschiedenen Ländern in Abhängigkeit von der Einkommensgruppe zu berechnen, wurden mehrere Wellen der Luxembourg Income Study (LIS, siehe www.lisdatacenter.org) verwendet, da diese zu den wenigen internationalen Mikrodatenquellen gehört, die Informationen zu den Mietausgaben enthalten. Darüber hinaus ist sie die größte verfügbare Einkommensdatenbank harmonisierter Mikrodaten, die insgesamt 55 Länder zwischen 1967 und 2018 aus der ganzen Welt abdeckt. Betrachtet wurden elf Länder (vgl. Tabelle 4). Für diese Länder wurden die Ausgaben für die Anmietung einer Wohnung (tatsächliche Miete, Variable `hc41`) ins Verhältnis zum Gesamteinkommen des Haushalts (laufendes Einkommen oder Gesamteinkommen, Variable `httotal`) gesetzt. Die Haushalte wurden anschließend nach dem Pro-Kopf-Einkommen (aktuelles Einkommen geteilt durch die Anzahl der Haushaltsmitglieder, Variable `nhhmem`) in fünf Einkommensgruppen (*Quintile*) unterteilt. Die durchschnittliche Mietbelastung für jede Einkommensgruppe im aktuell verfügbaren Jahr ist in Tabelle 4 aufgeführt.

Die Mietbelastung nimmt in der Regel mit dem Einkommen ab, was das *Schwabsche Gesetz* der Mietkosten bestätigt, das einen negativen Zusammenhang zwischen Einkommen und Mietbelastung postuliert (Schwabe, 1868). Haushalte mit dem niedrigsten Pro-Kopf-Einkommen geben je nach Land zwischen 14,9 und 41,4 Prozent ihres aktuellen Einkommens für die Miete aus, während Haushalte mit dem höchsten Pro-Kopf-Einkommen

¹Siehe <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>.

Abbildung 1: Mietbelastungsquoten in europäischen Städten im Jahr 2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf Daten von Numbeo.

Anmerkungen: Die Mietbelastungsquoten werden als Quotient zwischen der monatlichen Miete für eine Dreizimmerwohnung außerhalb des Stadtzentrums und dem zweifachen durchschnittlichen monatlichen Nettolohn (nach Abzug der Steuer) berechnet. Die Größe der Punkte ist proportional zur Mietbelastungsquote. Rote Punkte entsprechen den Städten mit der Mietbelastungsquote über 40 Prozent.

lediglich zwischen 11,5 und 17,8 Prozent ihres aktuellen Einkommens ausgeben. Tabelle 5 zeigt im Vergleich dazu die Mietbelastungsquoten zu Beginn der 2000er Jahre. In allen gezeigten Ländern war die Mietbelastung in diesem Zeitraum niedriger; insbesondere in Spanien ist die Mietbelastung seitdem deutlich gestiegen.

Tabelle 4: Mietbelastungsquoten nach Einkommensgruppen in Prozent, Mitte der 2010er Jahre

Land und Jahr	Einkommensgruppen					Alle
	niedrig	zweitniedrig	mittel	zweithoch	hoch	
Australien 2014	31,8	26,6	24,5	20,4	15,8	23,8
Belgien 2016	30,9	33,4	27,7	20,9	15,7	25,7
Frankreich 2010	14,9	12,8	13,9	14,0	13,7	13,9
Deutschland 2016	37,7	26,8	21,9	17,5	12,4	23,3
Israel 2016	29,2	29,1	26,7	23,1	17,8	25,2
Irland 2016	24,5	19,6	19,1	16,4	16,6	19,2
Italien 2016	23,8	23,7	20,5	20,2	16,3	20,9
Niederlande 2013	37,8	24,5	26,4	21,6	15,1	25,1
Spanien 2016	41,4	30,7	26,2	23,3	17,4	27,8
Schweiz 2016	20,4	16,5	14,4	13,5	11,5	15,2
UK 2016	22,1	18,8	17,4	17,0	16,8	18,4

Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf der Luxembourg Income Study.

Tabelle 5: Mietbelastungsquoten nach Einkommensgruppen in Prozent, Beginn der 2000er Jahre

Land und Jahr	Einkommensgruppen					Alle
	niedrig	zweitniedrig	mittel	zweithoch	hoch	
Australien 2004	28,3	26,8	22,5	16,2	14,1	21,6
Deutschland 2000	33,4	24,0	19,4	16,1	11,7	20,9
Italien 2000	25,1	20,0	19,1	16,7	18,1	19,8
Spanien 2000	22,0	15,5	16,6	15,1	14,9	16,8
UK 1999	14,4	16,0	12,8	14,7	13,2	14,2

Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf der Luxembourg Income Study.

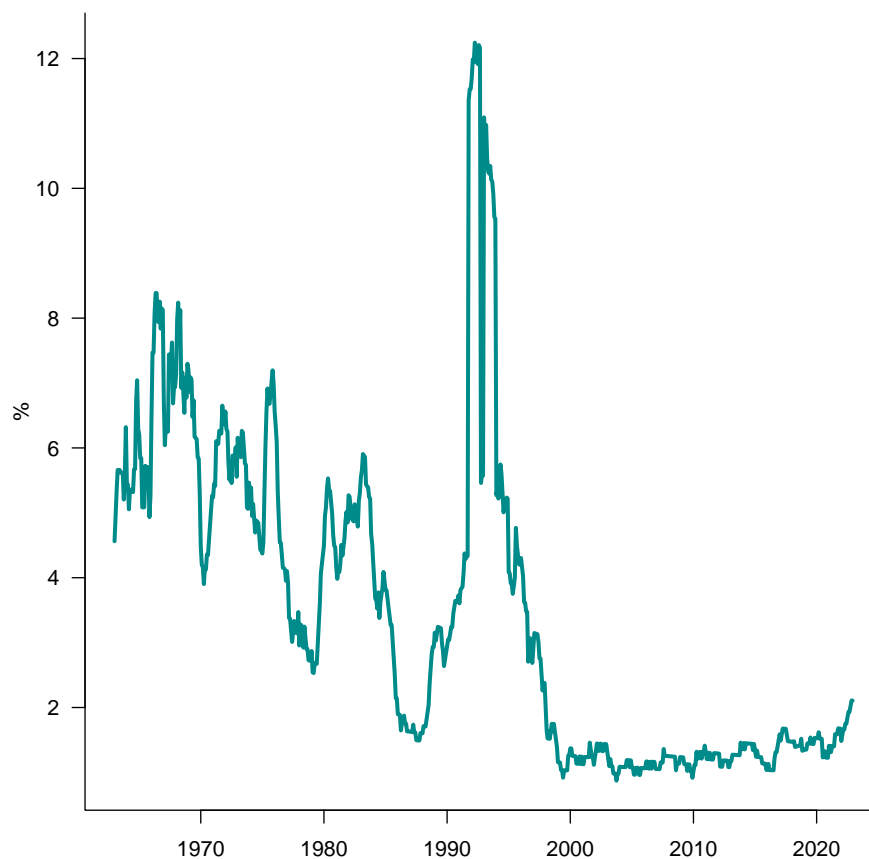
3.3 Zyklische Entwicklung der Mietbelastung

Die Entwicklung der Mietbelastung wird durch die Entwicklung des Mietpreises und des Einkommens bestimmt. Für die Untersuchung der Zyklen auf dem Wohnungsmarkt ist die Mietpreisentwicklung von besonderer Bedeutung. Abbildung 2 zeigt die Veränderungen der nominalen Miete im Vergleich zu dem entsprechenden Vorjahresmonat.

In der Abbildung wird die zyklische Natur der Mietpreisdynamik deutlich. Trotz der im Laufe der Zeit stark variierenden Dynamik (sehr hohe und volatile Wachstumsraten bis 2000 und verhältnismäßig niedrige Raten danach) kann man in der ersten Hälfte des hier untersuchten Zeitraums vier Zyklen erkennen, die im Durchschnitt rund 10 Jahre dauern. Seit 2000 hat die Stabilisierung der Inflationsrate auf einem niedrigen Niveau auch zur Stabilisierung der Mietpreisentwicklung beigetragen, so dass die Zyklen kaum zu sehen sind. Vielmehr sieht man kurzfristige Schwankungen und erst im Jahr 2022 steigt die Wachstumsrate der Mieten deutlich.

Um die langfristige Entwicklung der Mietpreis-Einkommensverhältnisse in verschiedenen Ländern zu analysieren, wurde die Hauspreisdatabank der OECD ausgewertet (OECD, 2023). In dieser Datenbank werden zwei

Abbildung 2: Mietpreisindex Deutschland, 1962–2022

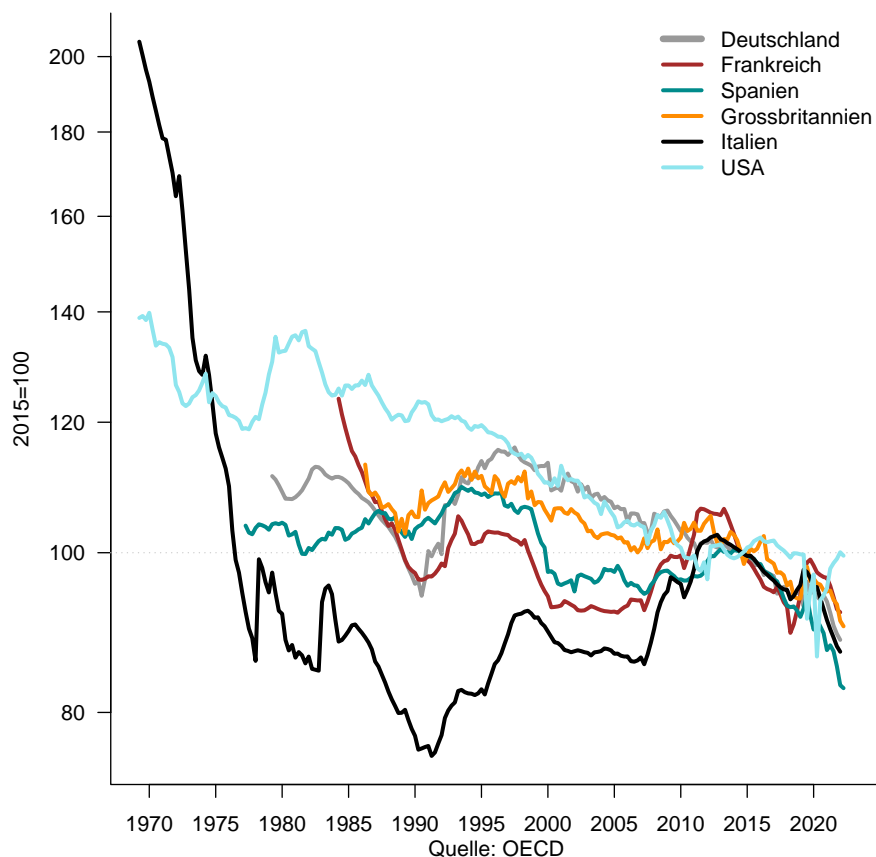


Quelle: Destatis und eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Anmerkung: Der Mietpreisindex ist ein Teilindex der Verbraucherpreisindizes (Wohnungsmiete, einschließlich Mietwert von Eigentumswohnungen) und setzt sich zusammen aus Indizes mit verschiedenen Basisjahren. Die Wachstumsrate wird im Vergleich zu dem entsprechenden Monat des Vorjahres berechnet. So zeigt der Wert im Dezember 2022 die Veränderung der Miete gegenüber dem Dezember 2021.

Indizes veröffentlicht: Der Kaufpreis-Einkommen-Index und der Kaufpreis-Mietpreis-Index. Setzt man diese beiden Indizes zueinander ins Verhältnis, lässt sich daraus der Mietpreis-Einkommen-Index berechnen. Abbildung 3 zeigt den Verlauf der Miet-Einkommen-Indizes für ausgewählte OECD-Länder mit dem Basisjahr 2015, d.h., die Werte in den anderen Jahre werden in Relation zum Jahr 2015 dargestellt. Mit diesem Miet-Einkommen-Index können zwar nicht die Mietbelastungswerte selbst, jedoch ihre langfristige Entwicklung beobachtet werden. Für Deutschland lassen sich zwei lange Zyklen identifizieren: 1980–1990 und 1990–2019. Im zweiten Zyklus nimmt ab den 2000er Jahren das Verhältnisses zwischen Mieten und Einkommen langfristig ab, d.h., die Mietkostenbelastung sinkt. Im Vergleich dazu sind in den USA solche Zyklen schwieriger zu identifizieren. Man kann Abbildung 3 dahingehend interpretieren, dass die USA ab dem Jahr 1981 in eine lange Rückgangsphase eingetreten sind. In Frankreich, Italien und Spanien hingegen stieg das Mietpreis-Einkommensverhältnis nach der Weltfinanzkrise 2008/2009 an.

Abbildung 3: Miet-Einkommen-Index in ausgewählten OECD Ländern, 1970–2023



Quelle: OECD und eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Anmerkung: Die Miet-Einkommen-Indizes werden als Quotient zwischen der Kaufpreis-zum-Einkommen-Verhältnis und dem Kaufpreis-zum-Mietpreis-Verhältnis berechnet.

3.4 Mietbelastung in Deutschland

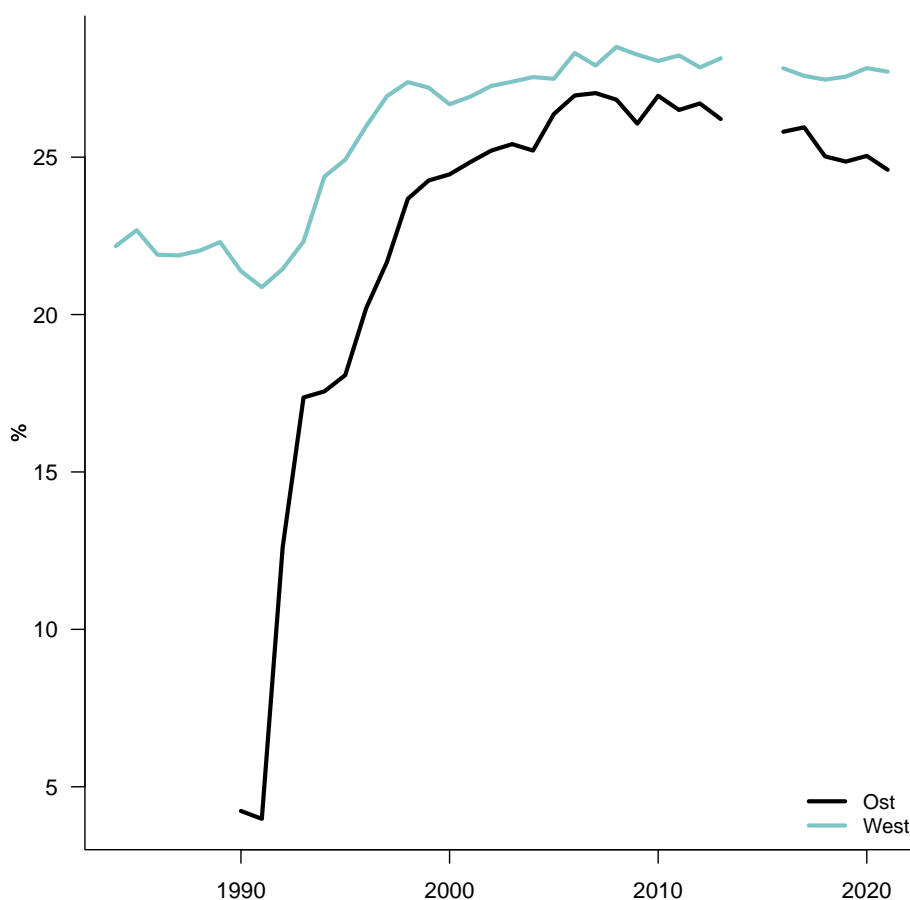
Im Folgenden wird die Mietbelastung in Deutschland näher analysiert. Hierfür wurden wiederum die Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) für die Jahre 1984 bis 2021 (sofern verfügbar) ausgewertet, die einen umfangreichen Fragenkatalog zur Wohnsituation der Haushalte beinhalten. Die Daten ermöglichen es, die Mietbelastung in Deutschland nach Regionen und Siedlungsstruktur, Einkommen und Haushaltstyp differenziert darzustellen.

3.4.1 Räumliche Unterschiede

Abbildung 4 zeigt die Entwicklung der Mietbelastungsquote getrennt für Ost- und Westdeutschland (in dieser und den folgenden Abbildungen sind die Jahre 2014 und 2015 aufgrund unpräziser Daten teilweise nicht dargestellt). Zwischen 1984 und 2021 ist die Mietbelastung in Westdeutschland von rund 22 auf circa 27 Prozent gestiegen. Der größte Sprung fand in den 1990er Jahren statt. Seitdem verharrt die Mietbelastungsquote auf einem stabilen Niveau. In Ostdeutschland war die Veränderung dramatischer, was mit der Liberalisierung der

seit 1936 eingefrorenen Mieten verbunden war. Zwischen 1990 und 2001 sprang die Mietbelastung von lediglich 4 auf 25 Prozent. Seit Anfang der 2000er Jahre hat sich die Quote in Ostdeutschland kaum verändert und befindet sich am aktuellen Rand auf einem Niveau, das mit dem westdeutschen vergleichbar bzw. nur wenige Prozentpunkte niedriger ist. Diese Entwicklung ähnelt dem Trend, der in Abbildung 3 dargestellt wird, wo ein Rückgang bzw. eine Stagnation des Mietpreis-Einkommensverhältnisses zu beobachten ist.

Abbildung 4: Mietbelastungsquoten in Ost- und Westdeutschland, 1984–2021

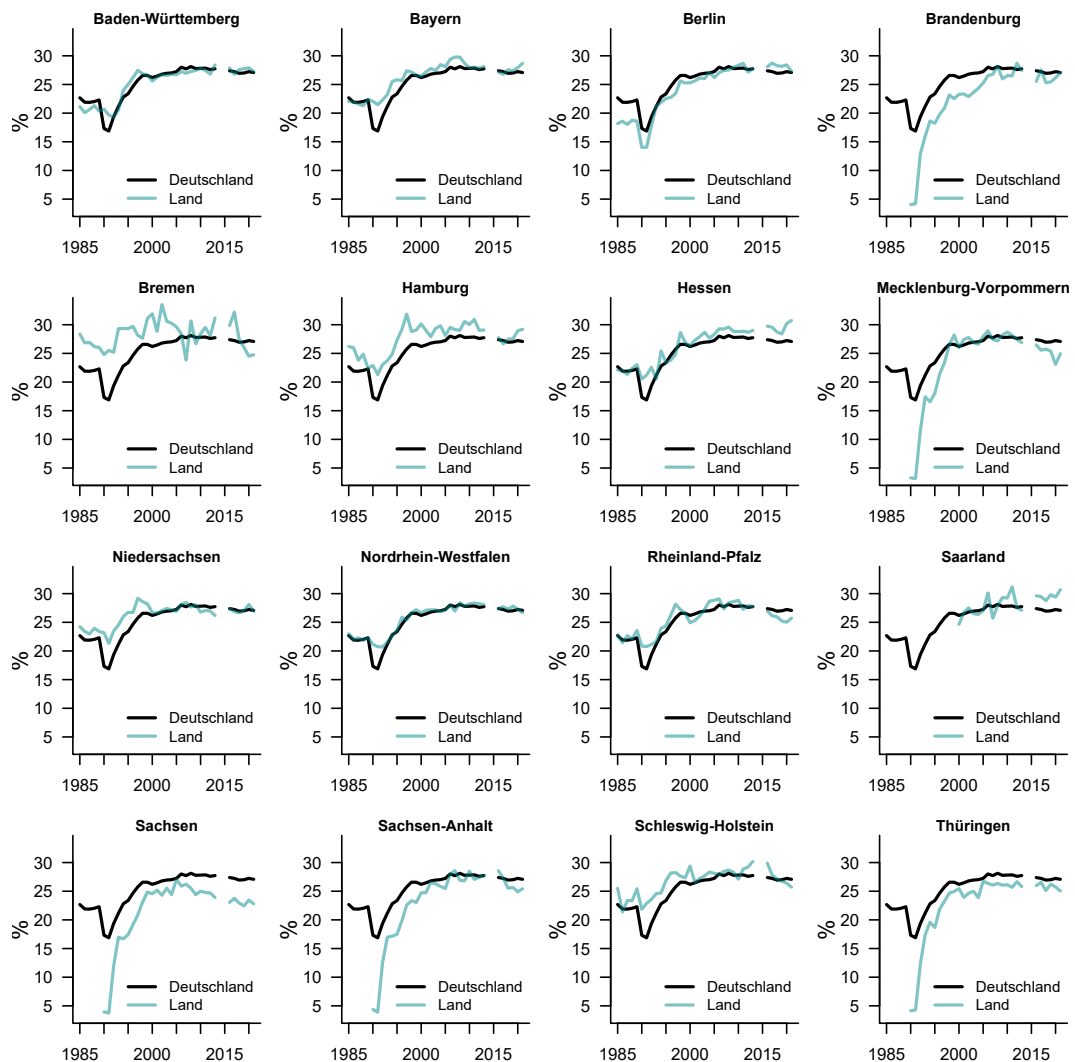


Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-ökonomischen Panel (SOEP), Version 38, Daten der Jahre 1984-2021 (SOEP-Core v38). 2023. DOI: 10.5684/soep-core.v38.

Anmerkung: Die Mietbelastungsquoten werden als Quotient zwischen der monatlichen Bruttokaltmiete (*hgent*) und dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (*hghinc*) berechnet.

In Abbildung 5 wird die Mietbelastung in den jeweiligen Bundesländern (blaue Linie) mit der in ganz Deutschland (schwarze Linie) verglichen. Ab 2001 sind die Entwicklungen sehr ähnlich. Berlin und vor allem Nordrhein-Westfalen liegen sehr nah am Bundesniveau. In Bremen, Hamburg, Hessen, Saarland und Schleswig-Holstein ist die Mietbelastung etwas höher als im Bundesdurchschnitt. In Sachsen hingegen ist sie deutlich geringer. Die länderspezifischen Quoten sind teilweise sehr volatil, was an der verhältnismäßig kleinen Anzahl der Beobachtungen liegen kann.

Abbildung 5: Mietbelastungsquoten nach Bundesländern, 1984–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Version 38, Daten der Jahre 1984–2021 (SOEP-Core v38), 2019. DOI: 10.5684/soep-core.v38.

Anmerkungen: Die Mietbelastungsquoten werden als Quotient zwischen der monatlichen Bruttokaltmiete (Variable `hgrrent`) und dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (Variable `hghinc`) berechnet. Die grüne Linie beschreibt die Entwicklung innerhalb des Bundeslandes, während die schwarze Linie die Entwicklung in Deutschland zeigt.

Einen noch tieferen Blick in die regionale Struktur der Mietbelastung erlaubt die räumliche Differenzierung nach den siedlungsstrukturellen Raumtypen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Diese Klassifikationen berücksichtigen sowohl die Bevölkerungsdichte als auch die Urbanität der einzelnen Kreise (siehe [BBSR 2023](#) und Erläuterung im Kasten).

Siedlungsstrukturelle Kreistypen (BBSR)

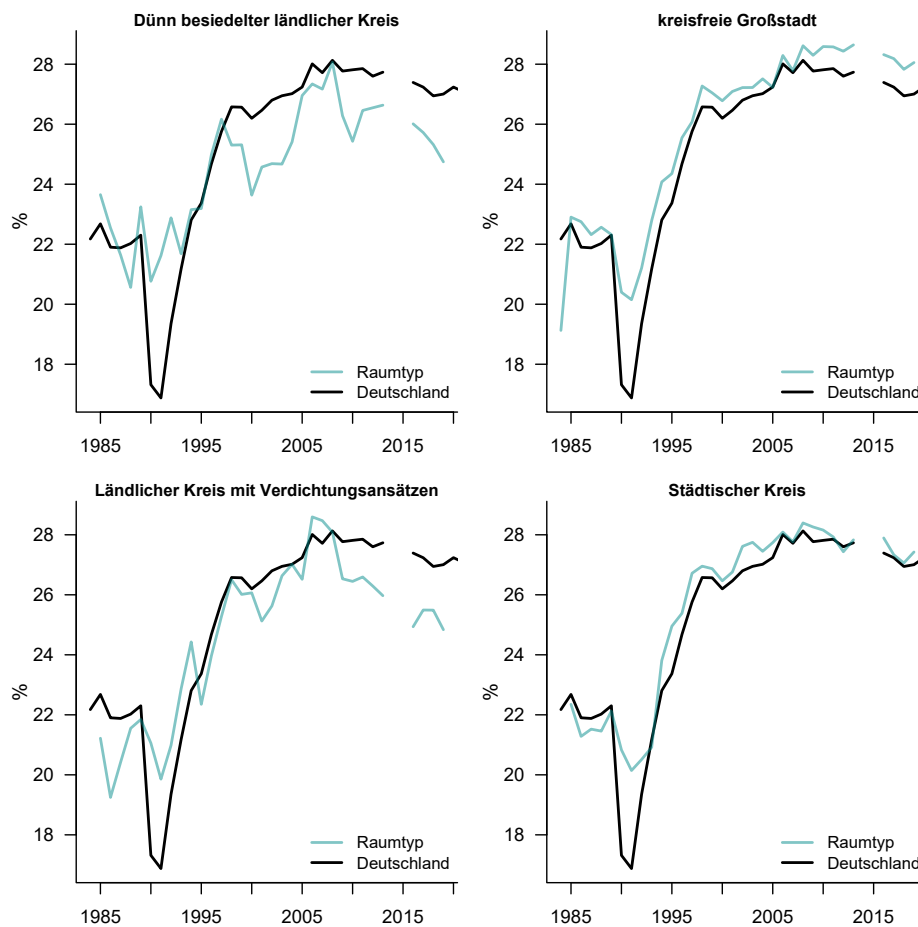
Siedlungsstrukturelle Kreistypen sind eine Raumabgrenzung, die vom Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung vorgenommen wurde. Das BBSR unterscheidet hierbei folgende Raumtypen:

- **Kreisfreie Großstädte:** Kreisfreie Städte mit mindestens 100 000 Einwohnern.
- **Städtische Kreise:** Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mindestens 50 Prozent und einer Einwohnerdichte von mindestens 150 Einwohner/km²; sowie Kreise mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mindestens 150 Einwohner/km².
- **Ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen:** Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten von mindestens 50 Prozent, aber einer Einwohnerdichte unter 150 Einwohner/km², sowie Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50 Prozent mit einer Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte von mindestens 100 Einwohner/km².
- **Dünn besiedelte ländliche Kreise:** Kreise mit einem Bevölkerungsanteil in Groß- und Mittelstädten unter 50 Prozent und Einwohnerdichte ohne Groß- und Mittelstädte unter 100 Einwohner/km².

Die SOEP-Daten können mit den Raumtypen über die Kennzahlen der Kreise verknüpft werden, die in der regionalisierten Version der SOEP-Daten vorhanden sind.² Abbildung 6 zeigt die Entwicklung der Mietbelastungsquote zwischen 1985 und 2019 in den vier siedlungsstrukturellen Kreistypen, die vom BBSR definiert wurden. Dabei wird die Klassifikation mit Stand vom 31. Dezember 2018 genutzt. In ländlichen Kreisen ist die Mietbelastung in der Regel wesentlich niedriger als im Durchschnitt. Seit dem Jahr 2000 tritt dieser Unterschied besonders stark zutage. Dagegen sind die Mietbelastungsquoten in städtischen Kreisen und vor allem in Großstädten höher als im Durchschnitt. Die Abbildung spiegelt die angespannte Wohnungslage in großen Städten und die relativ entspannte Lage in den ländlichen Gebieten wider.

²Abbildung C.1 im Anhang zeigt die Verfügbarkeit der SOEP-Daten auf Kreisebene.

Abbildung 6: Mietbelastungsquoten nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, 1985–2019



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-ökonomischen Panel (SOEP), Version 36, Daten der Jahre 1984-2019 (SOEP-Core v36). 2020. DOI: 10.5684/soep.core.v36eu.
Anmerkungen: Die Mietbelastungsquoten werden als Quotient zwischen der monatlichen Bruttokaltmiete (Variable `hgrent`) und dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (Variable `hghinc`) berechnet. Die grüne Linie beschreibt die Entwicklung innerhalb des Raumtyps, während die schwarze Linie die Entwicklung in Deutschland zeigt.

3.4.2 Variation nach Einkommen

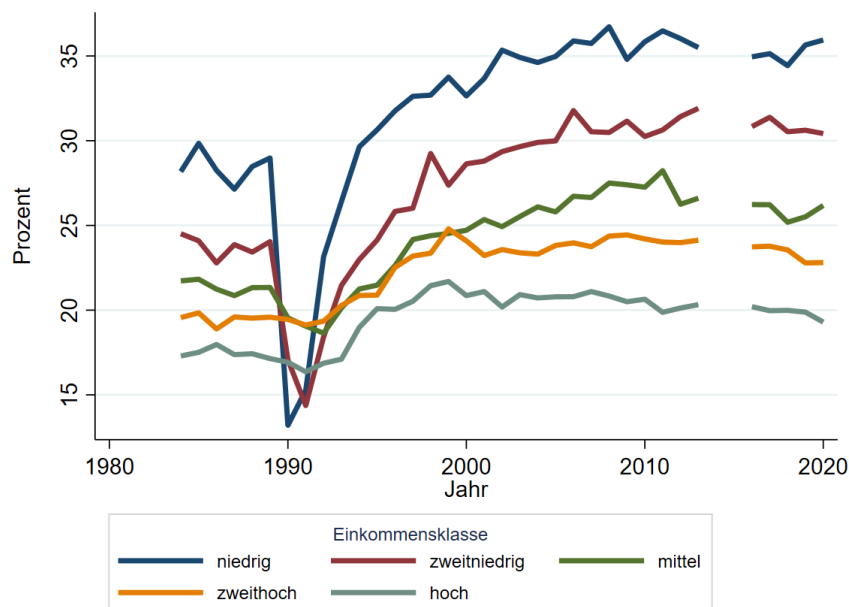
Die Mietbelastung von Haushalten kann auch mit Blick auf unterschiedliche Einkommensschichten untersucht werden. Abbildung 7 zeigt die Entwicklung der Mietbelastungsquoten zwischen 1984 und 2020 für fünf verschiedene Einkommensgruppen (siehe Kasten; die Datengrundlage bildet wieder das Sozio-ökonomische Panel (SOEP)).

Einkommensschichten

Die Einkommensschichten wurden anhand von Quintilen der Einkommensverteilung definiert. Hierbei wurden jährlich für jeden Miethaushalt das Haushaltsnettoeinkommen pro Kopf berechnet und alle Miethaushalte anhand ihres Haushalts-Pro-Kopf-Einkommens in fünf gleich große Segmente unterteilt. Die niedrigste Einkommensschicht umfasst die 20 Prozent der Haushalte, die in diesem Jahr über das **niedrigste** Haushalts-Pro-Kopf-Einkommen verfügten (im Jahr 2020: 850 Euro oder weniger) und die **höchste** Einkommensschicht beinhaltet die 20 Prozent aller Haushalte, die in diesem Jahr über die höchsten Einkommen verfügten (im Jahr 2020: 2100 Euro oder mehr). Die **zweitniedrigste** Einkommensschicht verfügte 2020 über ein Haushalts-Pro-Kopf-Einkommen zwischen 850 und 1195 Euro, die **mittlere** Einkommensschicht über ein Haushalts-Pro-Kopf-Einkommen zwischen 1195 und 1500 Euro und die **zweithöchste** Einkommensschicht über ein Haushalts-Pro-Kopf-Einkommen zwischen 1500 und 2100 Euro.

Die gesamte Anzahl an Haushalten, die in diesem Zeitraum vom SOEP befragt wurden und zur Miete wohnen, beträgt rund 200 000, was ungefähr 5000 Haushalten pro Jahr bzw. 1000 Haushalten pro Jahr und Einkommensschicht entspricht.

Abbildung 7: Mietbelastungsquoten nach Einkommensschicht, 1984–2020



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition), 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu.

Anmerkungen: Die Mietbelastungsquoten werden als Quotient zwischen der monatlichen Bruttokaltmiete (Variable $hgrent$) und dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (Variable $hghinc$) berechnet. Die Einkommensgruppen (Quintile) werden für das pro-Kopf Haushaltsnettoeinkommen ($\frac{hghinc}{hhgr}$) berechnet.

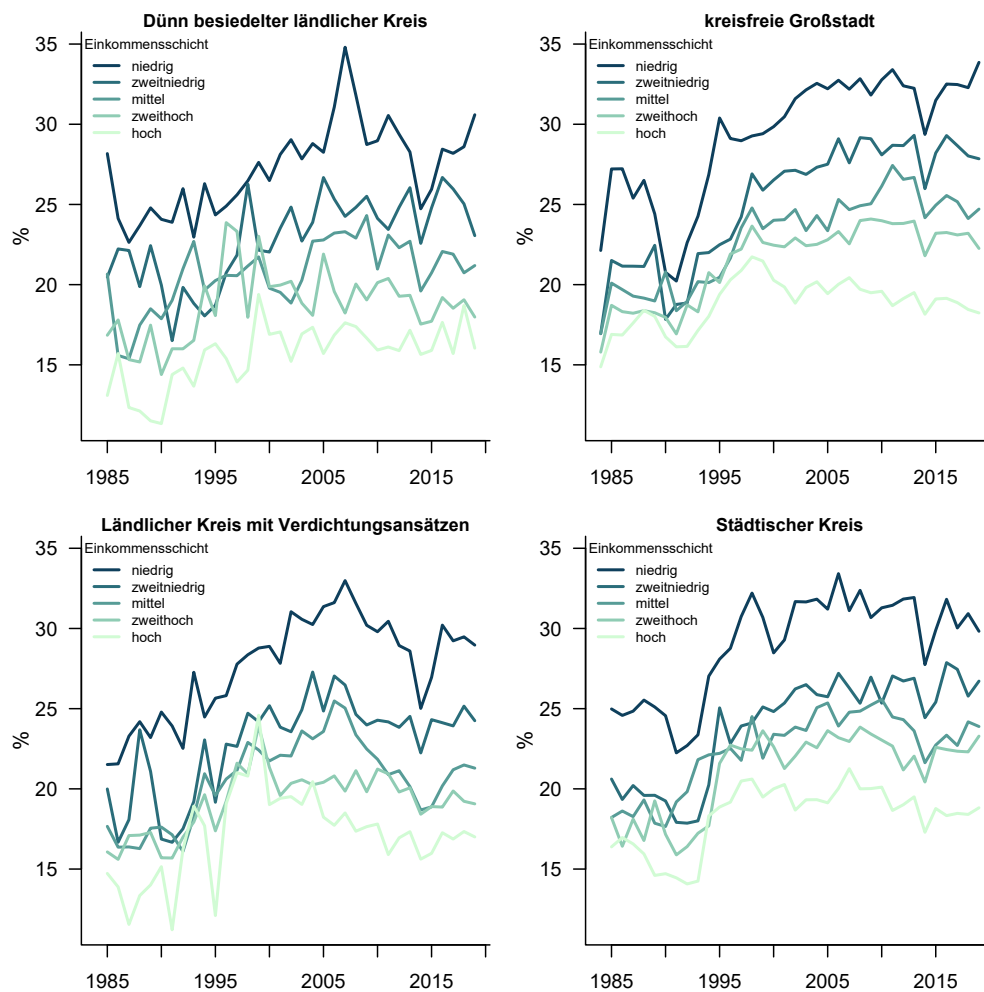
Im Zeitraum zwischen 1984 und 1989 wurde die SOEP-Erhebung nur in Westdeutschland durchgeführt und ab dem Jahr 1990 auf Ostdeutschland ausgeweitet. Infolge der Wiedervereinigung fanden in Ostdeutschland größere Transformationen statt, die die Einkommensverteilung und die Entwicklung der Mietbelastung stark beeinflusst haben und sich auch auf das Gesamtbild für Deutschland ausgewirkt haben (vgl. Abbildung 7). Deshalb wird im Folgenden vor allem die Periode zwischen 1994 und 2020 betrachtet, in der sich eine gewisse "Normalität" etabliert hat. Am stabilsten war in diesem Zeitraum die Mietbelastung in der höchsten Einkommensgruppe: zwischen 1994 und 2020 liegt sie bei rund 21 Prozent (Abbildung 7). Dagegen stieg die Mietbelastung in den unteren Einkommensgruppen. Besonders stark war ihr Anstieg bei den Haushalten der untersten Einkommensgruppe (dunkelblau dargestellt) — die entsprechende Mietbelastungsquote hat sich von 30 Prozent im Jahr 1994 auf 36 Prozent im Jahr 2020 erhöht. Dies bedeutet, dass die Haushalte mit den niedrigsten Einkommen Anzeichen für eine Überbelastung durch Mietausgaben aufweisen (vgl. Kasten *Überbelastung* in Abschnitt 3.1). Die Abbildung zeigt auch, wie groß die Unterschiede in der Mietbelastung zwischen den Einkommenschichten sind. Die einkommensschwächsten Haushalte gaben im Jahr 2020 für ihre Miete im Durchschnitt 17 Prozentpunkte mehr ihres Einkommens aus als die einkommensstärksten Haushalte. Dieser Wert liegt etwas niedriger als die Ergebnisse basierend auf Daten der Luxembourg Income Survey (Tabelle 4), wonach die Mietbelastungsunterschiede zwischen der niedrigsten und der höchsten Einkommensgruppe bis zu 25 Prozentpunkte betragen.³ Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse, dass die Ungleichheit der Mietbelastung seit den 1990er Jahren zugenommen hat.

Abbildung 8 unterscheidet zusätzlich zur Einkommenschicht nach den siedlungsstrukturellen Kreistypen.

In städtischen Kreisen und kreisfreien Großstädten sind die Mietbelastungsquoten in allen Einkommensgruppen deutlich höher als bei den dünn besiedelten ländlichen Kreisen und ländlichen Kreisen. So variierte die Mietbelastung in kreisfreien Großstädten im Jahr 2019 zwischen 18 Prozent für die einkommensstärksten Haushalte und 34 Prozent für die einkommensschwächsten Haushalte. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen lag die Differenz hingegen zwischen 16 und 31 Prozent.

³Der Unterschied könnte auf ein unterschiedliches Erhebungsdesign, d.h. eine unterschiedliche Stichprobenziehung zurückzuführen sein.

Abbildung 8: Mietbelastungsquoten nach Einkommensschicht und Siedlungsstruktur, 1993–2019



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Version 36, Daten der Jahre 1984–2019 (SOEP-Core v36). 2020. DOI: 10.5684/soep-core.v36.

Anmerkungen: Die Mietbelastungsquoten werden als Quotient zwischen der monatlichen Bruttokaltmiete (Variable $hgrent$) und dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (Variable $hginc$) berechnet. Die Einkommensgruppen werden für das pro-Kopf Haushaltsnettoeinkommen ($\frac{hginc}{hhgr}$) berechnet. Die Grautöne entsprechen den fünf Einkommensgruppen (Quintilen): je heller die Farbe desto höher die Einkommensgruppe. Jedes Panel entspricht einer Siedlungsstruktur basierend auf BBSR siedlungsstrukturellen Kreistypen: dünn besiedelte ländliche Kreise, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen, städtische Kreise und kreisfreie Großstädte.

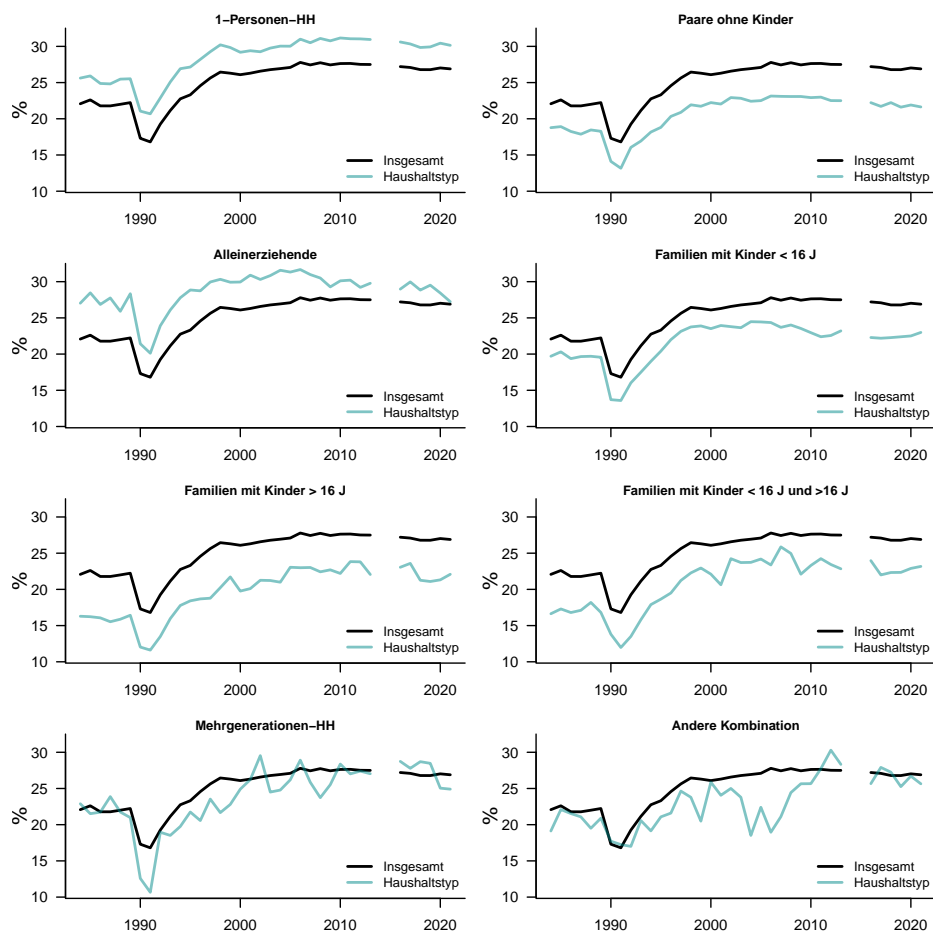
3.4.3 Variation nach Haushaltstyp

Die Wohnkostenbelastung unterscheidet sich nicht nur nach Einkommen. Die Ergebnisse von [Moore and Skaburskis \(2004\)](#) für Kanada zeigen, dass Frauen, Alleinerziehende und junge Haushalte von besonders hohen Wohnkosten betroffen sind. [Larrimore et al. \(2017\)](#) kommen zu einem ähnlichen Ergebnis und zeigen, dass junge Haushalte und Haushalte mit Kindern in den USA stärker durch Wohnkosten belastet werden. [Ben-Shahar and Warszawski \(2016\)](#) zeigen für Israel eine große Ungleichheit in der Bezahlbarkeit von Wohnraum nach Geschlecht, Familienstand und Beschäftigungsstatus. Demnach sind Frauen, Unverheiratete und Arbeitslose besonders stark durch Wohnkosten belastet. [Hess et al. \(2022\)](#) zeigen für die USA, dass schwarze Haushalte unverhältnismäßig oft von einer Wohnkostenüberbelastung betroffen sind, selbst wenn man verschiedene Haushaltscharakteristika (z.B. Einkommen, Bildung, Familienstand) und Lagevariablen (z.B. durchschnittliche Miete, Arbeitslosenquote, Einwohnerzahl) in den Vergleichen berücksichtigt. Das deutet daraufhin, dass auch Aspekte, die in den Daten nicht abgebildet werden, wie z.B. Diskriminierung, eine Rolle spielen.

Eine Auswertung der SOEP-Daten für Deutschland bestätigt zum Teil diese Ergebnisse. In der SOEP-Erhebung werden die Haushalte nach acht Typen klassifiziert: Einpersonenhaushalte, Paare ohne Kinder, Alleinerziehende, Familien mit Kindern jünger als 16 Jahre, Familien mit Kindern älter als 16 Jahre, Familien mit Kindern jünger und älter als 16 Jahre, Mehrgenerationenhaushalte und andere Haushaltsmodelle. [Abbildung 9](#) stellt die Entwicklung der Mietbelastungsquoten nach diesen Haushaltstypen zwischen 1984 und 2019 dar.

Die Mietbelastung für Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende liegt deutlich über dem Durchschnitt. Dieses Ergebnis stimmt mit der Studie von [Moore and Skaburskis \(2004\)](#) überein, welche zeigt, dass Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende in Kanada einem hohen Risiko der Wohnkostenüberbelastung ausgesetzt sind. Im Jahr 2019 betrug die Belastungsquote für solche Haushaltstypen in Deutschland rund 29–30 Prozent. Zum Vergleich belief sich die allgemeine durchschnittliche Mietbelastungsquote auf 27 Prozent. Spürbar niedriger ist sie für Haushalte mit zwei Erwachsenen, d.h. Paare ohne Kinder und Familien mit Kindern. Diese Haushalte gaben im Jahr 2019 circa 21–23 Prozent ihrer Einkommen für die Miete aus. Familien mit Kindern unter 16 Jahren scheinen eine höhere Mietbelastungsquote als Familien mit Kindern über 16 Jahren zu haben, was darauf hindeutet, dass junge Familien stärker durch Mieten belastet werden. Bei Mehrgenerationen- und anderen Haushalten lassen sich keine merkbaren Unterschiede beobachten. Die Mietbelastungsquote dieser beiden Gruppen ist allerdings viel volatil, was an den geringen Fallzahlen in diesen Gruppen liegt.

Abbildung 9: Mietbelastungsquoten nach Haushaltstypen, 1984–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-ökonomischen Panel (SOEP), Version 38, Daten der Jahre 1984–2021 (SOEP-Core v38). 2023. DOI: 10.5684/soep.core.v38eu.

Anmerkungen: Die Mietbelastungsquoten wurden nur für Haushalte berechnet, die zur Miete wohnen. Die schwarze Linie bezeichnet die durchschnittliche Mietbelastungsquote für alle untersuchten Mieterhaushalte. Die grüne Linie zeigt die Entwicklung der Mietbelastung für den jeweiligen Haushaltstyp.

3.4.4 Überbelastung

Ein weiterer Indikator für die Mietbelastung ist der Anteil der Miethaushalte mit einer Mietbelastungsquote von über 40 Prozent an der gesamten Zahl der Miethaushalte (vgl. Kasten in Abschnitt 3.1). Der Indikator misst den Anteil der Miethaushalte, die ernsthafte Probleme mit der Wohnungsversorgung haben und möglicherweise auf staatliche Hilfen angewiesen sind. Der Vergleich dieser Zahl mit dem Anteil der Haushalte, die Wohnungsgeld beziehen, und dem Anteil der Sozialwohnungen an dem gesamten Wohnungsbestand kann zeigen, wie adäquat die staatliche Unterstützung ist. Abbildung 10 zeigt die Anteile der mietüberbelasteten Haushalte in Abhängigkeit von der Siedlungsstruktur (*groß und zentral, mittel, klein*). Die Einteilung der Siedlungsstruktur wurde anhand der BBSR-Kreistypen vorgenommen und folgt demselben Schema wie in Abschnitt 3.4.2, Abbildung 8.

Bei den städtischen Kreisen und kreisfreien Großstädten nahm die Überbelastung bis 2008 stetig zu und hat sich danach auf einem hohen Niveau stabilisiert. Waren 1993 noch etwa 5 Prozent der Miethaushalte

Abbildung 10: Überbelastete Haushalte nach siedlungsstrukturellen Kreistypen, 1993–2019



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Version 36, Daten der Jahre 1984–2019 (SOEP-Core v36). 2020. DOI: 10.5684/soep-core.v36.

Anmerkungen: Die Mietbelastungsquoten werden als Quotient zwischen der monatlichen Bruttokaltmiete (Variable `hgrrent`) und dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen (Variable `hghinc`) berechnet. Jede Linie entspricht einer Siedlungsstruktur basierend auf BBSR siedlungsstrukturellen Kreistypen: dünn besiedelte ländliche Kreise, ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen, städtische Kreise und kreisfreie Großstädte.

überbelastet, waren es 2019 schon über 15 Prozent. Eine Erklärung hierfür kann sein, dass bis 2000 das Ost-West Gefälle bezüglich der Mietbelastung noch nicht überwunden war. Jedoch wächst seit 2001 die Überbelastung in Gemeinden dieses Typs stetig, wenn auch weniger schnell. In den dünn besiedelten ländlichen Kreisen dagegen stagniert seit 2001 der Anteil der überbelasteten Haushalte bei rund 11 Prozent, während er in den ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen nach 2008 sogar zurückgegangen ist.

Tabelle 6 vergleicht die Entwicklung der Überbelastungsquote zwischen 1984 und 2018 mit verschiedenen weiteren Kennzahlen:

1. **Mieterquote** — Anteil der Miethaushalte an der gesamten Anzahl der Haushalte
2. **Förderquote** — Anteil Haushalte, die in staatlich geförderten Wohnungen leben, ebenfalls an der gesamten Anzahl der Haushalte

3. **Sozialmieterquote** — Anteil der Miethaushalte, die in Sozialwohnungen leben, an der Anzahl der Mieterhaushalte.

Tabelle 6: Mieter- und Sozialwohnungsquoten in Prozent, 1984–2021

Jahr	Mieterquote Anteil der Mieterhaushalte an allen Haushalten	Förderquote Anteil der Haushalte in Förderwohnungen	Sozialmieterquote Anteil der Miethaushalte in sozialen Mietwohnungen	Überbelastungsquote Anteil der Mieterhaushalte mit Überbelastung
1984	60,1	15,1	25,0	
1985	60,3	14,7	24,4	8,5
1986	60,7	14,8	24,4	6,8
1987	60,9	14,7	24,1	6,4
1988	60,7	14,1	23,3	7,3
1989	60,3	14,3	23,8	7,4
1990	62,8	11,7	18,6	4,7
1991	62,6	11,1	17,7	4
1992	62,1	10,6	17,1	4,8
1993	61,6	10,2	16,6	6,5
1994	61,3	10,0	16,3	8,4
1995	60,9	10,7	17,6	9,2
1996	60,5	10,7	17,7	10,9
1997	60,2	9,7	16,1	11,5
1998	59,6	8,9	14,8	12,2
1999	59,3	8,0	13,6	12,7
2000	58,7	7,2	12,3	11,9
2001	58,3	6,8	11,6	11,2
2002	57,9	6,5	11,2	12,3
2003	58,1	6,9	11,9	12,9
2004	58,4	7,1	12,1	13,1
2005	58,7	6,8	11,7	13,2
2006	58,9	6,8	11,5	14,7
2007	57,9	6,6	11,5	13,7
2008	56,9	5,6	9,8	14,9
2009	55,9	5,0	8,9	14
2010	54,9	4,6	8,4	14,1
2011	54,8	4,8	8,7	14,4
2012	54,8	4,8	8,7	13,9
2013	54,9	4,3	7,9	14
2014	55,0	3,9	7,1	
2015	54,8	3,8	6,9	
2016	54,3	3,2	6,0	13,7
2017	54,4	3,2	5,9	14,4
2018	54,3	3,4	6,2	12,9
2019	54,3	3,4	6,3	12,8
2020	54,2	3,6	6,6	14,3
2021	53,7	3,9	7,3	14

Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Version 38, Daten der Jahre 1984–2021 (SOEP-Core v38). 2023. DOI: 10.5684/soep-core.v38.

Anmerkungen: Als Mieterhaushalte werden alle Haushalte betrachtet, die laut SOEP entweder Mieter*innen, Hauptmieter*innen oder Untermieter*innen sind (Variable `hgowner`). Als Haushalte, die in staatlich geförderten Wohnungen leben, werden alle Haushalte betrachtet, die in Wohnungen mit bestehender bzw. abgelaufener Sozialbindung leben (Variable `hgrsubs`).

Seit 1984 ist die Mieterquote um rund 7 Prozentpunkte zurückgegangen. Die Senkung der Förderwohnungsquote war höher: im Jahr 2018 betrug der Anteil der staatlich geförderten Wohnungen lediglich 3,4 Prozent, darunter sind auch viele Wohnungen, bei denen die Sozialbindung abgelaufen war. Die Mehrzahl dieser Wohnungen (mehr als 95 Prozent) sind staatlich geförderte Mietwohnungen, also Sozialwohnungen. Im Jahr 2018 betrug der Anteil der Wohngeldhaushalte 1,3 Prozent an der Anzahl aller Haushalte bzw. 2,5 Prozent an der Anzahl der Miethaushalte.⁴ Im Gegensatz zu der Sozialmieterquote und zum Anteil der Wohngeldhaushalte steigt die Überbelastungsquote über die Zeit und liegt seit 2001 über der Sozialmieterquote. Aktuell ist sie doppelt so hoch. Dies bedeutet, dass bis zu 8,7 Prozent⁵ der Mieterhaushalte durch öffentlich geförderte Wohnungen oder Wohngeld unterstützt werden, was deutlich unter den Bedürfnissen (12,9 Prozent) liegt.

3.4.5 Treiber der Entwicklung der Mietbelastungsquote

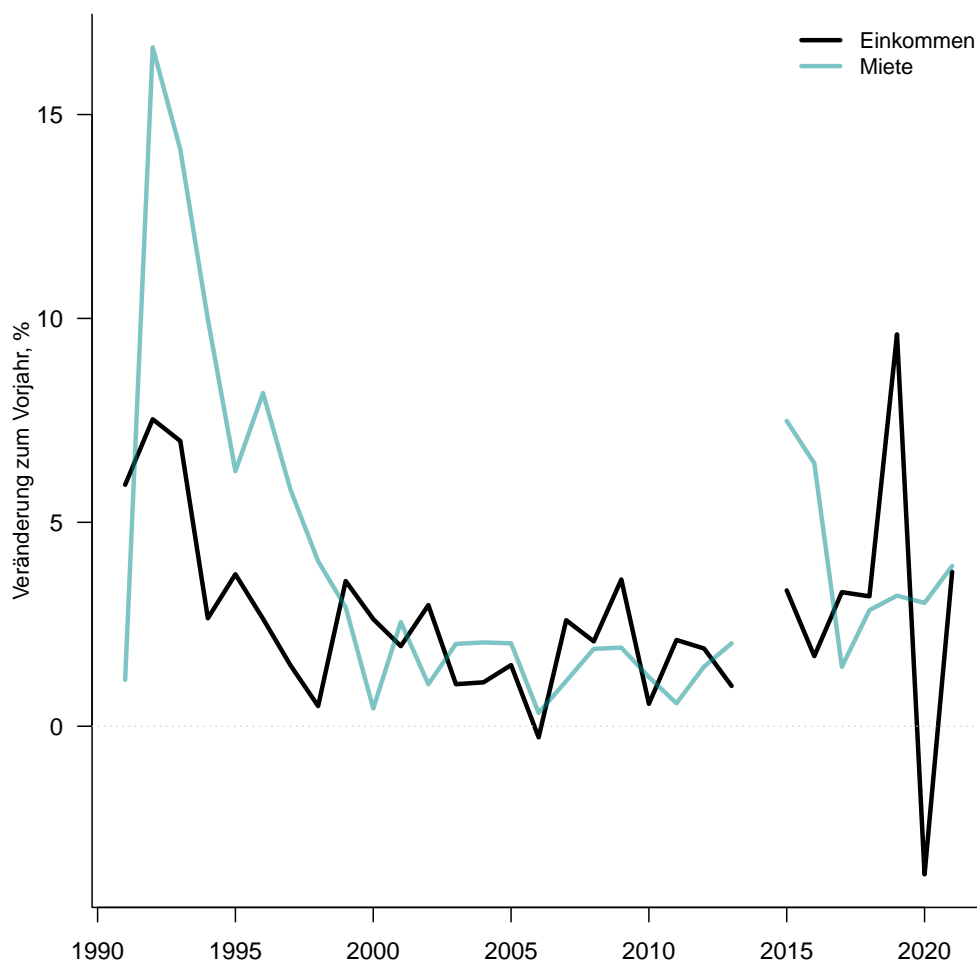
Die Dynamik der Mietbelastungsquote wird durch das Verhältnis von Einkommen und Mieten bestimmt. Abbildung 11 vergleicht die jährlichen Wachstumsraten des Haushaltsnettoeinkommens und der Bruttokaltmiete in Deutschland, um herauszufinden, welche Komponente (Miete oder Einkommen) die Entwicklung der Mietbelastungsquote federführend bestimmt bzw. ob sich überhaupt ein eindeutiger Trend nachweisen lässt.

Zu Beginn der 1990er Jahre stiegen beide Indikatoren stark an, dabei zeigten die Mieten höhere Zuwachsraten als die Einkommen, was zu einer steigenden Mietbelastungsquote führte. Danach nahmen die Wachstumsraten ab und es folgte eine 10-jährige Periode mit einer relativen Stagnation beider Größen. Zwischen 2013 und 2016 folgte eine Phase stärker steigender Mieten. Seit 2017 allerdings wächst das Einkommen deutlich schneller, vor allem im Jahr 2019. Eine Unterbrechung dieser Tendenz kam im Jahr 2020, als infolge der Coronakrise die Einkommen stark gefallen sind. Im Jahr 2021 allerdings sind die Einkommen wieder angestiegen, obwohl nicht ausreichend, um den Rückgang zu kompensieren. Die Mieten setzten ihren Anstieg trotz der Krise fort.

⁴Diese Zahlen basieren auf den Statistiken der Wohngeldhaushalte nach Bundesländern im Zeitvergleich von Destatis; <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Wohngeld/Tabellen/01-zv-bl-wohngeldhaushalte.html>.

⁵Diese Zahl ergibt sich aus der Addition der Sozialmieterquote und dem Anteil der Wohngeldhaushalte. Da es bei diesen Größen Überschneidungen geben kann, sind es vermutlich insgesamt weniger Haushalte, die gefördert werden.

Abbildung 11: Entwicklung des Pro-Kopf-Haushaltseinkommens und der Miete, 1991–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Version 38, Daten der Jahre 1984-2021 (SOEP-Core v38). 2023. DOI: 10.5684/soep.core.v38eu.

3.5 Fazit Arbeitspaket 1

Die Literatur zur Wohnkostenbelastung zeigt einen internationalen, langfristigen Trend steigender Wohnkosten- bzw. Mietbelastungsquoten. Anhand des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) konnte gezeigt werden, dass dies auch für Deutschland zutrifft. Zu Beginn der 1990er Jahre war die Mietbelastungsquote sowohl in Westdeutschland als auch in Ostdeutschland deutlich niedriger als heute. Der Anstieg der Mietbelastungsquote in den 1990er Jahren verlief in den ostdeutschen Bundesländern besonders stark, da diese dort unmittelbar nach der Wiedervereinigung noch sehr niedrig war. Weitere Untersuchungen haben ergeben, dass dieser Anstieg vor allem darauf zurückzuführen ist, dass die Mieten stärker stiegen als die Einkommen. In den letzten Jahren stagniert die Mietbelastungsquote weitestgehend und ist seit 2015 sogar leicht rückläufig. Steigende Einkommen und die Wirkung der Mietpreisbremse sind mögliche Erklärungen für diesen Rückgang.

Die Mietbelastungsquote ist in Deutschland ungleich verteilt. Die niedrigen Einkommensgruppen werden durch die Miete deutlich stärker belastet als hohe Einkommensgruppen. Die einkommensschwächsten 20 Prozent in Deutschland zahlen im Durchschnitt circa 36 Prozent ihres Einkommens für Miete, wobei man ab einer Mietbelastungsquote von 30 Prozent von einer Überbelastung spricht. Die Daten des Sozio-oekonomischen Panels zeigen, dass Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende in Deutschland überdurchschnittliche Mietbelastungsquoten aufweisen. Hinzu kommt, dass die Unterschiede der Mietbelastungsquoten zwischen den verschiedenen Einkommensgruppen in den letzten Jahren größer waren als zu Beginn der Datenerhebung. Das deutet darauf hin, dass die Ungleichheit der Mietkostenbelastung tendenziell weiter zunimmt. Aus den Daten der Luxemburg Income Study geht hervor, dass einkommensschwache Haushalte in Deutschland auch im internationalen Vergleich sehr stark durch Mieten belastet sind. Aus den Daten des Sozio-oekonomischen Panels geht weiterhin hervor, dass in urbanen Räumen die Mietkostenbelastung höher ist. Dort hat auch der Anteil an mietkostenüberbelasteten Haushalten in den letzten 20 Jahren deutlich zugenommen.

Eine Mietkostenüberbelastung hat potenziell negative Folgen für das Wohlbefinden und die finanzielle Stabilität von Haushalten. Ein verstärkter sozialer Wohnungsbau in Ballungsräumen und ein Wohngeld, durch welches gezielt einkommensschwache Haushalte unterstützt werden, können mögliche Maßnahmen sein, um diesen Entwicklungen entgegen zu wirken.

4 Arbeitspaket 2: Wohnungsmarktzyklen und Lebenszufriedenheit

Im zweiten Arbeitspaket steht der Zusammenhang zwischen Lebenszufriedenheit und der Wohnsituation im Fokus. Hierfür wird zunächst die internationale Forschung zusammengefasst und anschließend untersucht, ob sich in Deutschland ähnliche Trends beobachten lassen. Die Datengrundlage bildet erneut das Sozio-oekonomische Panel (SOEP), welches es erlaubt, die Lebenszufriedenheit in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen, Haushaltstyp und der Siedlungsstruktur zu untersuchen.

4.1 Stand der internationalen Forschung

Es gibt zahlreiche Studien, die den möglichen Zusammenhang zwischen der Wohnsituation und der Lebenszufriedenheit untersuchen. Viele dieser Studien zeigen einen positiven Zusammenhang von Wohneigentum und subjektivem Wohlbefinden (Rossi and Weber, 1996; Ruprah et al., 2010; Zumbro, 2014; Herbers and Mulder, 2017). Lediglich Oswald et al. (2003) zeigen eine höhere Lebenszufriedenheit von Mieter*innen im Vergleich zu Eigentümer*innen für eine kleine Stichprobe von Senioren in zwei ländlichen Regionen in Deutschland. Die meisten dieser Studien nennen den Vermögenseffekt von Wohneigentum als mögliche Ursache für den meist positiven Zusammenhang. Zhang and Zhang (2019) zeigen zum Beispiel positive Effekte von Wohneigentum und Hauswerten auf das subjektive Wohlbefinden im urbanen China, während der Einfluss von Quadratmeterpreisen der Wohnimmobilie keine Rolle spielt. Luttmer (2005) untersuchen den Zusammenhang zwischen Lebenszufriedenheit, Hauswerten und dem Wohneigentum (Miete/Eigentum) für die USA und kommen zu einem ähnlichen Ergebnis.

Einige Studien untersuchen den Zusammenhang von Wohnfläche und Lebenszufriedenheit. Herbers and Mulder (2017) zeigen in einer Studie, dass in den meisten von ihnen untersuchten Ländern Senioren in großen Häusern mit ihrem Leben zufriedener sind, allerdings lässt sich nicht nachweisen, dass die Anzahl der Zimmer pro Kopf eine entscheidende Rolle dafür spielt. Oswald et al. (2011) finden nur einen positiven Effekt bei jüngeren Senioren, bei älteren Senioren ist dieser Effekt hingegen negativ. Zhang and Zhang (2019) belegen einen positiven Zusammenhang zwischen Wohnfläche in Quadratmetern und subjektivem Wohlbefinden in China. Foye (2017) konnte lediglich einen geringen positiven Effekt bei Männern aufzeigen und geht von zwei Möglichkeiten aus, die diesen Zusammenhang erklären könnten: Dem absoluten Nutzen von Wohnfläche, d.h., vielfältigere Nutzungsmöglichkeiten, und dem Status (der relative Nutzen von Wohnfläche), wobei der Autor einen höheren Nutzen des Status vermutet. Ausstattungsmerkmale haben zwar einen signifikanten Einfluss auf die Wohnzufriedenheit, wirken sich jedoch nicht auf die Lebenszufriedenheit aus (Foye, 2017). Dieses Ergebnis ist konsistent mit Nakazato et al. (2011), die zu dem Ergebnis kommen, dass Umzüge zwar die Wohnzufriedenheit langfristig verbessern, dies jedoch keinen Effekt auf die allgemeine Lebenszufriedenheit hat. Andere Faktoren, die in Zusammenhang mit der Wohnsituation stehen und einen positiven Einfluss auf die Lebenszufriedenheit haben können, sind das Humankapital innerhalb des Wohnorts (Florida et al., 2013), die Nähe zum Stadtzentrum (Zhang and Zhang, 2019) oder die Qualität der Nachbarschaft (Oswald et al., 2011).

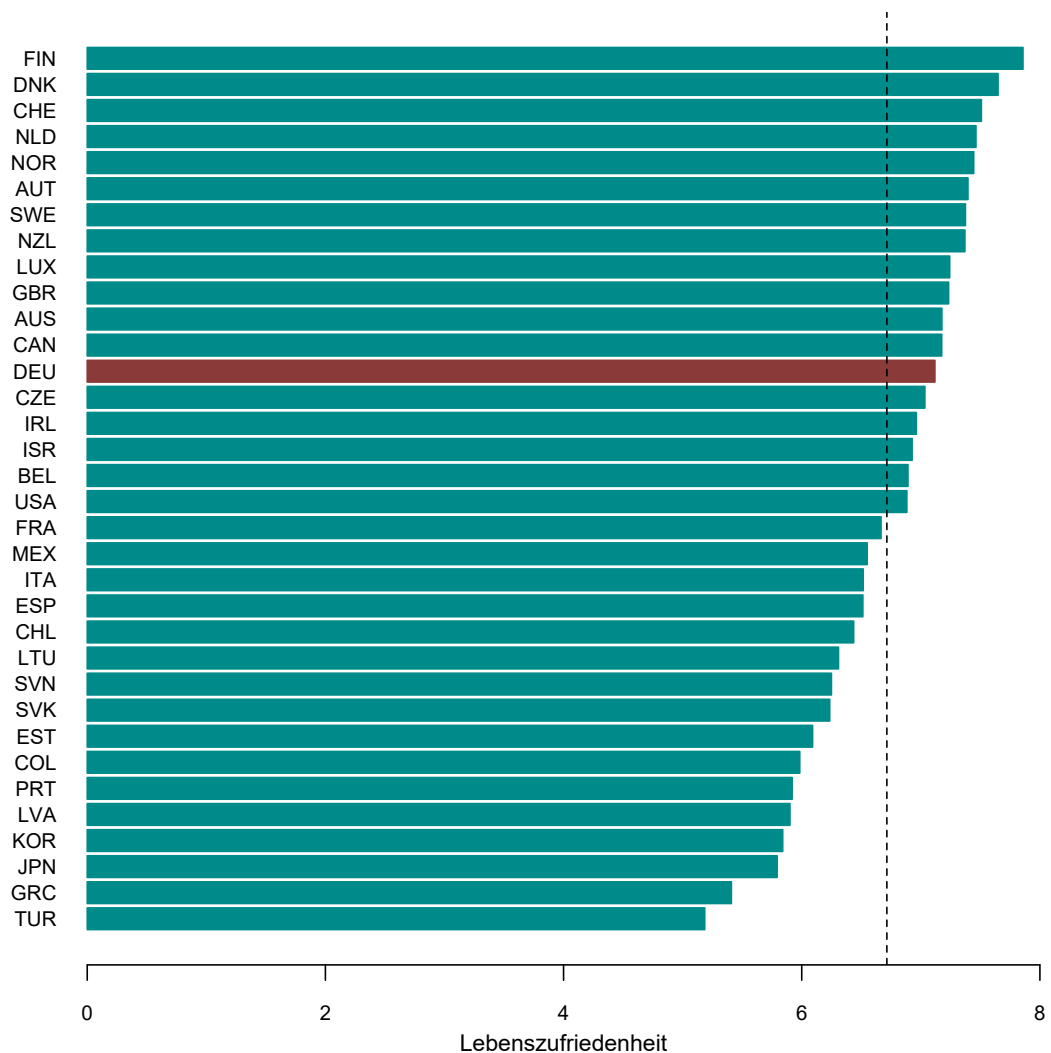
Die Ergebnisse der Studien über den Zusammenhang von Immobilienpreisen und Lebenszufriedenheit sind ambivalent. [Blanchflower and Oswald \(2004\)](#) und [Kotakorpi and Laamanen \(2010\)](#) kommen für verschiedene Länder zu unterschiedlichen Ergebnissen. [Blanchflower and Oswald \(2004\)](#) zeigen einen positiven Zusammenhang zwischen Immobilienpreisen und Lebenszufriedenheit für die USA und Großbritannien, während in Finnland kein eindeutiger Zusammenhang zu bestehen scheint und die Daten eher auf einen negativen Zusammenhang hindeuten [Kotakorpi and Laamanen \(2010\)](#). [Florida et al. \(2013\)](#) und [Rentfrow et al. \(2009\)](#) zeigen, dass Hauswerte und das Verhältnis von Hauswert zu Einkommen positiv mit Lebenszufriedenheit in US-amerikanischen Metropolregionen bzw. Bundesstaaten korreliert. [Lawless and Lucas \(2011\)](#) zeigen ebenfalls eine positive Korrelation auf county-Level, allerdings ist der Zusammenhang negativ, wenn man das Einkommen als weiteren Einflussfaktor auf die Lebenszufriedenheit berücksichtigt. [Ratcliffe \(2015\)](#) zeigt, dass steigende Immobilienpreise positive Effekte auf das Wohlbefinden von sowohl Eigentümer*innen als auch Mieter*innen in Großbritannien haben und kommt deshalb zu dem Schluss, dass Immobilienpreise das Wohlbefinden nicht durch einen Vermögenseffekt beeinflussen, sondern weil sie ein Maß für das Vertrauen in die Wirtschaft sein können ([Ratcliffe et al., 2010](#)) und die Qualität öffentlicher Versorgung und Annehmlichkeiten widerspiegeln ([Ratcliffe, 2012](#)). [Syed \(2016\)](#) hingegen zeigt für Kanada, dass steigende Immobilienpreise zwar einen positiven Effekt auf die Zufriedenheit von Eigentümer*innen haben, dies jedoch für Mieter*innen nicht der Fall ist. [Hamoudi and Dowd \(2014\)](#) kommen zu einem ähnlichen Ergebnis für die USA, indem sie zeigen, dass steigende Immobilienpreise in Zusammenhang mit mehr Wohlbefinden und mentaler Gesundheit bei Senioren stehen, dieser Effekt bei Senioren, die zur Miete wohnen, jedoch nicht gezeigt werden kann.

4.2 Lebenszufriedenheit im internationalen Vergleich

Abbildung 12 vergleicht die Lebenszufriedenheit in den OECD Mitgliedstaaten im Jahr 2018 anhand eines Index, der zwischen 0 (komplett unzufrieden) und 10 (ganz zufrieden) variiert. Der Index wird jährlich vom *Sustainable Development Solutions Network* erstellt und im World Happiness Report veröffentlicht ([Helliwell et al., 2019](#)). Jeder Balken entspricht einem Land. Die schwarze Linie stellt den Mittelwert der 34 Länder dar, für welche der Zufriedenheitsindikator vorhanden ist.

Die Lebenszufriedenheit variiert nicht besonders stark: der niedrigste Wert liegt bei 5,2 Punkte in der Türkei und der höchste Wert mit 7,9 Punkte in Finnland. Deutschland liegt mit einer Lebenszufriedenheit von 7,1 Punkten im oberen Mittelfeld: Die Deutschen sind zufriedener als die Bevölkerung im Durchschnitt aller OECD-Mitgliedsstaaten, wo der Index 6,7 Punkte beträgt. Besonders zufrieden ist die Bevölkerung in den skandinavischen Ländern und der Schweiz. Am unzufriedensten ist die Bevölkerung einiger südeuropäischer Länder (Griechenland und Türkei) sowie in Südkorea und in Japan.

Abbildung 12: Lebenszufriedenheit im internationalen Vergleich im Jahr 2018



Quelle: Eigene Darstellung des DIW Berlin basierend auf [Helliwell et al. \(2019\)](#).

Anmerkungen: Die Lebenszufriedenheit wurde anhand der einzelnen Antworten auf die Cantril-Leiterfrage gemessen: "Stellen Sie sich bitte eine Leiter vor, deren Schritte von 0 unten bis 10 oben nummeriert sind. Die Oberseite der Leiter repräsentiert das bestmögliche Leben für Sie und die Unterseite der Leiter repräsentiert das schlechtestmögliche Leben für Sie. Auf welcher Stufe der Leiter würden Sie sagen, dass Sie persönlich das Gefühl haben, zu dieser Zeit zu stehen?"

4.3 Lebenszufriedenheit in Deutschland

Um die Lebenszufriedenheit in Deutschland zu untersuchen, werden wiederum die Daten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) verwendet. Die Daten ermöglichen es, die Lebenszufriedenheit in Deutschland differenziert nach Regionen, Siedlungsstrukturen, Einkommen und Haushaltstypen zu analysieren.

Messung der Lebenszufriedenheit

Im SOEP bekommen alle Mitglieder eines Haushalts zum Abschluss des Interviews die gleiche Frage gestellt: *“Wie zufrieden sind Sie gegenwärtig, alles in allem, mit Ihrem Leben?”*.^a Die Lebenszufriedenheit wird dabei auf einer Skala von 0 bis 10 gemessen, wobei “0” ganz und gar unzufrieden, “10” ganz und gar zufrieden bedeutet. Für die vorliegende Untersuchung wird der Durchschnitt über die Lebenszufriedenheit aller Haushaltsmitglieder gebildet.

^aSiehe [TNS Infratest Sozialforschung \(2016\)](#), S. 36.

4.3.1 Bedeutung der Wohnsituation für die allgemeine Lebenszufriedenheit

Die allgemeine Lebenszufriedenheit wird durch verschiedene Faktoren bestimmt. Im Rahmen der SOEP-Erhebung werden Fragen zu unterschiedlichen Aspekten der Zufriedenheit gestellt, darunter auch zur Zufriedenheit mit dem Einkommen, dem Familienleben, der Freizeit, dem Freundes- und Bekanntenkreis, der Gesundheit, der Kinderbetreuung, der Wohnung usw.⁶ Hier werden die Komponenten ausgewählt, die von der Mehrheit der Befragten beantwortet wurden. Um den Einfluss einzelner Komponenten auf die allgemeine Lebenszufriedenheit zu bestimmen, wurde mit den Daten auf Haushaltsebene eine gewichtete generalisierte lineare Regression geschätzt (siehe Kasten).

Gewichtete generalisierte lineare Regression

Die **gewichtete generalisierte lineare Regression** ist eine spezielle Methode aus dem Bereich der linearen Regression. Die lineare Regression geht davon aus, dass unterschiedliche Faktoren einen linearen (proportionalen) Einfluss auf die abhängige Variable (*hier: Lebenszufriedenheit*) ausüben.

Die gewichtete generalisierte lineare Regression wird in der Regel für Mikrodaten verwendet, die durch Umfragen erhoben werden. Sehr oft können durch Umfragen nicht alle Bevölkerungsschichten proportional zu ihrer Größe in der Gesamtbevölkerung erfasst werden (Vertreter einiger Gruppen, z.B. Hochvermögende oder Migranten, möchten nicht an den Umfragen teilnehmen oder sind schwieriger zu lokalisieren). Deshalb bekommt in den durch Umfragen erhobenen Mikrodaten jede Gruppe ein Gewicht, das ihre wahre Größe in der Gesamtbevölkerung widerspiegelt. Die gewichtete generalisierte lineare Regression berücksichtigt diese Gewichte, um aus den nach Gruppen potenziell unterschiedlichen Effekten einen generellen mittleren Effekt zu berechnen. Wenn eine Gruppe in der Umfrage unterrepräsentiert wird, unterschätzt die einfache lineare Regression ihren Einfluss. Dagegen erlaubt die gewichtete generalisierte lineare Regression, den wahren Einfluss aller Gruppen insgesamt besser zu schätzen.

Die allgemeine Lebenszufriedenheit fungiert hierbei als abhängige Variable, während die individuellen Komponenten als erklärende Variablen dienen. Die entsprechenden geschätzten Regressionskoeffizienten sind

⁶In dem Variablenkatalog des SOEP werden sie mit Codes von p1h0171 bis p1h0181 bezeichnet. Die Frage wird im Fragebogen so formuliert: “Wie zufrieden sind Sie gegenwärtig mit den folgenden Bereichen Ihres Lebens?”

in der zweiten Spalte von Tabelle 7 dargestellt. Anhand der Größe dieser Koeffizienten lässt sich ablesen, dass die Zufriedenheit mit der Gesundheit, dem Familienleben und dem Haushaltseinkommen die drei wichtigsten Komponente der Lebenszufriedenheit darstellen. Die Zufriedenheit mit der Wohnung hingegen liegt auf dem vorletzten Platz.

Tabelle 7: Beiträge einzelner Komponenten zur allgemeinen Lebenszufriedenheit

Komponente	Regressions- koeffizient	Veränderung ggü. 2011		Veränderung ggü. 2015	
		(Punkte)	(in %)	(Punkte)	(in %)
Gesundheit	0,247	0,425	21,3	0,297	40,7
HH Tätigkeit	0,040	0,199	1,6	0,130	2,9
HH Einkommen	0,182	0,834	30,7	0,527	53,0
Wohnung	0,054	0,314	3,4	0,219	6,6
Freizeit	0,067	-0,097	-1,3	-0,090	-3,3
Familienleben	0,201	0,159	6,5	0,089	9,9
Allgemein		0,493		0,181	

Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Version 38, Daten der Jahre 1984–2021 (SOEP-Core v38). 2023. DOI: 10.5684/soep.core.v38eu.

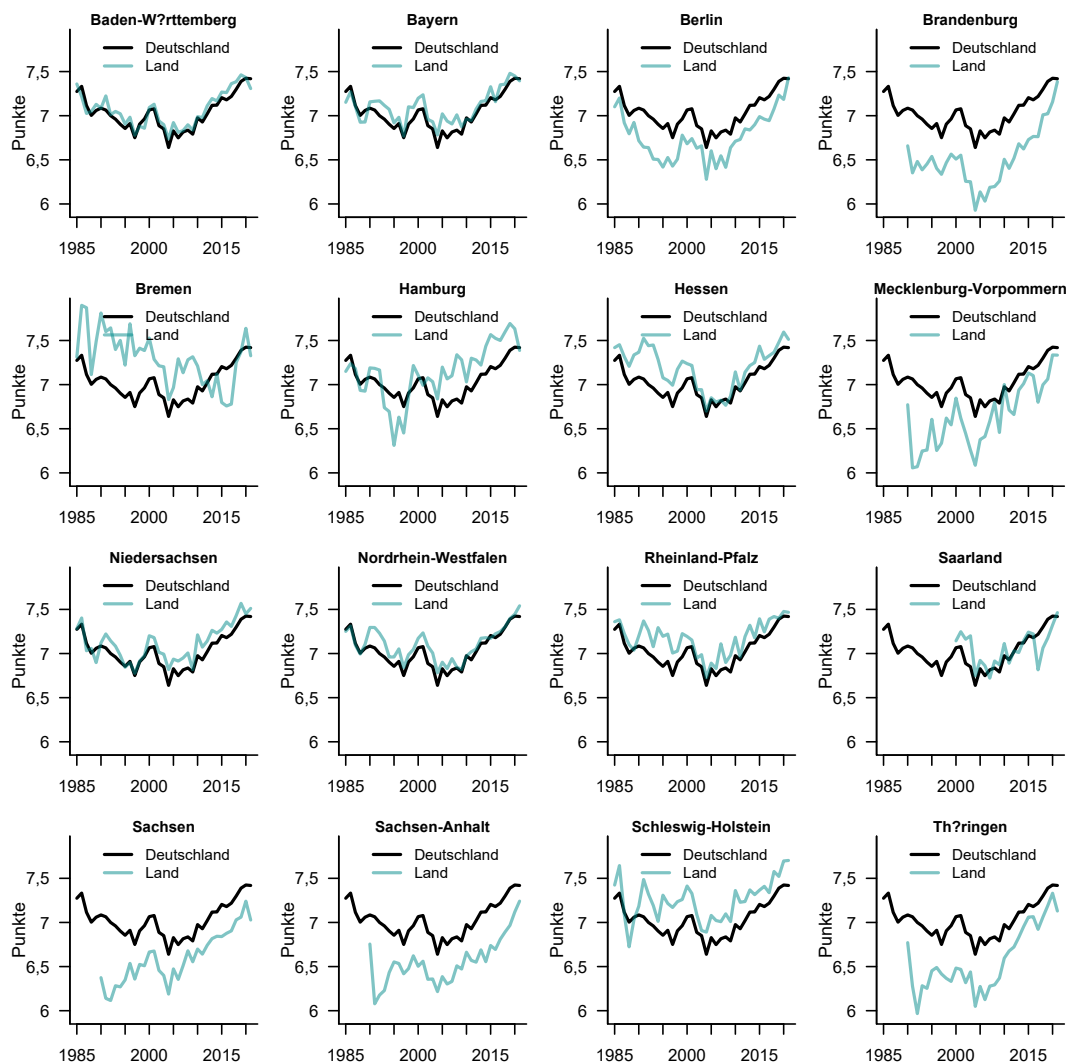
Zusätzlich wurden die Veränderungen der jeweiligen Komponenten im Jahr 2021 im Vergleich zum Jahr 2011 bzw. 2015 berechnet, was in der dritten und fünften Spalte der Tabelle 7 dargestellt ist. Über beide Zeiträume sind alle Komponenten angestiegen. Am stärksten ist seit 2011 die Zufriedenheit mit dem Haushaltseinkommen gestiegen, gefolgt von der Zufriedenheit mit der Gesundheit (Spalte 3). Die allgemeine Zufriedenheit hat aufgrund des Haushaltseinkommens um einen halben Punkt zugenommen (Spalte 4). Zwischen 2015 und 2021 sind die Zufriedenheit mit Haushaltseinkommen und die Zufriedenheit mit der Gesundheit am stärksten angestiegen (Spalte 5). Die Zufriedenheit mit der Freizeit dagegen ist zurückgegangen, was wahrscheinlich mit der Coronapandemie 2020–2021 und damit verbundenen Reisebeschränkungen zu tun hat. Die prozentualen Beiträge dieser Komponenten werden in der vierten und sechsten Spalten der Tabelle dargestellt. Sie drücken aus, wie hoch der relative Beitrag jeder Komponente zur Veränderung der Lebenszufriedenheit war. Der Beitrag wird zum einen durch die Veränderung der Komponente über die Zeit bestimmt und zum anderen durch die Bedeutung der Komponente für die allgemeine Lebenszufriedenheit.⁷ Den größten Beitrag bei der Veränderung der allgemeinen Lebenszufriedenheit gegenüber dem Jahr 2011 bzw. 2015 hat die Zufriedenheit mit dem Haushaltseinkommen: Er liegt bei 31 (2011) bzw. 53 Prozent (2015). Danach folgt die Zufriedenheit mit der Gesundheit (21 bzw. 41 Prozent) und mit dem Familienleben (7 bzw. 10 Prozent). Veränderungen in der Zufriedenheit mit der Wohnung spielen auch eine gewisse Rolle: Die Wohnsituation hat mit 3 bzw. 7 Prozent zu Veränderungen der Lebenszufriedenheit beigetragen. Insgesamt erklären die betrachteten Komponenten zwischen 37 und 40 Prozent der Veränderungen der Lebenszufriedenheit.

⁷Formal ausgedrückt heißt das, die prozentualen Beiträge dieser Komponenten wurden als $100 \times$ Veränderung der Komponente mal Regressionskoeffizient geteilt durch die Veränderung der allgemeinen Lebenszufriedenheit berechnet.

4.3.2 Räumliche Unterschiede

Zunächst wird die Entwicklung der Lebenszufriedenheit zwischen 1985 und 2021 in den einzelnen Bundesländern betrachtet (Abbildung 13). Die Lebenszufriedenheit im jeweiligem Bundesland (blaue Linie) wird mit derjenigen in ganz Deutschland (schwarze Linie) verglichen.

Abbildung 13: Lebenszufriedenheit nach Bundesländern (0 bis 10 Skala), 1985–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Version 38, Daten der Jahre 1984–2021 (SOEP-Core v38), 2023. DOI: 10.5684/soep.core.v38eu.

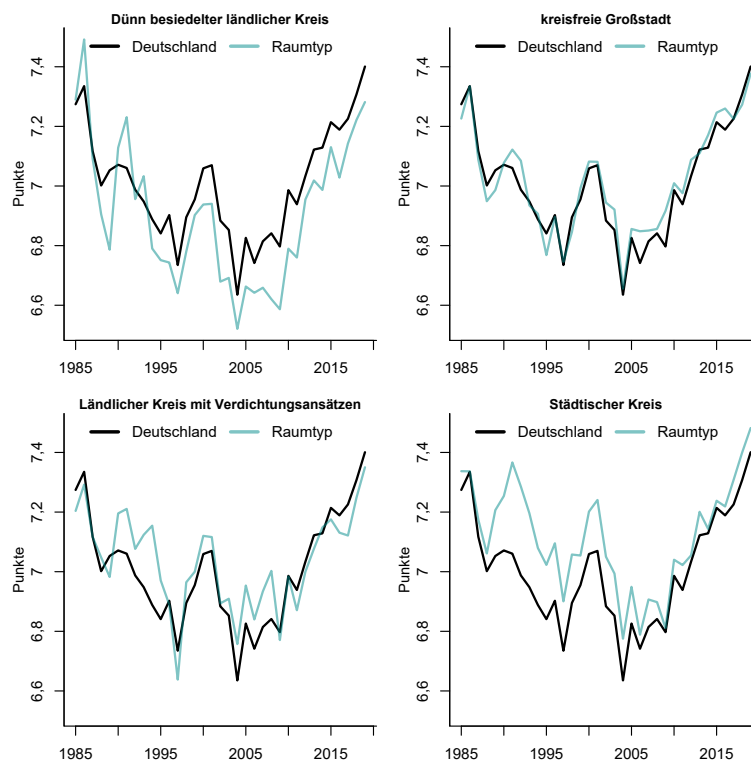
Anmerkungen: Die Lebenszufriedenheit wird als Mittelwert der Zufriedenheit einzelner Haushaltsmitglieder (SOEP Variable p1h0182) berechnet.

Die Kurve der Zufriedenheit in Gesamtdeutschland und in vielen Bundesländern ist U-förmig: Bis 1995 nahm die Lebenszufriedenheit ab und steigt seit dem Jahr 2005 wieder an. Diese Tendenz muss allerdings angesichts der eher geringfügigen Veränderungen der Zufriedenheit relativiert werden. So schwankte sie über den gesamten Zeitraum deutschlandweit zwischen 6,6 und 7,4. In den ostdeutschen Bundesländern hingegen stieg die Lebenszufriedenheit bereits in den 1990er Jahren an, fiel jedoch genauso wie im Westen Deutschlands

zwischen 2000 und 2005 ab. Insgesamt sind die Ostdeutschen, trotz deutlicher Verbesserungen, mit ihrem Leben wesentlich unzufriedener als die Westdeutschen. In Westdeutschland ist die Zufriedenheit aktuell (d.h. im Jahr 2021) am höchsten in Hamburg und in Niedersachsen.

Im nächsten Schritt wird die Lebenszufriedenheit anhand der Siedlungsstruktur untersucht. Hierzu wurden die Daten der SOEP-Erhebung mit Daten des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) verknüpft. Die siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR teilen die Kreise in Deutschland in vier Kategorien ein (*kreisfreie Großstadt*, *städtische Kreise*, *ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen*, *dünn besiedelte ländliche Kreise*) und berücksichtigen dabei sowohl die Einwohnerdichte der Bevölkerung als auch die Urbanität der einzelnen Kreise (vgl. Kasten 'Siedlungsstrukturelle Kreistypen' in Abschnitt 3.4.1). Abbildung 14 zeigt die Zufriedenheit der Haushalte mit ihrem Leben nach Siedlungsstruktur zwischen 1985 und 2019.⁸

Abbildung 14: Lebenszufriedenheit nach siedlungsstrukturellen Kreistypen (0 bis 10 Skala), 1985–2019



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-ökonomischen Panel (SOEP), Version 36, Daten der Jahre 1984-2019 (SOEP-Core v36). 2020. DOI: 10.5684/soep.core.v36eu.

Anmerkungen: Die Lebenszufriedenheit wird als Mittelwert der Zufriedenheit einzelner Haushaltsmitglieder (Variable p1h0177) berechnet. Die grüne Linie beschreibt die Entwicklung innerhalb einer Siedlungsstruktur, während die schwarze Linie die Entwicklung in Deutschland zeigt.

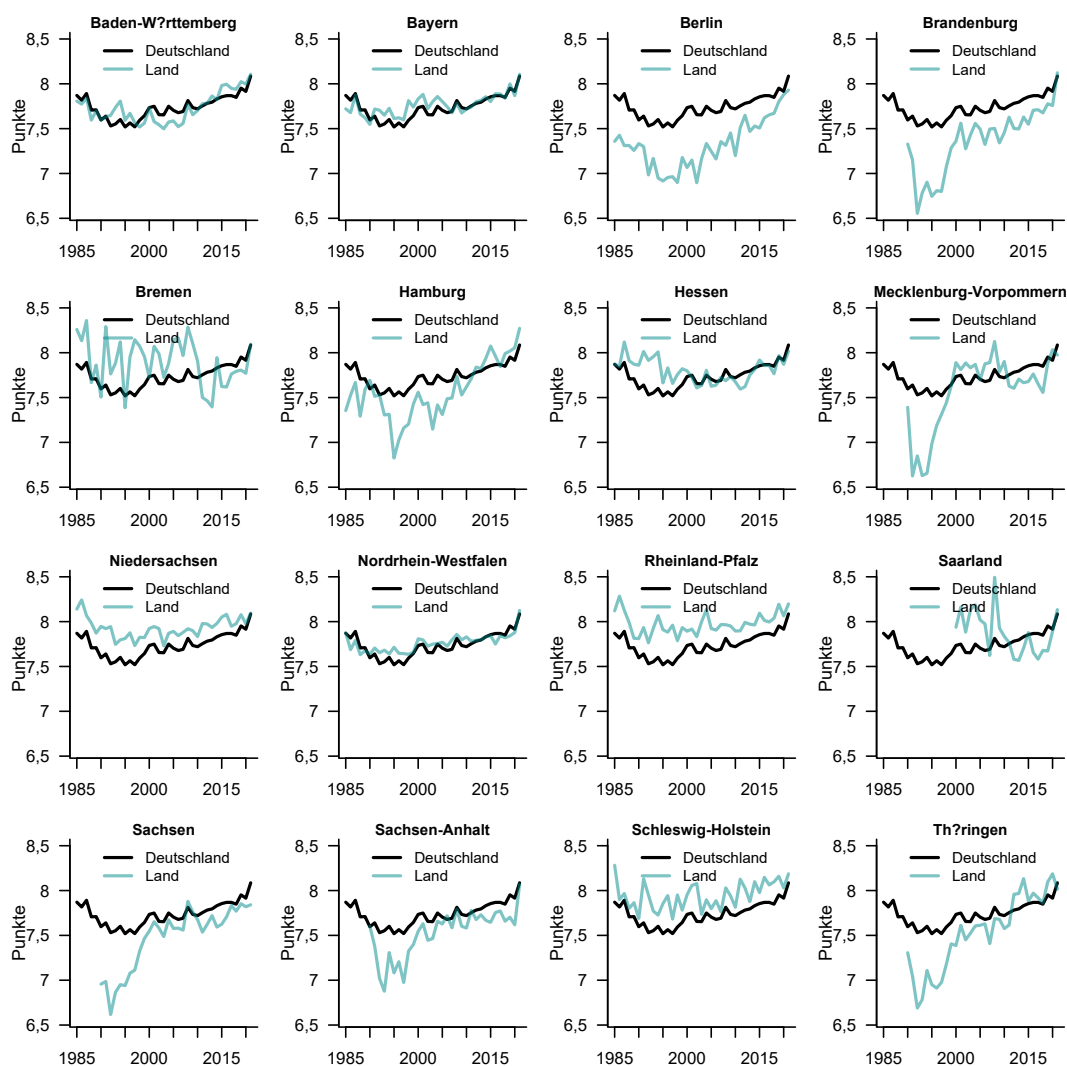
Am niedrigsten ist die Lebenszufriedenheit in den dünn besiedelten ländlichen Kreisen. Dies kann das Ergebnis fehlender Perspektiven und wenig entwickelter Infrastruktur sein. In Großstädten ist die Zufriedenheit sehr ähnlich zum gesamtdeutschen Durchschnitt. In städtischen Kreisen ist die Lebenszufriedenheit am

⁸Aktuell ist die Aufschlüsselung der Daten auf Kreisebene leider nicht möglich, weil die entsprechenden Informationen von SOEP noch nicht aktualisiert wurden.

höchsten. Eine Erklärung hierfür kann sein, dass sie über ein als ausreichend empfundenes Maß an sozialer, wirtschaftlicher, kultureller und gesundheitlicher Infrastruktur verfügen, aber weniger "überfüllt" erscheinen, d.h., eine niedrigere Bevölkerungsdichte als die Großstädte aufweisen.

Schaut man sich die Zufriedenheit mit der Wohnung als eine Komponente der Lebenszufriedenheit an, zeigt sich differenziert nach Bundesländern ein ähnliches Bild (Abbildung 15).

Abbildung 15: Zufriedenheit mit der Wohnung nach Bundesländern (0 bis 10 Skala), 1985–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Version 38, Daten der Jahre 1984–2021 (SOEP-Core v38), 2023. DOI: 10.5684/soep.core.v38eu.
Anmerkung: Die Zufriedenheit mit Wohnung wird als Mittelwert der Zufriedenheit einzelner Haushaltsmitglieder (SOEP Variable p1h0177) berechnet.

Grundsätzlich scheinen die Deutschen mit ihren Wohnungen etwas zufriedener zu sein als mit ihrem Leben insgesamt: Im Mittel beträgt der Zufriedenheitswert mit der Wohnung 7,7 Punkte gegenüber einer mittleren Lebenszufriedenheit von 7,0 Punkten. Verglichen mit der Lebenszufriedenheit ist die Zufriedenheit mit der Wohnung auch deutlich stabiler. Die Wohnungszufriedenheit variiert über den gesamten Zeitraum für das ganze

Land zwischen 7,4 und 7,9.⁹ Die Zufriedenheit mit der Wohnung hat ebenfalls einen U-förmigen Verlauf und befindet sich am aktuellen Rand auf ihrem höchsten Wert. Wiederum sind die ostdeutschen Haushalte mit ihrem Wohnraum weniger zufrieden als die Haushalte aus Westdeutschland. Allerdings sind hier die Unterschiede deutlich kleiner und verschwinden oft am aktuellen Rand. In Ostdeutschland hat die Wohnungszufriedenheit seit 1995 stark zugenommen. Dabei sind die Zuwächse für sämtliche Einkommensgruppen feststellbar. Sowohl am unteren als auch am oberen Rand der Einkommensverteilung ist die Zufriedenheit gestiegen, wobei im Osten der Anstieg für die oberen Einkommen stärker ausgeprägt ist als für die unteren (Kholodilin, 2020). Der Zusammenhang zwischen Wohnzufriedenheit und Einkommen wird im nächsten Abschnitt genauer analysiert.

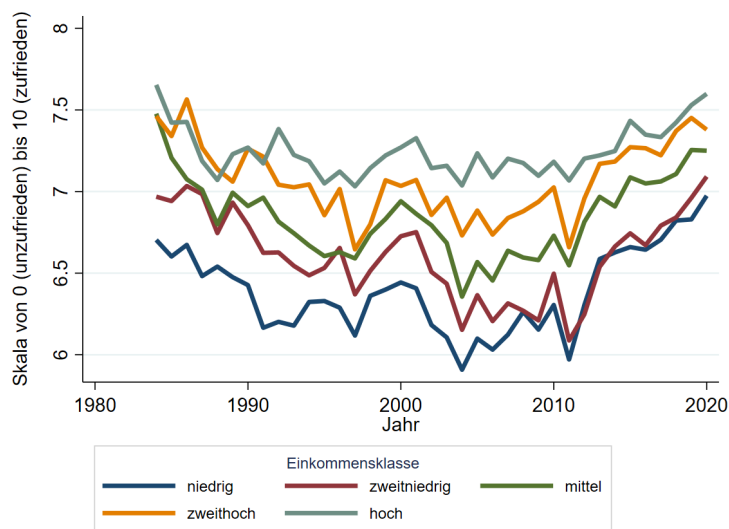
Weitere Analysen unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Kreistypen des BBSR zeigen, dass die Einwohner in Großstädten mit ihren Wohnungen am wenigsten zufrieden sind (*nicht dargestellt*). Dagegen sind Menschen in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen und städtischen Kreisen deutlich zufriedener mit ihrer Wohnsituation als im gesamtdeutschen Durchschnitt.

4.3.3 Variation nach Einkommen

Abbildung 16 zeigt die Entwicklung der allgemeinen Lebenszufriedenheit nach Einkommensschichten. Hierfür werden die Haushalte anhand ihres Pro-Kopf-Nettoeinkommens in fünf Einkommensgruppen unterteilt (siehe Kasten in Abschnitt 3.4.2). Die Abbildung zeigt zwei Ergebnisse auf: Zum einem ist die Lebenszufriedenheit in den wohlhabenderen Haushalten in der Regel höher. Zum anderen hat sich die Lebenszufriedenheit in allen Einkommensschichten nach einer U-förmigen Kurve entwickelt: sie nahm bis 2005 ab und steigt seit dem Jahr 2011 wieder an. Besonders stark hat sich die Zufriedenheit der untersten Einkommensgruppe verbessert.

⁹Die Variation über die Zeit lässt sich mittels des sogenannten Variationskoeffizienten vergleichen. Er ist mit einem Wert von 0,017 für die Zufriedenheit mit der Wohnung wesentlich niedriger als der Variationskoeffizient zur Lebenszufriedenheit, welcher im selben Zeitraum einen Wert von 0,028 aufweist.

Abbildung 16: Lebenszufriedenheit nach Einkommensschicht, 1984–2020

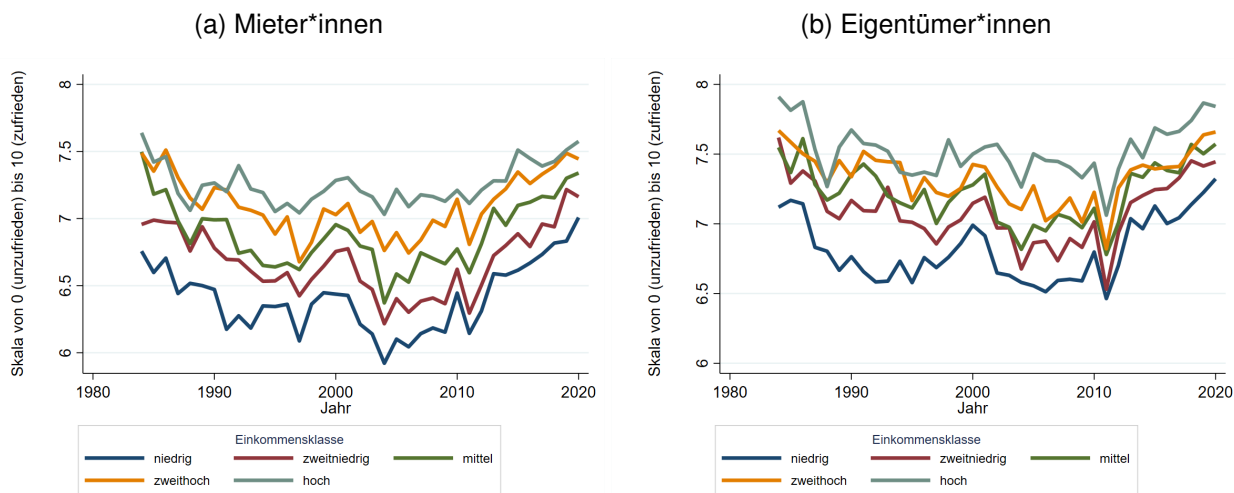


Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Daten der Jahre 1984–2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu.

Anmerkungen: Die Lebenszufriedenheit wird als Mittelwert der Zufriedenheit einzelner Haushaltsmitglieder (Variable `p1h0177`) berechnet. Die Einkommensgruppen werden anhand des pro-Kopf Haushaltsnettoeinkommen (`hhinc/hhgr`) berechnet.

Die Zufriedenheit unterscheidet sich auch je nachdem, ob die Haushalte zur Miete oder im Eigentum wohnen. Die Lebenszufriedenheit in Deutschland ist systematisch höher bei den Wohneigentümer*innen, was teilweise an ihren höheren Pro-Kopf-Einkommen im Vergleich zu den Mieterhaushalten liegt. Die Lebenszufriedenheit unterscheidet sich jedoch auch zwischen Wohnungseigentümer*innen und Mieter*innen, die zur selben Einkommensgruppe gehören. Sie beträgt rund 0,3 Punkte, was verhältnismäßig viel ist (Abbildung 17). Besonders groß ist der Unterschied für die unteren Einkommensgruppen. Weitere Analysen zeigen, dass Eigentümer*innen nicht nur zufriedener mit ihrem Leben insgesamt, sondern auch zufriedener mit ihren Wohnungen sind als Mieter*innen (Abbildung 18). Dabei ist der Unterschied deutlich größer als bei der allgemeinen Lebenszufriedenheit: Er beträgt 0,8–1,2 Punkte. Dieses Ergebnis ist konsistent mit anderen internationalen Studien, die von einem positiven Zusammenhang von Wohneigentum und (Lebens-)zufriedenheit berichten (Rossi and Weber, 1996; Ruprah et al., 2010; Zumbro, 2014; Herbers and Mulder, 2017). Es werden verschiedene Gründe genannt, warum Wohneigentum das Wohlbefinden positiv beeinflusst. Dazu zählen: Qualität der Wohnung, ökonomische Gründe wie Vermögensaufbau, Status bzw. soziales Prestige oder das Freiheitsgefühl (Zumbro, 2014).

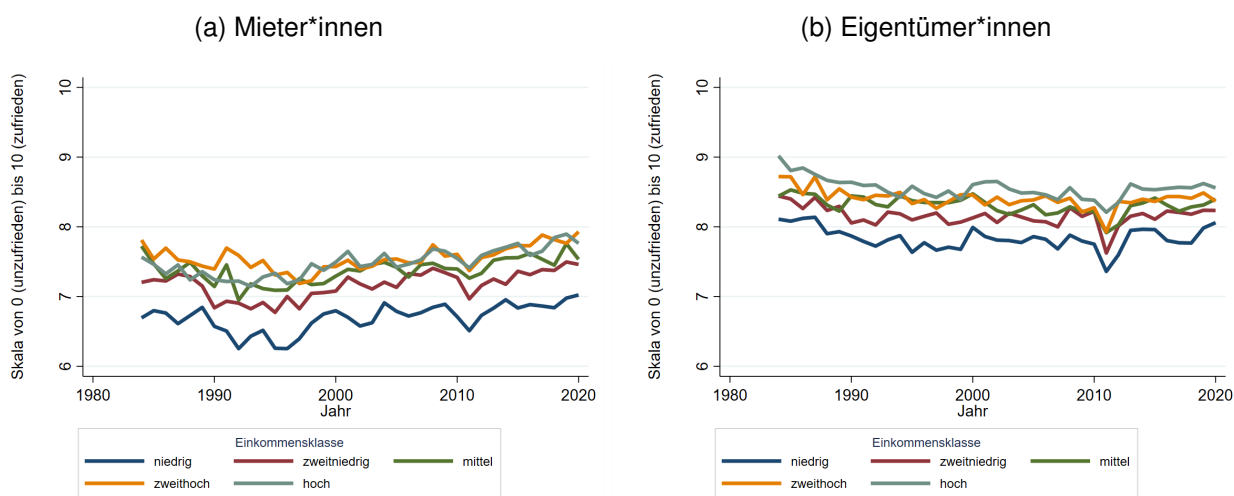
Abbildung 17: Lebenszufriedenheit nach Einkommensschicht sowie nach Eigentumsverhältnissen, 1984–2020



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu.

Anmerkungen: Die Lebenszufriedenheit wird als Mittelwert der Zufriedenheit einzelner Haushaltsmitglieder (Variable *p1h0177*) berechnet. Die Einkommensgruppen werden anhand des pro-Kopf Haushaltsnettoeinkommen (*hghinc/hhgr*) berechnet.

Abbildung 18: Zufriedenheit mit der Wohnung nach Einkommensschicht sowie nach Eigentumsverhältnissen, 1984–2020



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu.

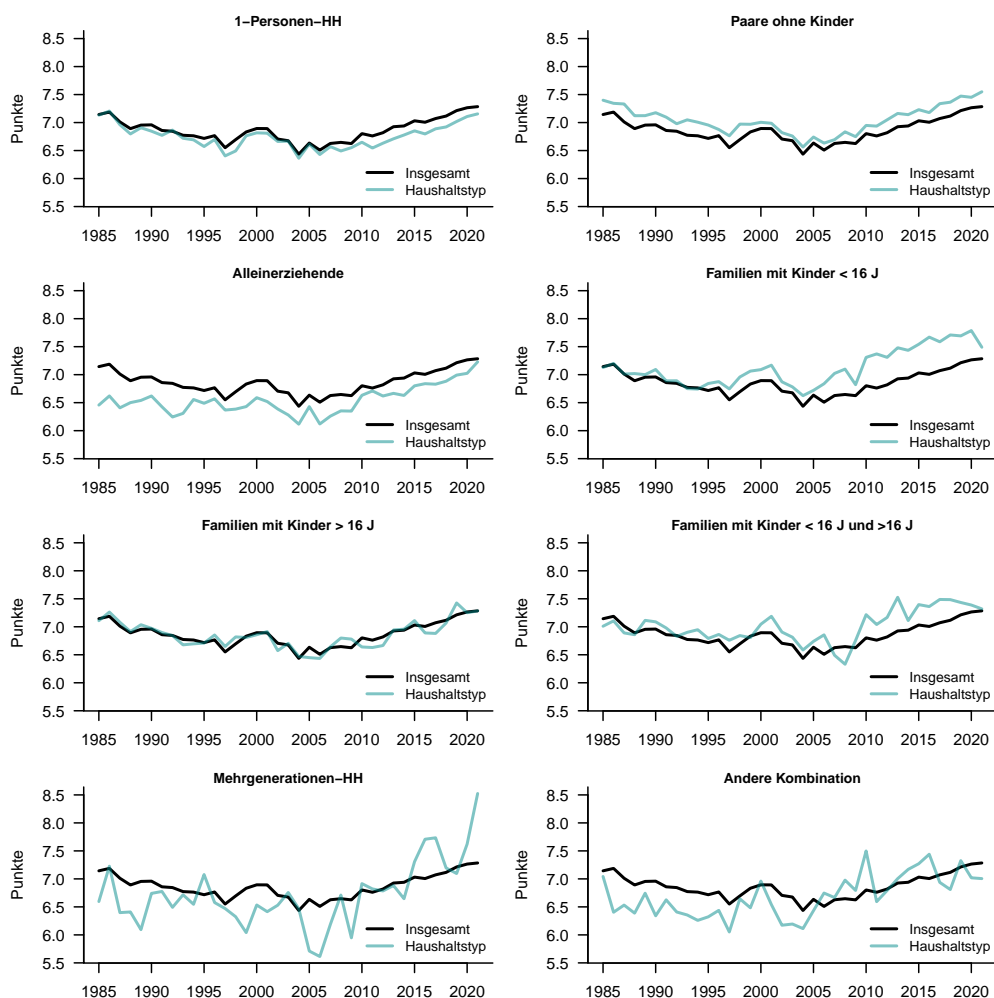
Anmerkungen: Die Zufriedenheit mit der Wohnung wird als Mittelwert der Zufriedenheit einzelner Haushaltsmitglieder (Variable *p1h0177*) berechnet. Die Einkommensgruppen werden anhand des pro-Kopf Haushaltsnettoeinkommen (*hghinc/hhgr*) berechnet.

4.3.4 Variation nach Haushaltstyp

Neben dem Einkommen kann auch die Zusammensetzung der Haushalte einen wichtigen Einfluss auf die Lebenszufriedenheit ausüben. Beide Faktoren (das Einkommen und der Haushaltstyp) sind eng miteinander verflochten. So verdienen in der Regel Haushalte mit einem alleinerziehendem Elternteil pro Kopf deutlich weniger als Paare ohne Kinder. Abbildung 19 zeigt die Entwicklung der allgemeinen Lebenszufriedenheit nach Haushalt-

stypen. Die Zufriedenheit des jeweiligen Haushaltstyps wird mit der durchschnittlichen Lebenszufriedenheit aller Haushaltstypen verglichen.

Abbildung 19: Lebenszufriedenheit nach Haushaltstypen, 1985–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Version 38, Daten der Jahre 1984–2021 (SOEP-Core v38), 2023. DOI: 10.5684/soep.core.v38eu.

Anmerkungen: Die allgemeine Lebenszufriedenheit des Haushalts wird als Durchschnitt der Lebenszufriedenheiten seiner Mitglieder (Variable `p1h0182`) berechnet. Die schwarze Linie bezeichnet die durchschnittliche Lebenszufriedenheit aller Haushalte. Die grüne Linie zeigt die Entwicklung der Lebenszufriedenheit für den jeweiligen Haushaltstyp.

Die Zufriedenheit mit dem Leben unterscheidet sich relativ stark nach Haushaltstypen. Sie ist, insbesondere seit 2005, am höchsten bei Familien mit Kindern und Paaren ohne Kinder. Alleinerziehende weisen die niedrigste Zufriedenheit mit ihrem Leben auf. Neben ihnen sind auch die Einpersonenhaushalte weniger zufrieden als der Durchschnitt. Dies sind die gleichen Haushaltstypen, die auch eine überdurchschnittliche Wohnkostenbelastung haben.

4.4 Fazit Arbeitspaket 2

Im zweiten Arbeitspaket wurde die Lebenszufriedenheit in Deutschland anhand des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) untersucht. Für die Analysen wurden Daten zwischen 1984 und 2019 bzw. 2020 herangezogen. Die Lebenszufriedenheit in Deutschland liegt im Vergleich zu anderen OECD-Ländern im oberen Mittelfeld. Auf einer Skala zwischen 0 und 10 lag sie im Jahr 2018 bei durchschnittlich 7,4 Punkten. Insgesamt nahm ihre Entwicklung einen U-förmigen Verlauf, wobei sie seit dem Jahr 2005 wieder ansteigt.

Die wichtigsten Faktoren für die Lebenszufriedenheit sind die Gesundheit, das Haushaltseinkommen und das Familienleben, während die Zufriedenheit mit der Wohnung nur einen geringen Einfluss auf die allgemeine Lebenszufriedenheit hat. Dieses Ergebnis ist konsistent mit Ergebnissen für andere Länder aus der internationalen wissenschaftlichen Forschung.

Unterscheidet man zwischen verschiedenen Regionen, sieht man, dass die Lebenszufriedenheit in den ostdeutschen Bundesländern für große Teile des Erhebungszeitraums unter jener der westdeutschen Bundesländer lag. Allerdings stieg die Lebenszufriedenheit dort in den letzten Jahren an, sodass sie mittlerweile ungefähr auf dem Bundesdurchschnitt liegt. In dünn besiedelten ländlichen Räumen ist die Lebenszufriedenheit deutschlandweit am niedrigsten, während sie in den städtischen Kreisen am höchsten ist. Die Großstädte lassen sich dazwischen einordnen. Die geringere Lebenszufriedenheit in den Großstädten im Vergleich zu städtischen Kreisen kann darin begründet sein, dass es in Großstädten zwar eine gute Versorgung mit sozialer, kultureller, wirtschaftlicher und gesundheitlicher Infrastruktur gibt, jedoch andere Stressfaktoren der Großstadt wie z.B. Verkehrs- und Lärmbelastungen die Lebenszufriedenheit negativ beeinflussen. Im Allgemeinen steigt die Lebenszufriedenheit mit dem Einkommen. Alleinerziehende und Einpersonenhaushalte weisen die geringste Lebenszufriedenheit auf. Das sind auch die Haushaltstypen, die tendenziell eine überdurchschnittliche Mietbelastung haben. Zudem gibt es einen deutlichen Unterschied in der Lebenszufriedenheit zwischen Eigentümer*innen und Mieter*innen, welcher nicht vollständig durch Unterschiede im Einkommen erklärt werden kann. In der Literatur werden die Qualität der Wohnung, ökonomische Gründe (z.B. Vermögensaufbau), sozialer Status und Freiheit als verschiedene Ursachen genannt, die diesen Unterschied erklären könnten.

Für eine Verbesserung der Lebenszufriedenheit legen diese Ergebnisse wohnungspolitisch eine Bereitstellung von günstigem und bezahlbarem Wohnraum für einkommensschwache Haushalte nahe. Die Senkung der Mietbelastung verbessert die Konsummöglichkeiten und wirkt wie eine Erhöhung des Haushaltseinkommens, was einen größeren Einfluss auf die Lebenszufriedenheit hat als die Zufriedenheit mit der Wohnung an sich.

5 Arbeitspaket 3: Wohnungsmarktzyklen und subjektiv empfundene Gefährdung

Nach der Analyse der tatsächlichen Wohnkostenbelastung und dem Einfluss der Wohnsituation auf die Lebenszufriedenheit in den ersten beiden Arbeitspaketen wird im dritten Arbeitspaket untersucht, wie die Bevölkerung ihre Wohnsituation wahrnimmt, welche Stimmungsbilder in bestimmten Bevölkerungsgruppen bestehen und wie diese in einzelnen Medien aufgegriffen werden.

5.1 Auswertung von Haushaltsdaten (SOEP)

Eine Möglichkeit, etwas über das subjektive Empfinden der Bevölkerung in Bezug auf ihre Wohnsituation zu erfahren, stellt die Auswertung von Umfragedaten dar. Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) beinhaltet auch Fragen zur Wohnsituation. Jährlich werden etwa 15.000 Haushalte aus ganz Deutschland befragt, die repräsentativ im Rahmen einer Stichprobe ausgewählt werden (Goebel et al., 2019). Es handelt sich um eine Längsschnittbefragung, d.h., es werden jährlich dieselben Haushalte befragt, die regelmäßig um Aufstockungstichproben ergänzt werden.

Im Folgenden stehen Haushalte, die zur Miete wohnen, und ihre Einschätzungen zur Angemessenheit der Wohnungsgröße, zur finanziellen Belastung, zum Wohnumfeld sowie die Veränderungen dieser Einschätzungen im Zeitverlauf im Mittelpunkt. Unterschieden wird nach Raumtypen (siehe Kasten), Haushaltstypen und Einkommensschichten (siehe Kasten). Um die Daten über die Zeit vergleichen zu können, wird nur die Zeit nach der Wiedervereinigung betrachtet,

Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle

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

Zu beachten ist, dass eine Absenkung der Kappungsgrenze von 20 auf 15 Prozent erst seit 2013 und die Anwendung der Mietpreisbremse erst seit 2015 möglich ist (BMJV, 2015). Um einen möglichst langen Zeitraum seit der Wiedervereinigung betrachten zu können, wurden alle Gemeinden, die seit 2013 einer verstärkten Mietpreiskontrolle unterlagen, pauschal (d.h. über den gesamten Zeitraum) der Gruppe der **Gemeinden mit Mietpreiskontrolle** zugeordnet und alle Gemeinden, in denen seit 2013 keine verstärkte Mietpreiskontrolle angewandt wurde, den **Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle** zugeordnet. Dies hat den Vorteil, dass auch Zeiträume vor 2013 betrachtet werden können und sich Dynamiken in Gemeinden,

die aus heutiger Sicht als Gegenden mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten, besser nachvollziehen lassen.

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

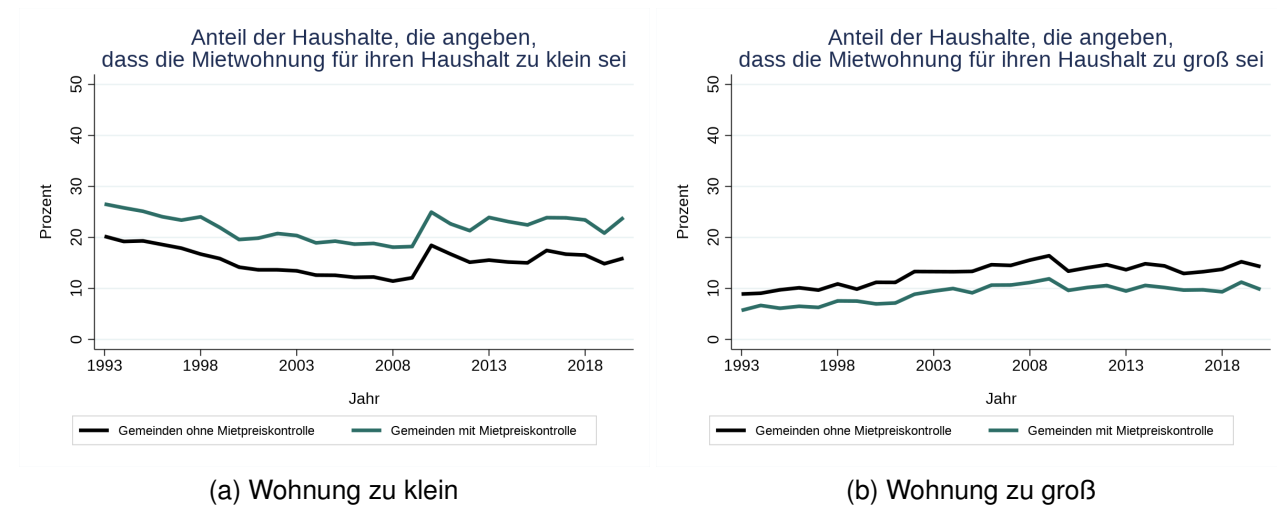
5.1.1 Beurteilung der derzeitigen Wohnsituation

5.1.1.1 Beurteilung der Wohnungsgröße

Zunächst wurden die Haushalte gebeten, die Angemessenheit der Wohnungsgröße zu bewerten. Sie wurden gefragt, ob die Wohnung für ihren Haushalt viel zu klein, zu klein, gerade richtig, zu groß, oder viel zu groß sei. Abbildung 20 zeigt, wie sich diese Einschätzung seit 1993 verändert hat und wie sich das Urteil zwischen heutigen Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt und solchen ohne angespannten Wohnungsmarkt unterscheidet. Zur Vereinfachung wurden die Kategorien "viel zu klein" und "zu klein" sowie "viel zu groß" und "zu groß" zusammengefasst. Abbildung 20a zeigt, dass im Jahr 2020 jeder vierte Haushalt in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt seine Wohnung als zu klein empfand, während es in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle nur 16 Prozent waren. In den 1990er Jahren ist zunächst ein Rückgang zu beobachten, während sich die Werte in den letzten Jahren stabilisiert haben. Der plötzliche Anstieg im Jahr 2010 ist auf eine veränderte Stichprobensammensetzung ab dem Jahr 2010 zurückzuführen, da das SOEP im Jahr 2010 um eine Aufstockungsstichprobe erweitert wurde, die vorrangig Familien mit niedrigem Einkommen und Alleinerziehende beinhaltet.¹⁰ Da diese überproportional häufig in beengten Wohnverhältnissen leben (siehe Abbildung 21), erhöht sich der gesamte Anteil an Haushalten, die ihre Wohnung als zu klein empfinden. Der Anteil der Haushalte, die ihre Wohnung als zu groß empfinden, ist deutlich geringer und wie erwartet dreht sich hier die Reihenfolge um: Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt empfinden ihre Wohnung seltener zu groß als jene in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle (Abbildung 20b).

¹⁰Für die Analyse wurden grundsätzlich gewichtete Werte verwendet, welche die relative Häufigkeit der Haushaltstypen in der Bevölkerung abbilden und dazu dienen, ein repräsentatives Gesamtbild für Deutschland erzeugen. Trotzdem lassen sich Stichprobeneffekte im Längsschnitt nicht gänzlich vermeiden.

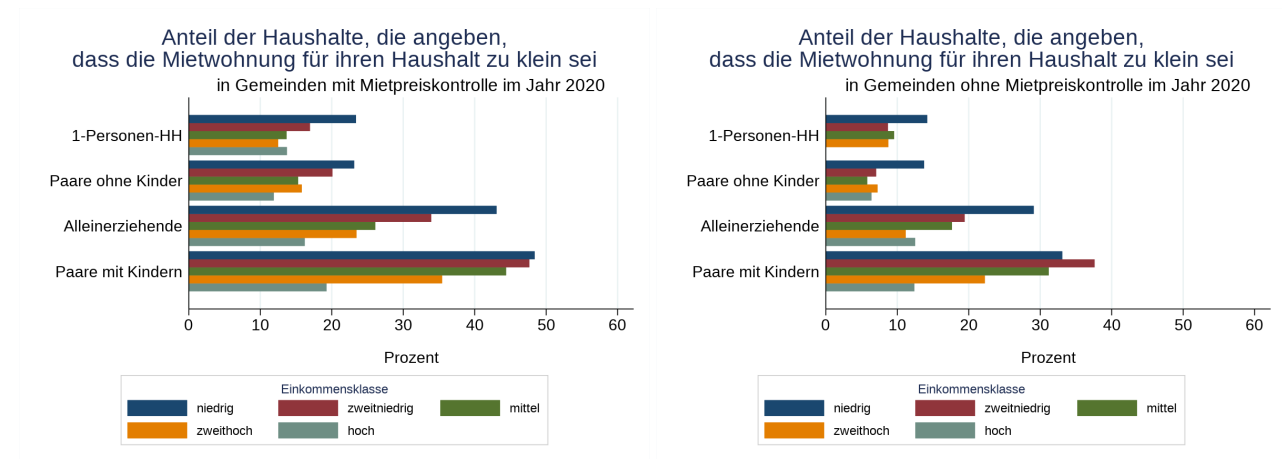
Abbildung 20: Beurteilung der Wohnungsgröße, 1993–2020



Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 21 schlüsselt die Einschätzung zur Wohnungsgröße für das Jahr 2020 nach Haushaltstypen und Einkommensklassen auf (siehe Kasten). Dabei wird deutlich, dass insbesondere Paare mit Kindern und Alleinerziehende aus den unteren Einkommensschichten ihre Wohnverhältnisse als beengt empfinden. In Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt empfindet fast die Hälfte aller Familien mit Kindern in diesen Einkommensschichten ihre Wohnung als zu klein, während es bei den Paaren ohne Kinder und Einpersonenhaushalten nur etwa jeder vierte Haushalt ist. Während in der höchsten Einkommensschicht nur etwa 10 bis 20 Prozent der Haushalte ihre Wohnverhältnisse als beengt empfinden, beurteilt selbst in der zweithöchsten Einkommensschicht noch mehr als jede dritte Familie ihre Wohnung als zu klein. Auch in den Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle ist die Wohnsituation für Alleinerziehende und Paare mit Kindern aus der unteren und der mittleren Einkommensschicht angespannt. Von ihnen schätzt jeder dritte Haushalt seine Wohnsituation als beengt ein.

Abbildung 21: Beurteilung der Wohnungsgröße nach Haushaltstyp und Einkommensschicht im Jahr 2020



(a) Gemeinden mit Mietpreisbremse

(b) Gemeinden ohne Mietpreisbremse

Quelle: Sozio-ökonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Einkommensschichten

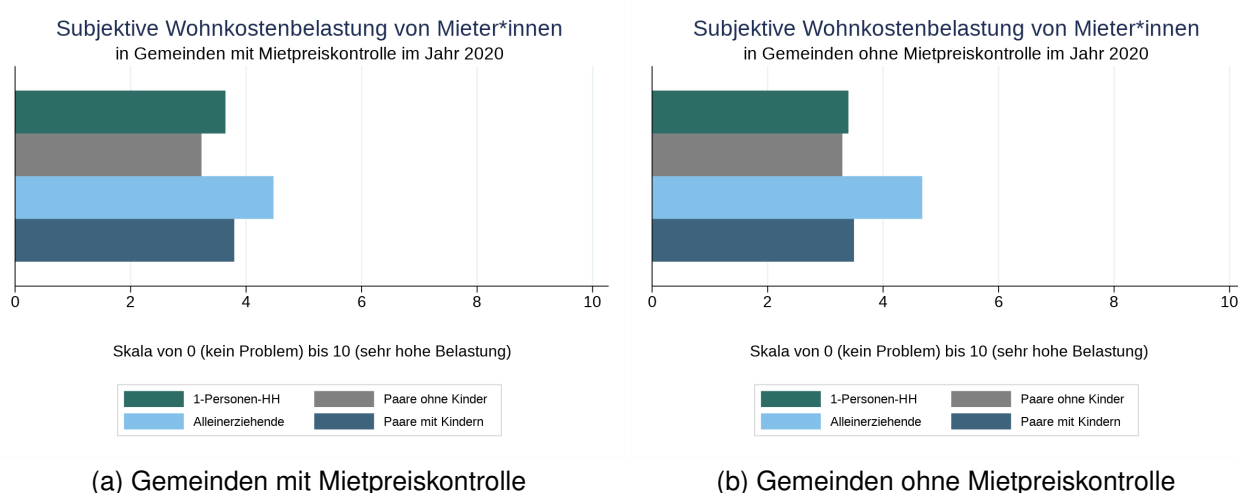
Die Einkommensschichten wurden anhand von Quintilen der Einkommensverteilung definiert. Hierbei wurden jährlich alle Haushalte anhand ihres Haushaltsnettoeinkommens in fünf gleich große Segmente unterteilt, wobei die niedrigste Einkommensschicht die 20 Prozent der Haushalte erfasst, die in diesem Jahr über das **niedrigste** Haushaltseinkommen verfügten (im Jahr 2020: 1500 Euro oder weniger) und die **höchste** Einkommensschicht die 20 Prozent aller Haushalte beinhaltet, die in diesem Jahr über die höchsten Einkommen verfügten (im Jahr 2020: 4200 Euro oder mehr). Die **zweitniedrigste** Einkommensschicht verfügte 2020 über ein Haushaltsnettoeinkommen zwischen 1500 und 2200 Euro, die **mittlere** Einkommensschicht über ein Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2200 und 3000 Euro und die **zweithöchste** Einkommensschicht über ein Haushaltsnettoeinkommen zwischen 3000 Euro und 4200 Euro.

Abbildung C.2 im Anhang zeigt die Auswertung nach Einkommensschichten und Haushaltstypen für jenen Teil der Bevölkerung, die ihre Wohnung als zu groß empfinden. Hier sind es vor allem Gutverdienende und Einpersonenhaushalte, die ihre Wohnung als zu groß empfinden. Offen bleibt, warum insbesondere erstere ihre Wohnsituation nicht entsprechend anpassen. Ein Hindernisgrund könnte sein, dass nicht ausreichend freier Wohnraum vorhanden ist, sich die Miete nach einem Umzug stark erhöhen würde oder sie ihr angestammtes Wohnumfeld nicht verlassen möchten.

5.1.1.2 Beurteilung der Wohnkostenbelastung

Stellt man die Beurteilung der Wohnungsgröße der subjektiven Wohnkostenbelastung gegenüber, ergibt sich ein anderes Bild (Abbildung 22). Zwar berichten auch hier im Jahr 2020 Alleinerziehende von der höchsten Wohnkostenbelastung, die Werte sind jedoch vergleichsweise moderat — auf einer Skala von 0 (überhaupt kein Problem) bis 10 (sehr hohe Belastung), liegen die Werte aller Haushaltstypen knapp unter 4 und die der Alleinerziehenden in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt bei 4,5. Interessanterweise berichten Alleinerziehende, die in Gemeinden *ohne* Mietpreiskontrolle leben, von einer geringfügig höheren finanziellen Belastung (4,7). Der Befund, dass Alleinerziehende subjektiv am stärksten unter der Wohnkostenbelastung leiden, deckt sich mit den Daten zur tatsächlichen Wohnkostenbelastung für Deutschland (vgl. Abschnitt 3.4.3).

Abbildung 22: Beurteilung der finanziellen Belastung nach Haushaltstyp im Jahr 2020



(a) Gemeinden mit Mietpreiskontrolle

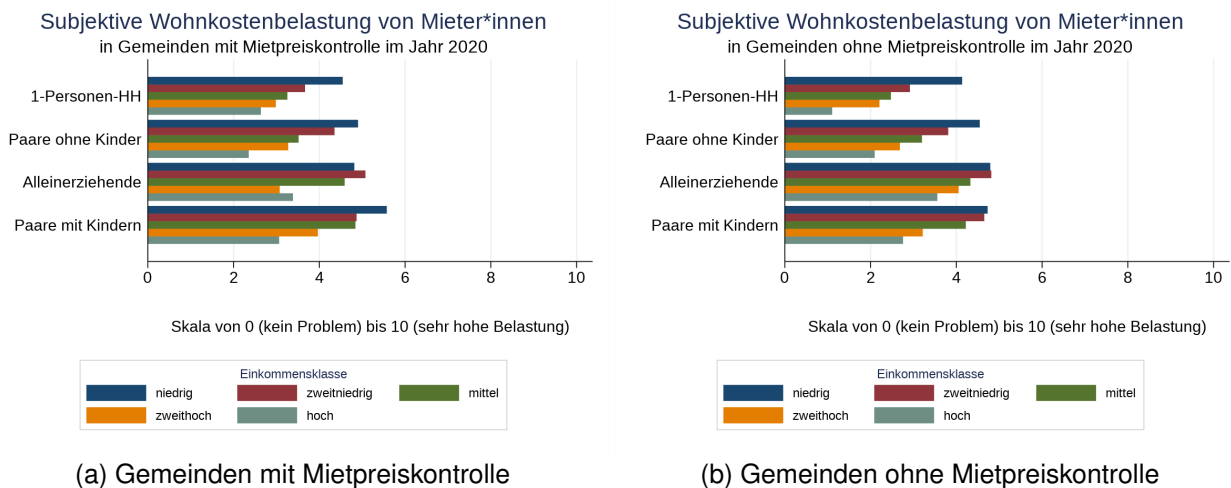
(b) Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 23 schlüsselt die Wohnkostenbelastung zusätzlich nach Einkommensschichten auf. Es wird deutlich, dass sich die unteren Einkommensschichten am stärksten belastet fühlen, die Belastung mit Höchstwerten von 5,6 (Paare mit Kindern) und 5,1 (Alleinerziehende) aber auch hier eher als durchschnittlich wahrgenommen wird. Die subjektive Wohnkostenbelastung in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt ist höher als in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle (vgl. Abbildung 23a und Abbildung 23b), die Unterschiede sind jedoch nicht so stark ausgeprägt wie bei der Wohnungsgröße. Der Befund, dass Alleinerziehende in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle von einer höheren finanziellen Belastung als in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten berichten, ist darauf zurückzuführen, dass in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle Alleinerziehende aller Einkommensschichten eine mittlere finanzielle Belastung aufweisen, während dies in Gemeinden mit Mietpreiskontrolle nur für die unteren Einkommensschichten gilt. Eine mögliche Interpretation ist, dass Mietpreiskontrollen Alleinerziehenden aus den oberen Einkommensschichten den Zugang zu günstigem Wohnraum erleichtern, während es in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle allen Alleinerziehenden schwer fällt, Zugang zu günstigem Wohnraum

zu erlangen und sich gegen andere Bewerber*innen auf dem Wohnungsmarkt durchzusetzen. Zur genauen Klärung der Hintergründe ist weitere Forschung notwendig.

Abbildung 23: Beurteilung der finanziellen Belastung nach Haushaltstyp und Einkommensschicht im Jahr 2020



Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

5.1.2 Vergleich der Wohnsituation vor und nach dem Umzug

In der öffentlichen Debatte wird häufig darauf hingewiesen, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vor allem für jene Haushalte zum Problem wird, die eine neue Wohnung suchen (vgl. z.B. [Mieterverein, 2022](#)). Sei es, weil kaum freier Wohnraum verfügbar ist oder die Preise bei Neuvermietungen zum Teil deutlich über den Bestandsmieten liegen. Es wird argumentiert, dass sich als Folge dessen die Wohnsituation vieler Mieter*innen durch einen Umzug verschlechtern würde, z.B. in Bezug auf die Wohnungsgröße, die Miethöhe, die Ausstattung der Wohnung oder das Wohnumfeld.

Um diesen Aspekt näher zu untersuchen, können ebenfalls die Umfragedaten aus dem Sozio-oekonomischen Panel herangezogen werden. So werden die Haushalte im SOEP regelmäßig gefragt, ob sie im vergangenen Jahr umgezogen sind und falls dies der Fall ist, gebeten, die neue Wohnung mit der alten Wohnung in Bezug auf verschiedene Charakteristika zu vergleichen. Diese Informationen können genutzt werden, um zu analysieren, wie sich die Wohnsituation der Mieter*innen nach einem Umzug verändert hat und wie sich die Einschätzungen nach Einkommensschichten und Haushaltstypen unterscheiden.¹¹

¹¹ Da naturgemäß jedes Jahr nur ein Bruchteil der Haushalte umzieht, kann die Auswertung nicht so detailliert vorgenommen werden wie im vorhergehenden Abschnitt 5.1.1, d.h., es liegen nicht ausreichend Beobachtungen vor, um gleichzeitig nach Haushaltstyp und Einkommensschicht zu unterscheiden. Die Analysen wurden daher getrennt nach Haushaltstyp und Einkommensschicht vorgenommen.

Methodik: Umzug

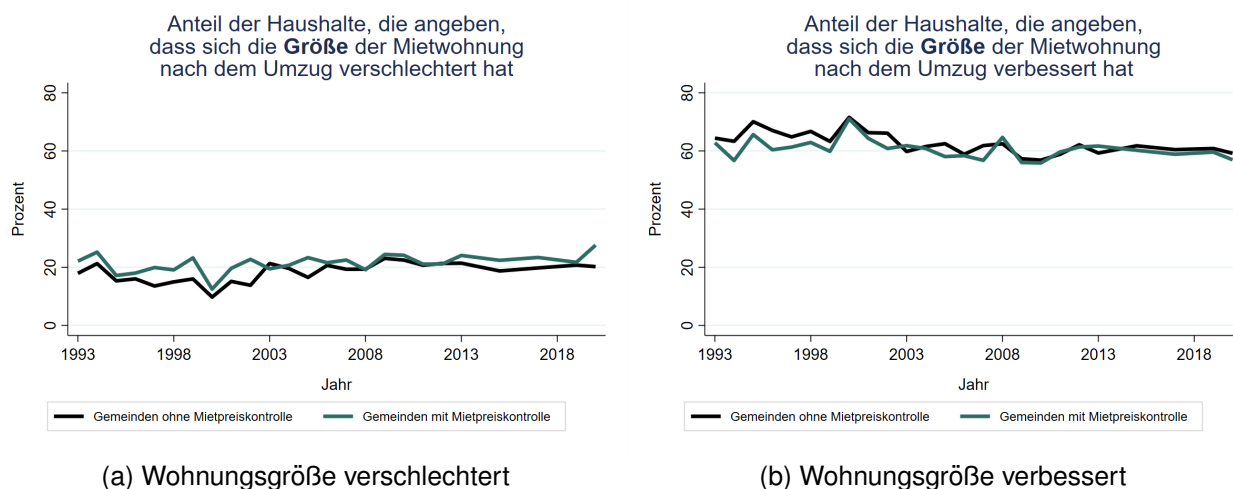
Zu beachten ist, dass nur tatsächlich stattgefundenen Umzüge für die Analyse herangezogen werden können und beabsichtigte Umzüge, die aus verschiedenen Gründen nicht in die Tat umgesetzt werden, außen vor bleiben. Haushalte, die aufgrund von Wohnungsknappheit auf dem Wohnungsmarkt erfolglos bleiben (d.h. keine Zusage erhalten) oder sich wegen der aus ihrer Sicht unvorteilhaften Wohnungsangebote (z.B. höhere Miete nach dem Umzug, kleinere Wohnung, schlechtere Lage) letztendlich gegen den Umzug entscheiden, werden hier nicht berücksichtigt, was aus methodischer Sicht zu einem positiven Selektionsproblem führt (**selection bias**). Die Situation nach dem Umzug wird unter Umständen überschätzt (d.h. zu positiv dargestellt), da davon auszugehen ist, dass ein substantieller Anteil von Haushalten von einem Umzug Abstand nimmt, wenn sich ihre Wohnsituation nach dem Umzug verschlechtern würde. Dennoch können die Daten wertvolle Informationen über die subjektive Wahrnehmung auf dem Wohnungsmarkt liefern, wenn man die Ergebnisse als Näherungswerte interpretiert, d.h., sogenannte Mindestwerte (*upper and lower bound*), die ggf. nach oben (bei Verschlechterungen) oder nach unten (bei Verbesserungen) zu korrigieren sind, und wenn tatsächlich alle Haushalte, die einen Umzug beabsichtigen, ihn auch in die Tat umsetzen würden.^a

^aIn diesem (hypothetischen) Fall würden durch die gestiegene Nachfrage zusätzliche Rückkopplungseffekte auftreten, wie etwa steigende Preise und eine sinkende Auswahl an freiem Wohnraum, was die Wohnsituation nach dem Umzug unter Umständen zusätzlich verschlechtern würde. Davon wird an dieser Stelle abstrahiert.

5.1.2.1 Vergleich der Wohnungsgröße

Zunächst werden Veränderungen in der Wohnungsgröße betrachtet. Etwa ein Viertel der Haushalte gaben im Jahr 2020 an, dass sie sich in Bezug auf die **Größe ihrer Wohnung** nach dem Umzug verschlechtert hätten (Abbildung 24a). Hier gibt es kaum Unterschiede zwischen Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle. Der Anteil hat ab der Jahrtausendwende leicht zugenommen und ist seitdem relativ stabil. Dem stehen rund 60 Prozent der Haushalte gegenüber, deren Wohnungsgröße sich im Jahr 2020 durch den Umzug verbessert hat (Abbildung 24b).

Abbildung 24: Vergleich der Wohnungsgröße vor und nach dem Umzug, 1993–2020

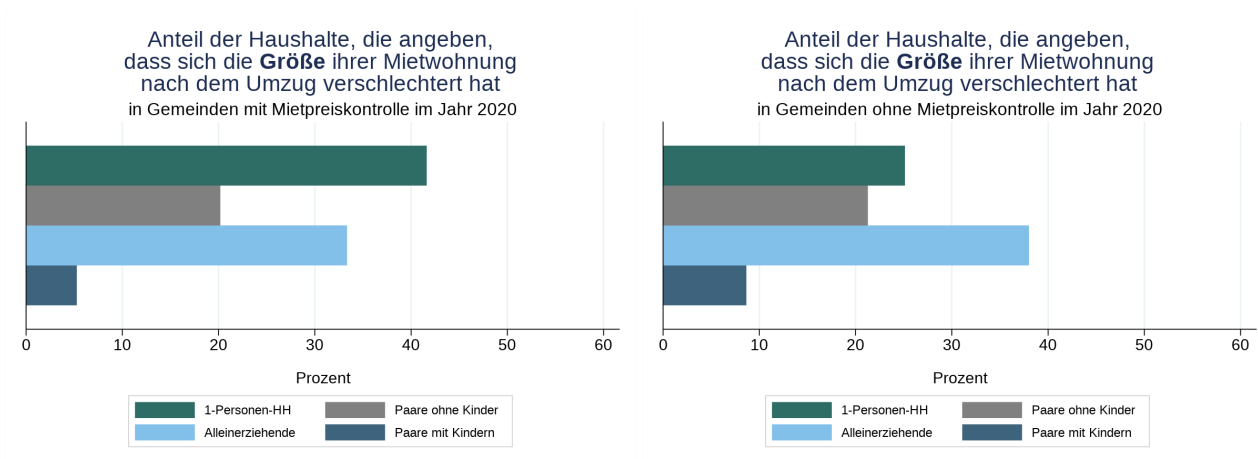


Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Unterscheidet man nach Haushaltstypen, sind es vorrangig Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende, die im Jahr 2020 Einbußen bei der Wohnungsgröße hinnehmen mussten (Abbildung 25), während Paare mit Kindern sich verbessert haben (Abbildung 26). Hintergrund könnten zum einen die Einkommensverhältnisse sein (siehe Abbildung C.3 im Anhang), da ersteren nur ein Einkommen zur Verfügung steht, während letztere häufig auf zwei Einkommen zurückgreifen können. Zum anderen könnten die Beweggründe für den Umzug eine Rolle spielen: Während Paare mit Kindern sich vermutlich nur für einen Umzug entscheiden, wenn sie sich räumlich verbessern, könnten Singles und Alleinerziehenden aus einem gewissen Druck heraus agieren (Trennung, Auszug aus dem Elternhaus, Jobwechsel), was dazu führt, dass sie Wohnungsangebote annehmen, bei denen sie sich verschlechtern. Bezüglich der verschiedenen Haushaltstypen gibt es kaum Unterschiede zwischen Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle.

Abbildung C.3 im Anhang zeigt die Veränderungen in der Wohnungsgröße in Abhängigkeit vom Haushaltseinkommen. Je niedriger das Einkommen, desto häufiger gaben Haushalte an, dass sich die Wohnungsgröße nach dem Umzug verschlechtert habe.

Abbildung 25: Verschlechterung der Wohnungsgröße im Jahr 2020

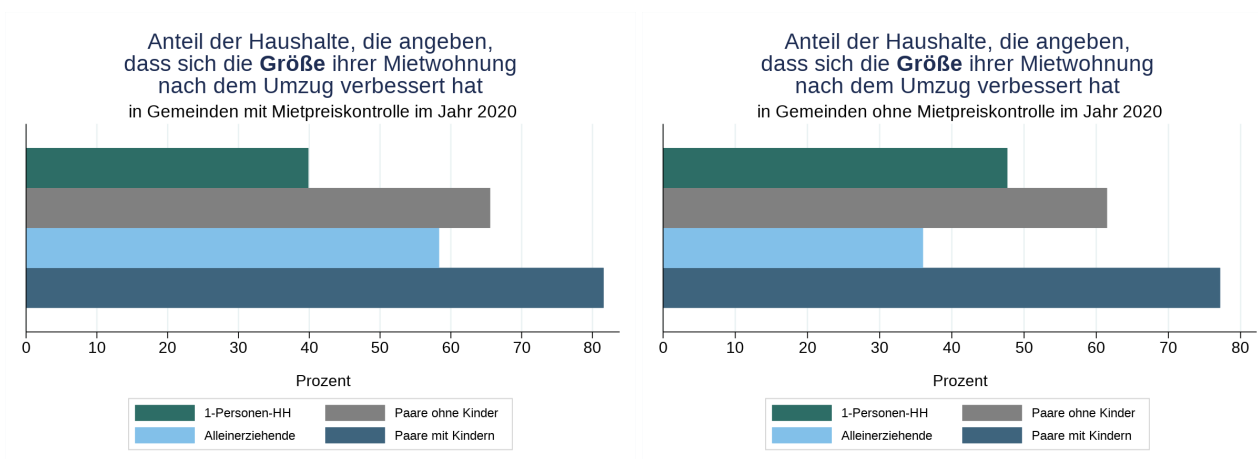


(a) Gemeinden mit Mietpreiskontrolle

(b) Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 26: Verbesserung der Wohnungsgröße im Jahr 2020



(a) Gemeinden mit Mietpreiskontrolle

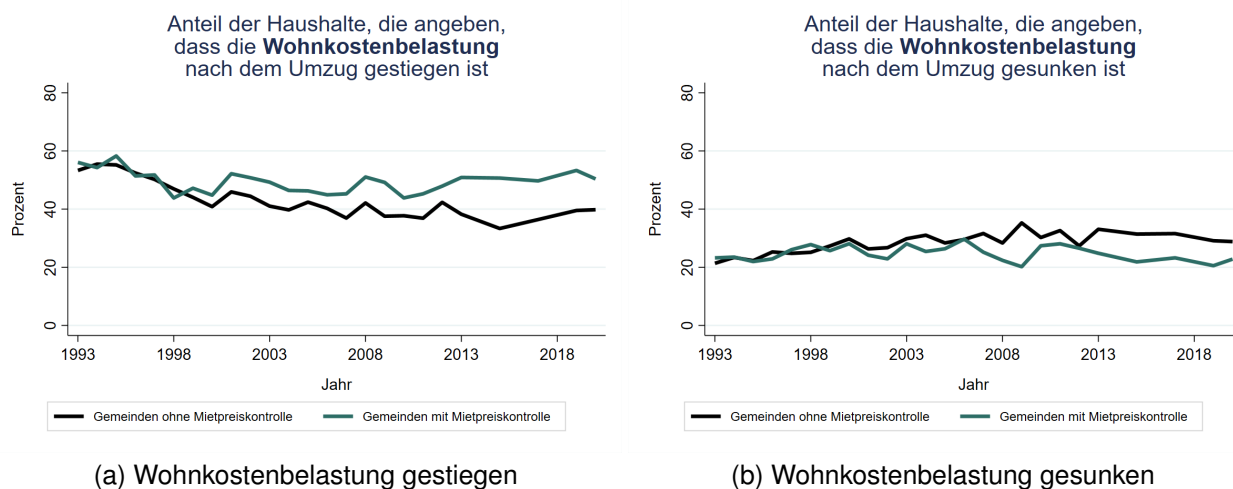
(b) Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

5.1.2.2 Vergleich der Wohnkostenbelastung

Die größten Veränderungen ergaben sich im Jahr 2020 bei der Wohnkostenbelastung. So berichtete 2020 jeder zweite Haushalt in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt, dass die Wohnkostenbelastung nach dem Umzug zugenommen habe, während es in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle 40 Prozent waren (Abbildung 27a). Rund ein Viertel der Haushalte gaben an, dass die Wohnkostenbelastung nach dem Umzug gesunken sei (Abbildung 27b). Im Zeitverlauf ist zu beobachten, dass die Einschätzung, die Wohnkostenbelastung habe zugenommen, in den 1990er Jahren gesunken ist und seit den Jahren 2010/2011 insbesondere in den Gemeinden mit Mietpreiskontrolle wieder zunimmt. Dies deckt sich mit anderen Befunden aus der wissenschaftlichen Literatur zu Wohnungsmarktzyklen, wonach sich die Wohnsituation in den 1990er Jahren entspannt hat und seit den Jahren 2010/2011 insbesondere in den Großstädten wieder zuspitzt, was sich in steigenden Preisen und zunehmend knappem Wohnraum äußert (Kholodilin and Michelsen, 2020). In Abbildung 27 sind seit dem Jahr 2010 größere Unterschiede zwischen Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle zu beobachten, was darauf hinweisen könnte, dass in Gemeinden mit Mietpreiskontrolle die Bestands- und Neumieten stark voneinander abweichen und diese Lücke die Landesregierungen bewegen haben kann, eine Mietpreiskontrolle (in diesem Fall insbesondere die Mietpreisbremse) einzuführen.

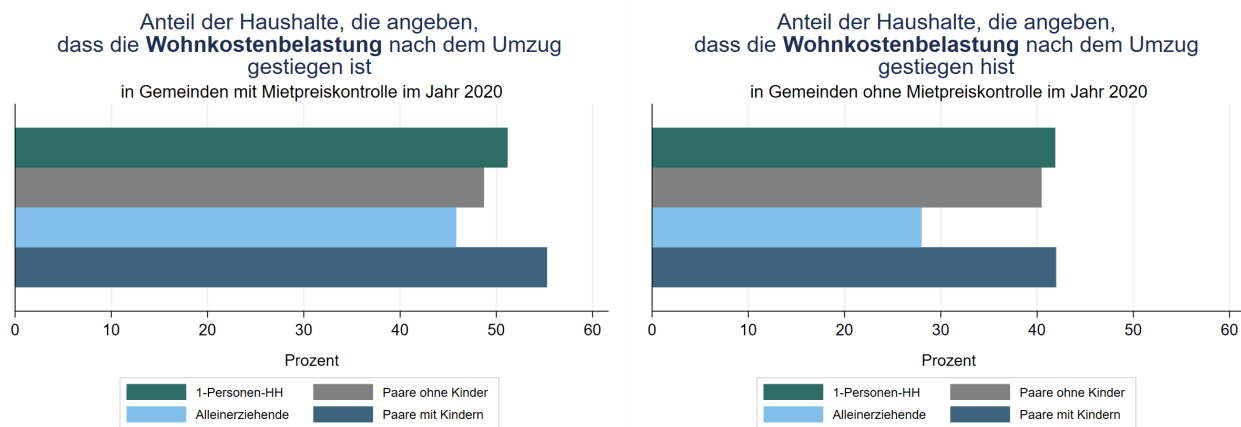
Abbildung 27: Vergleich der Wohnkostenbelastung vor und nach dem Umzug, 1993–2020



Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984–2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Mit Blick auf die Betroffenheit verschiedener Haushaltstypen ergeben sich hingegen kaum Unterschiede zwischen Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle. Die Wohnkostenbelastung ist im Jahr 2020 am stärksten bei Paaren mit Kindern gestiegen (Abbildung 28), dies ist jedoch auch die Bevölkerungsgruppe, die am häufigsten berichtet, in eine größere Wohnung umgezogen zu sein (Abbildung 26). Überraschenderweise ist vor allem die Wohnkostenbelastung Alleinerziehender gesunken (Abbildung 29), was zum Teil auch darauf zurückzuführen sein könnte, dass sie in kleinere Wohnungen umgezogen sind (Abbildung 25).

Abbildung 28: Gestiegene Wohnkostenbelastung nach dem Umzug im Jahr 2020



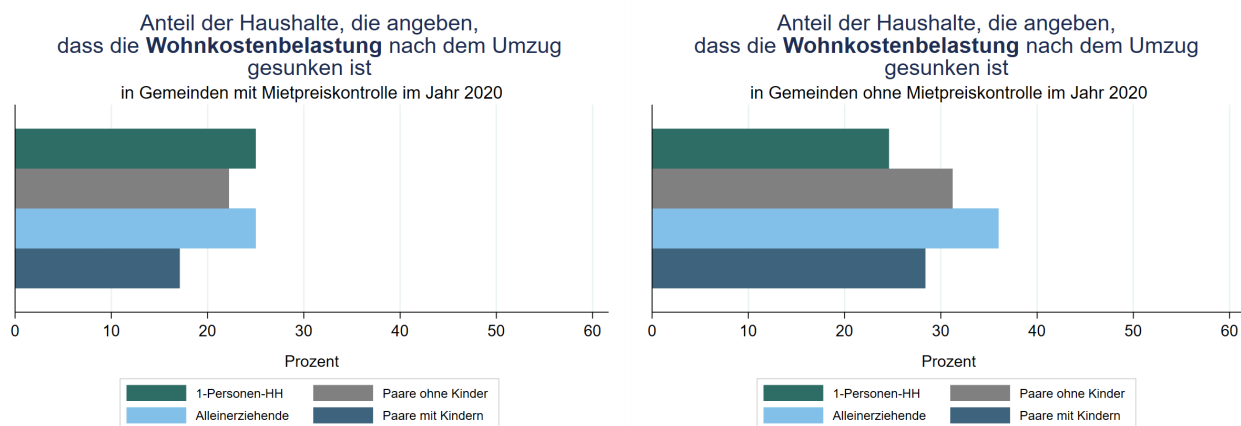
(a) Gemeinden mit Mietpreiskontrolle

(b) Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Eine Aufschlüsselung nach Einkommenschichten findet sich im Anhang (Abbildung C.4). In Gemeinden mit Mietpreiskontrolle berichten vor allem die unteren Einkommenschichten von gestiegenen Mietkosten nach dem Umzug, während es in den Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle vermehrt Haushalte aus den oberen Einkommenschichten sind. Insgesamt sind die Unterschiede zwischen den Einkommenschichten jedoch gering.

Abbildung 29: Gesunkene Wohnkostenbelastung nach dem Umzug im Jahr 2020



(a) Gemeinden mit Mietpreiskontrolle

(b) Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

5.1.2.3 Vergleich der Ausstattung und des Wohnumfeldes

Rund die Hälfte der Haushalte berichtet von einer Verbesserung der **Ausstattung der Wohnung** und der **Wohngegend** nach dem Umzug (Abbildungen 30b und 31b). Lediglich jeder zehnte Haushalte gibt an, dass sich die Ausstattung und die Wohngegend nach dem Umzug verschlechtert hätten (Abbildungen 30a und 31a). Es gibt kaum Unterschiede zwischen den Gemeindetypen und die Anteile sind seit den 1990er Jahren stabil. Unter den verschiedenen Haushaltstypen berichten vor allem Paare mit Kindern, dass sich die Wohngegend verbessert habe (Abbildung 32). Was den Einfluss des Haushaltseinkommens betrifft, ist in Gemeinden ohne Mietpreisbremse ein schwacher Einkommenseffekt zu beobachten, d.h., einkommensstarke Haushalte berichten tendenziell häufiger über eine verbesserte Wohngegend als einkommensschwache Haushalte (Abbildung C.5 im Anhang).

Abbildung 30: Vergleich der Ausstattung vor und nach dem Umzug, 1993–2020

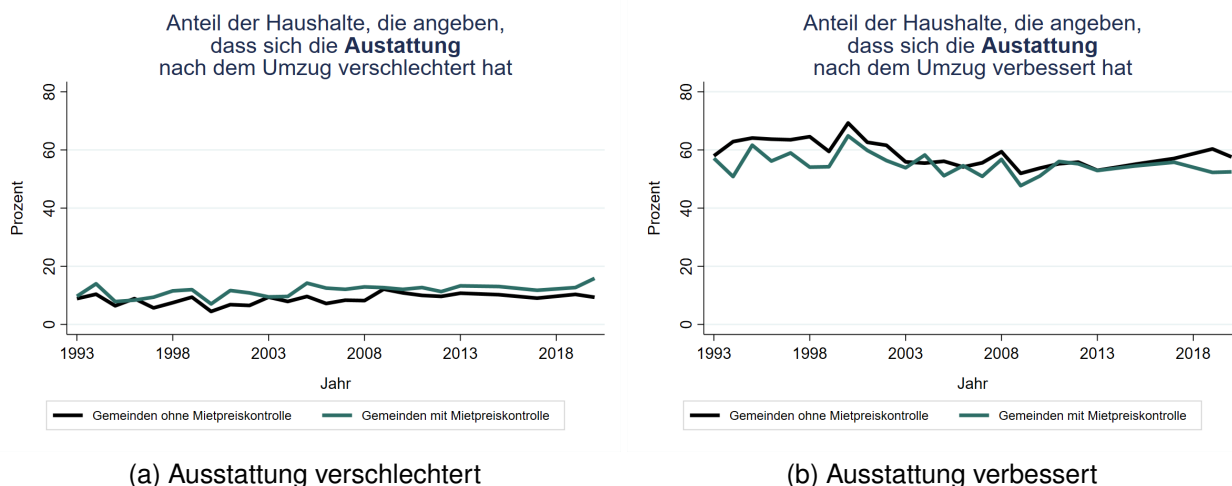


Abbildung 31: Vergleich der Wohngegend vor und nach dem Umzug, 1993–2020

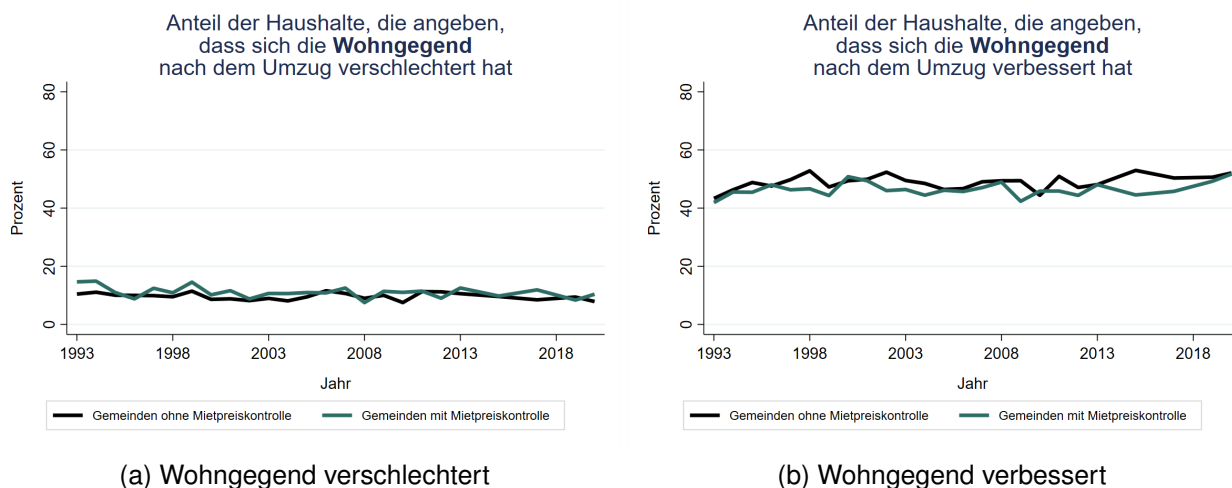
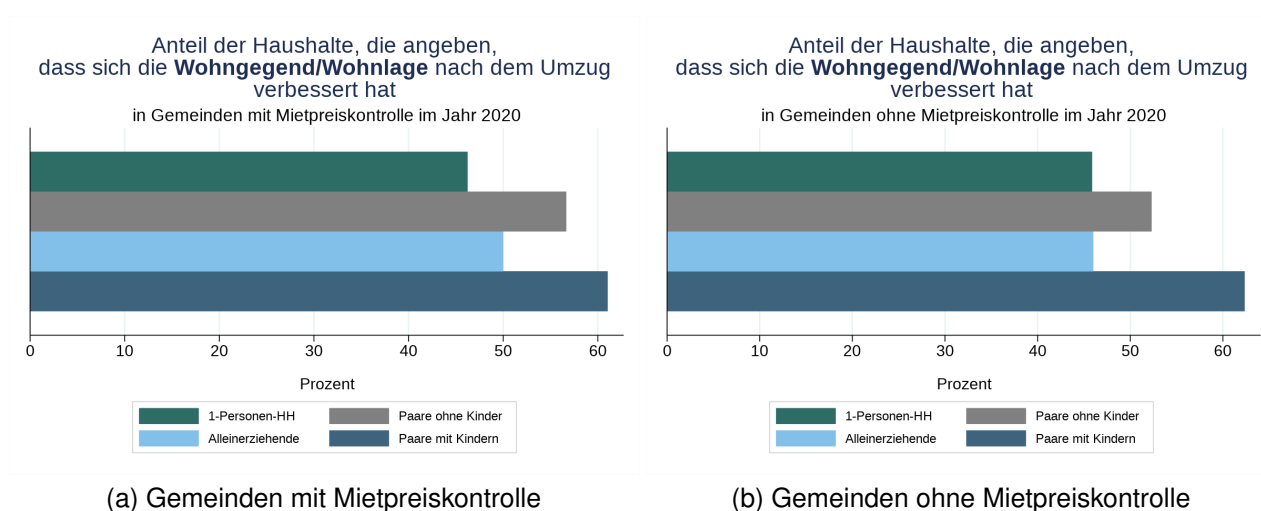


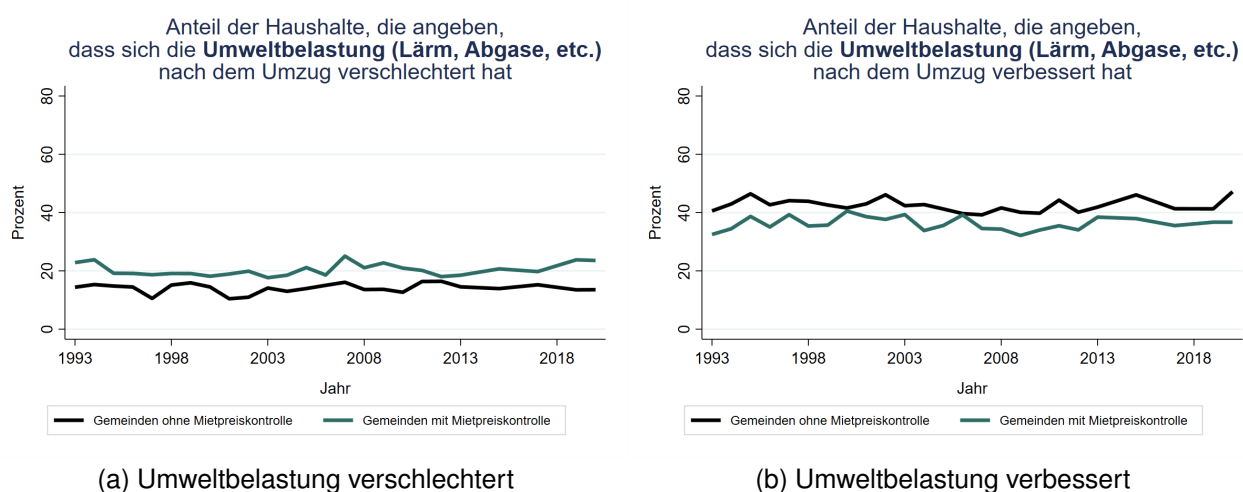
Abbildung 32: Bessere Wohngegend nach dem Umzug im Jahr 2020



Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

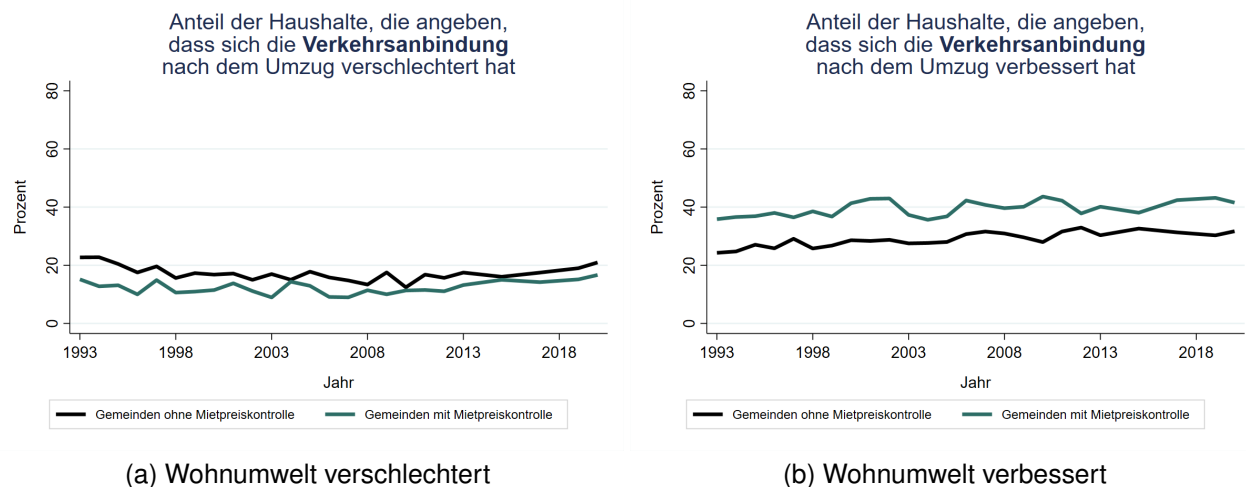
Bei der **Verkehrsanbindung** und der **Umweltbelastung (Lärm, Abgase)** unterscheiden sich Gemeinden mit Mietpreiskontrolle von jenen ohne Mietpreiskontrolle (Abbildung 33). So liegt der Anteil jener, die nach dem Umzug über stärkere Umwelteinflüsse klagen, in Gemeinden mit angespannter Wohnungslage etwas höher (Abbildung 33a). Etwa jeder vierte Haushalt berichtet dort, dass er nach dem Umzug vermehrt Lärm und Abgasen ausgesetzt sei. Damit verbunden berichten weniger Haushalte über Probleme bei der Verkehrsanbindung (Abbildung 34). Für rund 37 Prozent der Haushalte hat sich in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt die Umweltbelastung nach dem Umzug im Jahr 2020 hingegen verbessert (Abbildung 33b).

Abbildung 33: Vergleich der Umweltbelastung vor und nach dem Umzug, 1993–2020



Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 34: Vergleich der Verkehrsanbindung vor und nach dem Umzug, 1993–2020

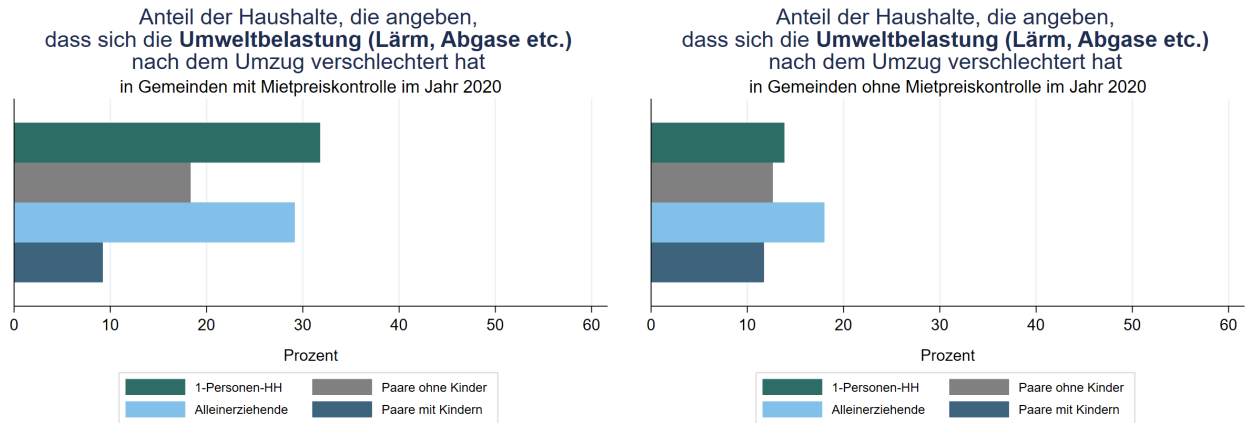


Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Die Unterschiede zwischen Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle verändern sich kaum über die Zeit und müssen nicht zwangsläufig mit der Situation auf dem Wohnungsmarkt zusammenhängen. Vielmehr können sie auch darauf zurückzuführen sein, dass sich Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten häufig in städtischen Ballungszentren befinden, während Gemeinden ohne Mietpreisbremse eher im ländlichen Raum anzutreffen sind, wo die Belastung durch Umwelteinflüsse geringer ist.

Abbildungen 35 und 36 zeigen die Veränderungen in der Umweltbelastung nach Haushaltstyp. Vor allem Paare mit Kindern berichten von einer geringeren Umweltbelastung nach dem Umzug, während Alleinerziehende und Einpersonenhaushalte häufiger unter vermehrten Abgasen und Lärm leiden. Die Gründe können ähnlich wie bei der Wohnungsgröße gelagert sein. Zum einen kann bei Paaren mit Kindern eine starke Präferenz für Quartiere mit geringerer Umweltbelastung vorliegen, die dazu führt, dass diesem Aspekt bei der Wohnungssuche ein besonderes Gewicht beigemessen wird. Unter Umständen sehen sie von einem Umzug gänzlich ab, wenn nur Angebote in Quartieren mit hoher Umweltbelastung (z.B. an stark befahrenen Straßen) verfügbar sind. Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende hingegen können unter vermehrtem zeitlichem Druck handeln (Trennung, Jobwechsel, Auszug aus dem Elternhaus) oder der Umweltbelastung eine geringere Bedeutung beimessen (z.B. Studierende, denen es vorteilhaft erscheint, verkehrsgünstig zu wohnen). Darüber hinaus zeigt Abbildung C.6 im Anhang, dass es in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt einen gewissen Einkommenseffekt gibt. So berichten vor allem Haushalte aus der niedrigsten Einkommensschicht, dass die Umweltbelastung nach dem Umzug zugenommen hat.

Abbildung 35: Gestiegene Umweltbelastung nach dem Umzug im Jahr 2020

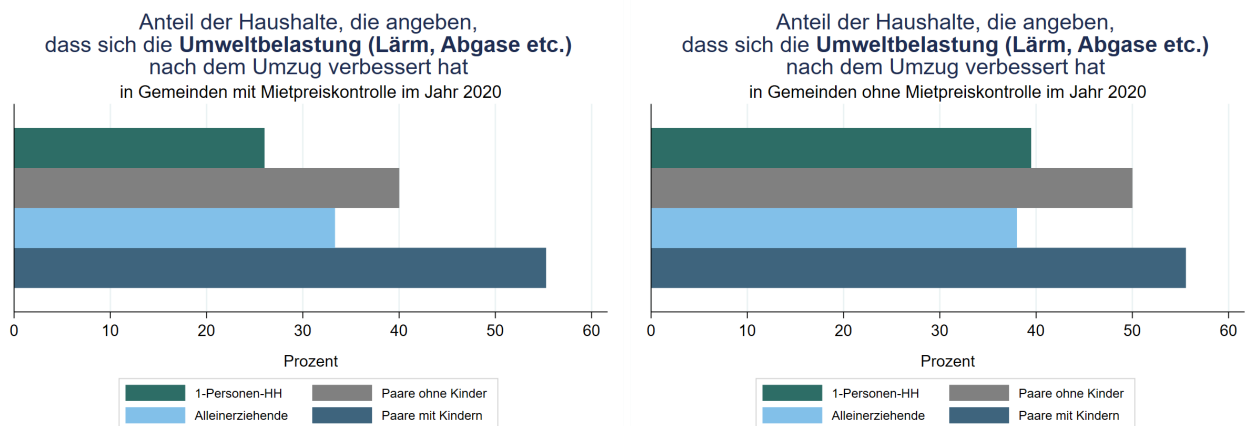


(a) Gemeinden mit Mietpreiskontrolle

(b) Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 36: Gesunkene Umweltbelastung nach dem Umzug im Jahr 2020



(a) Gemeinden mit Mietpreiskontrolle

(b) Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle

Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

5.1.3 Zwischenfazit

Das Sozio-oekonomische Panel (SOEP) beinhaltet einen umfangreichen Fragenkatalog zur Wohnsituation der Haushalte und stellt eine gute Möglichkeit dar, das subjektive Empfinden der Bevölkerung bezüglich ihrer Wohnsituation zu untersuchen.

Grundsätzlich scheint die Mehrheit der Mieter*innen mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden zu sein. Die Wohnkostenbelastung wird auf einer Skala von 0 (überhaupt kein Problem) bis 10 (sehr großes Problem) als durchschnittlich wahrgenommen und die Mehrheit ist mit der Größe ihrer Wohnung zufrieden. Unterschiede ergeben sich, wenn man nach Haushaltstypen, Einkommensschichten und der Situation auf dem Wohnungsmarkt differenziert. So empfanden im Jahr 2020 fast die Hälfte aller Familien mit Kindern aus den unteren Einkommensschichten ihre Wohnung als zu klein. Darüber hinaus klagen Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt eher über beengte Wohnverhältnisse als Haushalte in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle.

Die SOEP-Daten erlauben es auch, zu analysieren, wie sich die Beurteilung der Wohnsituation nach einem Umzug verändert hat. So kann die These überprüft werden, dass Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund einer geringeren Auswahl an verfügbarem und für sie bezahlbarem Wohnraum gezwungen sind, bei der neuen Wohnung Einbußen hinzunehmen. Die Auswertungen zeigen, dass sich Haushalte, die im Vorjahr umgezogen sind, selten in Bezug auf die Ausstattung der Wohnung oder die Wohngegend verschlechtert haben, jedoch Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt häufiger über eine höhere Umweltbelastung am neuen Wohnort klagen (z.B. durch eine vielbefahrene Straße). Der Anteil ist seit den 1990er Jahren stabil und kann in siedlungsstrukturellen Unterschieden begründet sein. Die Mehrheit der Haushalte hat sich in Bezug auf die Wohnungsgröße verbessert, darunter insbesondere Paare mit Kindern, während sich Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende überproportional häufig verschlechtert haben. Am schlechtesten wurden Veränderungen in der Wohnkostenbelastung bewertet. Jeder zweite Haushalt in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt berichtet, dass die Wohnkostenbelastung nach dem Umzug gestiegen sei, wobei die Schere zwischen Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle seit den 2000er Jahren auseinandergeht. Einschränkend muss erwähnt werden, dass in die Daten nur jene Umzüge einfließen, die tatsächlich stattgefunden haben, d.h., nur Haushalte berücksichtigt werden, die bei der Wohnungssuche erfolgreich waren und ein Angebot erhalten haben, das aus ihrer Sicht die Aufgabe der alten Wohnung rechtfertigt. All jene, die mit ihrer aktuellen Wohnsituation unzufrieden sind und einen Umzug beabsichtigen, aber keine Zusage erhalten haben oder sich gegen einen Umzug entscheiden, weil sie sich in ihrer Gesamteinschätzung verschlechtern würden, werden nicht abgebildet.

5.2 Berichterstattung über den Wohnungsmarkt (Zeitungsanalyse)

Eine andere Möglichkeit, das Stimmungsbild in der Bevölkerung zu erfassen, stellt die Analyse der Berichterstattung über den Wohnungsmarkt dar.

5.2.1 Auswahl aller Artikel zum Wohnungsmarkt

Zur Analyse der Stimmungsbilder in der Bevölkerung wurden Zeitungsartikel verschiedener Leitmedien ausgewertet. Im Rahmen des Forschungsprojektes konnte hierbei auf das Archiv der *Frankfurter Allgemeinen Zeitung* (F.A.Z.) (1950 bis 2021), der Wochenzeitung *Die ZEIT* (1946 bis 2013), des *Tagesspiegels* (1999 bis 2021) und der *taz* (1991 bis 2021) zurückgegriffen werden.¹² Die Auswahl der Medien verfolgte drei Ziele. Zum einen sollte die bundesweite Berichterstattung als Spiegel eines allgemeinen Stimmungsbildes ausgewertet werden. Zweitens sollte diese der lokalen Berichterstattung in einer als besonders betroffen empfundenen Großstadtregion – Berlin – gegenübergestellt werden. Drittens sollte eine möglichst hohe Vielfalt im Meinungsspektrum berücksichtigt werden.

Tabelle 8: Übersicht über die verwendeten Zeitungsquellen

Zeitung	Zeitraum
Die ZEIT	1946 bis 2013
Frankfurter Allgemeine Zeitung (F.A.Z.)	1950 bis 2021
Tagesspiegel	1999 bis 2021
taz (die tageszeitung)	1991 bis 2021

Zunächst mussten in den Zeitungsarchiven alle Artikel identifiziert werden, die sich mit dem Thema Wohnungsmarkt beschäftigen. Aufgrund der Vielzahl der Artikel konnte diese Auswahl nicht per Hand vorgenommen werden. Stattdessen wurde ein computergestützter Algorithmus entwickelt, um alle relevanten Artikel herauszufiltern.

Im ersten Schritt wurde im *Tagesspiegel*-Archiv für jedes Jahr nach dem Zufallsprinzip ein Artikel herausgegriffen, dessen Titel vermuten ließ, dass er sich mit dem Wohnungsmarkt beschäftigt. Falls sich dies bestätigt hat, wurden die vorkommenden themenrelevanten Wörter in die Kategorie *eindeutig* (der Begriff fällt mit hoher Wahrscheinlichkeit nur im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt) und *mehrdeutig* (der Begriff kann auch in einem anderen Kontext verwendet werden) einsortiert. Ein Beispiel für einen eindeutigen Begriff ist das Wort *Mietendeckel*, ein Beispiel für einen mehrdeutigen Begriff ist das Wort *Miete*.¹³ Insgesamt wurden so 25 *Tagesspiegel*-Artikel per Hand analysiert. Das Verfahren wurde anschließend für die *ZEIT*, *F.A.Z.* und *taz*-Artikel wiederholt und um Wörter von Internetseiten zum Mietrecht (z.B. vom Mieterverein, Haus und Grund etc.) ergänzt. Im Ergebnis ergab sich eine Liste mit 253 Begriffen, von denen 162 als eindeutig und 91 als mehrdeutig eingestuft wurden.¹⁴

Im zweiten Schritt wurden alle Artikel der Zeitungsarchive computergestützt nach den *eindeutigen* Begriffen gescannt und jene herausgefiltert, in denen mindestens ein eindeutiger Begriff verwendet wurde. Sie ergeben den Korpus der Wohnungsmarktartikel, der in der weiteren Analyse verwendet wird. Für die *F.A.Z.* waren dies

¹²Die unterschiedlichen Beobachtungsräume ergeben sich durch Einschränkungen im Zugriff auf die jeweiligen Archive. Des Weiteren stand nicht das gesamte F.A.Z.-Archiv, sondern nur die F.A.Z.-Artikel, die die Zeichenkette *wohnung* enthalten, zur Verfügung. Für den Tagesspiegel liegen zwar Daten ab 1996 vor, jedoch ist das Artikelaufkommen von 1996 bis 1998 so gering, dass es für die folgenden Analysen nicht geeignet ist.

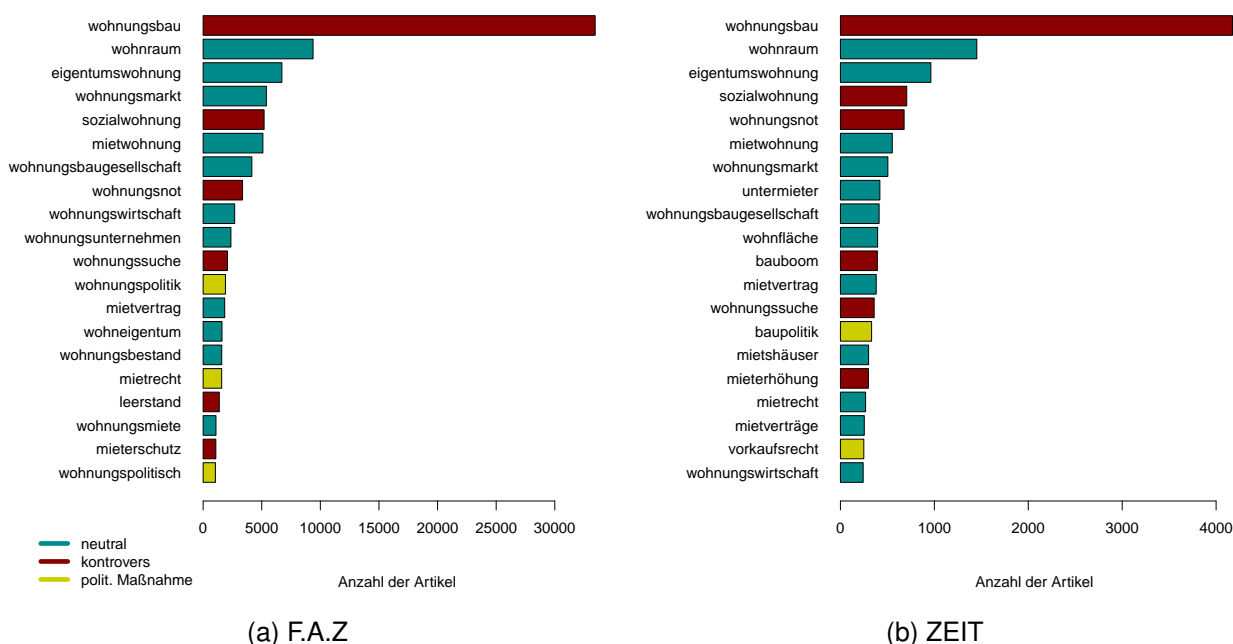
¹³Mietverhältnisse können auch in einem anderen Kontext auftreten, z.B. im Bereich der Autovermietung.

¹⁴Zur Liste der eindeutigen Begriffe siehe Tabelle B.1 im Anhang.

im gesamten Zeitraum zwischen 1950 und 2021 62 829 Artikel, für die *taz* zwischen 1991 und 2021 34 226 Artikel, im *Tagesspiegel* zwischen 1999 und 2021 29 675 Artikel und in der *ZEIT* zwischen 1946 und 2013 11 350 Artikel.¹⁵ In allen Fällen machen Wohnungsmarktartikel einen Anteil zwischen zwei (*F.A.Z.*, *taz*) und drei Prozent (*ZEIT*, *Tagesspiegel*) aller veröffentlichten Artikel aus.

Die Abbildungen 37 und 38 zeigen die 20 häufigsten Wohnungsmarkt-begriffe, die zur Identifizierung der Artikel geführt haben. Begriffe rund um die Schaffung von Wohnraum stehen dabei ganz oben auf der Liste.

Abbildung 37: Die 20 häufigsten eindeutige Begriffe zum Wohnungsmarkt (*F.A.Z.* und *ZEIT*)

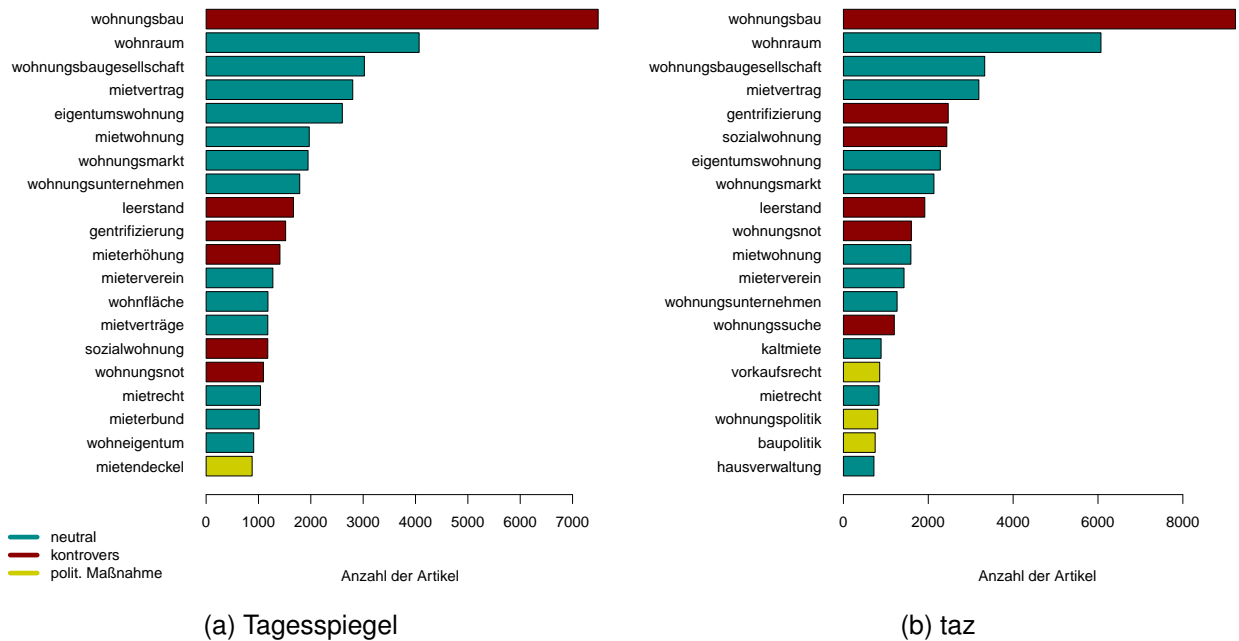


Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Bemerkenswert ist, dass die jeweiligen Top3-Begriffe zwischen der *ZEIT* und der *F.A.Z.* sowie zwischen dem *Tagesspiegel* und der *taz* identisch sind. Die Beobachtungszeiträume für die *ZEIT* und die *F.A.Z.* überschneiden sich für die Jahre 1950-2013, die für den *Tagesspiegel* und die *taz* für die Jahre 1999-2021. Zudem haben der *Tagesspiegel* und die *taz* einen ähnlichen regionalen Fokus. Etwa ein Viertel der Schlagworte weisen auf eine Problemlage hin (rot dargestellt), darüber hinaus werden politische Maßnahmen diskutiert (gelb dargestellt). Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass Begriffe, welche auf eine Problemlage hindeuten, relativ häufig fallen und bereits unter den Top10-Begriffen zu finden sind. So steht das Wort "Wohnungsnot" in der *F.A.Z.* bereits an 8. Stelle, in der *ZEIT* bereits an 5. Stelle (Abbildung 37). Im Großraum Berlin scheinen sich die Diskussionen vorrangig dem Leerstand und der sogenannte "Gentrifizierung" zu widmen (Abbildung 38). Die ähnliche Verteilung der Schlagworte deutet daraufhin, dass grundsätzlich ähnliche Themen im Fokus der

¹⁵Die geringe Fallzahl der *ZEIT*-Artikel mag auf den ersten Blick überraschend erscheinen, da eine lange Zeitperiode betrachtet wird. Tatsächlich liegt es daran, dass die *ZEIT* im Gegensatz zu den anderen Zeitungen nur einmal wöchentlich erscheint und die Gesamtzahl der veröffentlichten Artikel somit sehr viel geringer ist.

Abbildung 38: Die 20 häufigsten eindeutige Begriffe zum Wohnungsmarkt (Tagesspiegel und taz)



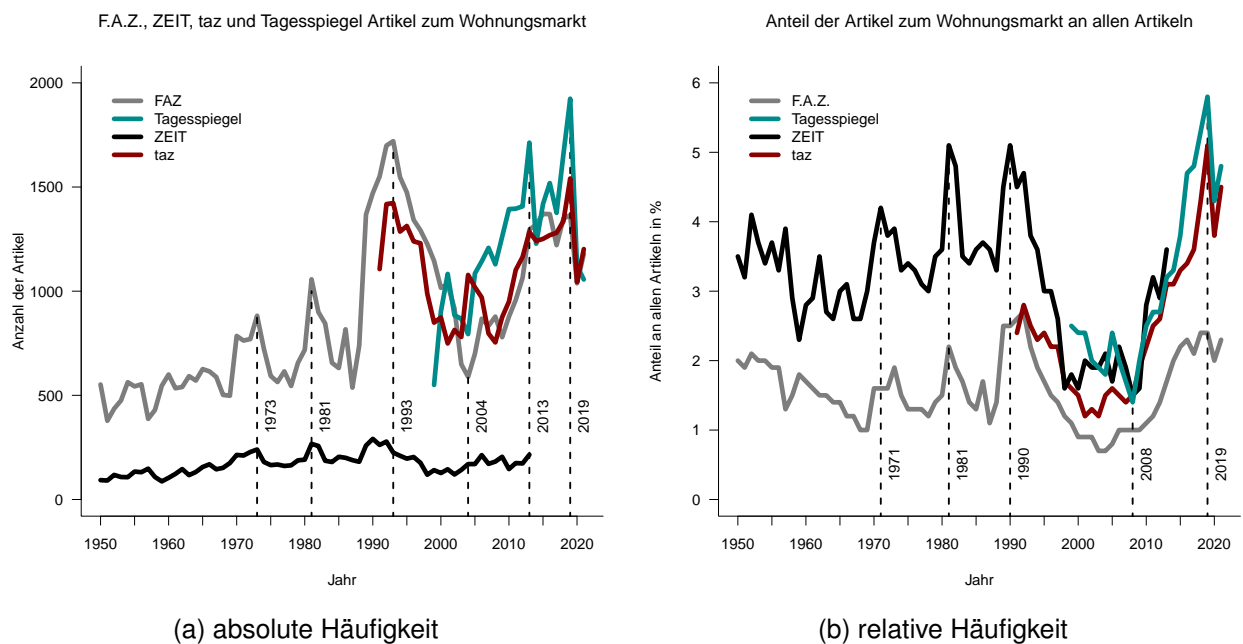
Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Berichterstattung stehen. Der Abschnitt 5.2.3 geht im Detail auf die Themensetzung in den einzelnen Zeitungen ein.

5.2.2 Artikelaufkommen zum Wohnungsmarkt

Der folgende Abschnitt gibt einen Überblick über die Berichterstattung im Zeitverlauf seit den 1950er Jahren. In Abbildung 39 ist im linken Bild das absolute Artikelaufkommen zum Wohnungsmarkt und im rechten Bild das relative Artikelaufkommen in Bezug auf die Gesamtzahl aller veröffentlichten Artikel dargestellt.

Abbildung 39: Artikelaufkommen zum Wohnungsmarkt, 1950–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Die Berichterstattung hat bis in die 1970er Jahre hinein stetig zugenommen und erreicht ihren ersten Höhepunkt im Jahr 1973; inmitten des Baubooms und in dem Jahr, als in der Bundesrepublik mit über 700 000 Wohnungen die meisten Wohnungen fertiggestellt wurden. Zuvor war 1971 das “Gesetz zur Durchführung des langfristigen Wohnungsbauprogramms” erlassen worden, welches insbesondere den Bau von Sozialwohnungen förderte.¹⁶ In den darauf folgenden Jahren flachte das Baugeschehen ab und es trat eine gewisse Sättigung des Wohnungsmarktes ein (Klupp et al., 2010). Zu Beginn der 1980er Jahre kam es zu neuen Engpässen auf dem Wohnungsmarkt und das “Gesetz zur Erhöhung des Angebots an Mietwohnungen” wurde erlassen. Das Gesetz aus dem Jahr 1982 verfolgte einen anderen Ansatz als die Wohnungsbauprogramme der 1970er Jahre. Anstatt direkte Subventionen zu vergeben, erhoffte sich die damalige Regierung unter CDU/CSU und FDP, dass eine Liberalisierung des Wohnungsmarktes, insbesondere eine Aufweichung des Mietrechts, positive Anreize für Investitionen liefern könnte (Klupp et al., 2010). Das Gesetz war umstritten, Mieterverbände befürchteten massive Mietsteigerungen und nachteilige Effekte für Mieter*innen (Frerich and Frey, 1996). Ebenfalls in den Beginn der 1980er Jahre fiel der Skandal um das größte deutsche Wohnungsbauunternehmen *Neue Heimat* (Kramper, 2008; SPIEGEL, 1982). Eine Folge war die Abwicklung der *Neuen Heimat* im Jahr 1986 (Kunz, 2002).

¹⁶Eine Übersicht über regulatorische Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt zwischen 1910 und 2016 findet sich in Kholodilin (2017).

Beide Ereignisse, die Reform des Mietrechts und der Niedergang der *Neuen Heimat*, werden von einer erhöhten Berichterstattung in der *F.A.Z.* und in der *ZEIT* um die Jahre 1981/1982 begleitet (siehe Abbildung 39).

In den 1990er Jahren gab es insbesondere in den ostdeutschen Bundesländern und in Berlin einen erneuten Bau- und Sanierungsboom, dem gleichzeitig eine hohe Abwanderungsrate in westdeutsche Bundesländer bzw. ins Umland (Berlin) gegenüberstand (Polinna et al., 2018; Fabricius, 2015). In der Folge kam es in einigen ostdeutschen Städten und Berlin zu hohen Leerstandsquoten, die zwar vereinzelt Diskussionen über Rückbauten und Abriss auslösten, insgesamt rückte jedoch der Wohnungsmarkt aus dem Blickwinkel der Berichterstattung (vgl. Abbildung 39).

Im Jahr 2001 wurde das Mietrecht mit dem “Gesetz zur Neugliederung, Vereinfachung und Reform des Mietrechts” erneut grundlegend reformiert (Maciejewski, 2001). Dies könnte Auslöser für die vermehrte Berichterstattung im *Tagesspiegel* desselben Jahres sein. Auffällig ist, dass die Berichterstattung in allen Zeitungen ab den Jahren 2004/2005 deutlich zunimmt. Ab diesem Zeitraum sind insbesondere die Mieten in den Großstädten wieder stärker angestiegen und es zeichnete sich eine zunehmende Anspannung auf dem Wohnungsmarkt ab (vgl. Kholodilin and Michelsen, 2020), die die Politik auf Bundesebene dazu bewegte, 2015 das “Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung” zu verabschieden. Dies ermöglicht den Bundesländern, bestimmte Gebiete (Gemeinden oder Teile von Gemeinden) zu angespannten Wohnungsmärkten zu erklären. Die Berliner Landesregierung ergriff darüber hinaus verschiedene regionale Maßnahmen, u.a. die Verabschiedung und Verschärfung des Zweckentfremdungsverbots (2013, 2018), die vermehrte Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts und schließlich die Verabschiedung des “Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung” (sogenannter Mietendeckel) im Februar 2020.¹⁷

Bemerkenswert ist, dass die Berichterstattung in allen vier Zeitungen einem ähnlichen Zyklus folgt. Auch wenn die *ZEIT* aufgrund ihres Erscheinungsrhythmus absolut gesehen weniger Artikel pro Jahr zum Wohnungsmarkt veröffentlicht hat als die anderen Zeitungen (Abbildung 39a), ähneln sich die prozentualen Verläufe, d.h. die Anteile der Artikel an der gesamten Berichterstattung (Abbildung 39b). Einzig die *F.A.Z.* berichtet relativ gesehen weniger zum Wohnungsmarkt als die anderen Zeitungen, was jedoch auch mit der Vorauswahl der zur Verfügung gestellten Artikel zusammenhängen kann (vgl. Fußnote 12). Der gemeinsame Trend über alle Zeitungen legt nahe, dass Debatten zu wohnungsmarktpolitischen Themen nicht nur in einzelnen Medien stattfinden, sondern ein breites Medienecho finden.

5.2.3 Thematische Schwerpunktsetzung

5.2.3.1 Identifizierung der Themen

Der folgende Abschnitt geht der Frage nach, welche thematischen Schwerpunkte die Zeitungen in ihrer Berichterstattung über den Wohnungsmarkt setzen. Hierfür wurde eine gängige Methode in der computergestützten Textanalyse angewandt, das sogenannte Topic Modelling (Ploessl et al., 2021; Barberá et al., 2019; Silge and

¹⁷Eine ausführliche Analyse der unmittelbaren Auswirkungen des Mietendeckels wurde in Hahn et al. (2022) durchgeführt.

Robinson, 2017; Gentzkow and Shapiro, 2010). Speziell wurde für jedes Medium ein sogenanntes *Latent Dirichlet Allocation (LDA) Modell* statistisch geschätzt (siehe Kasten).

Latent Dirichlet Allocation (LDA) Modell

Im **Latent Dirichlet Allocation (LDA) Modell** bildet ein Computeralgorithmus verschiedene Artikelcluster (Gruppen von thematisch eng miteinander verbundenen Artikeln) und errechnet für jeden Artikel nach einem statistischen Modell die Wahrscheinlichkeit, mit der ein Artikel zu diesem Cluster gehört. Ein Cluster entspricht somit einem Thema. Dabei werden lediglich die Anzahl der Cluster, nicht jedoch ihre Inhalte vorgegeben. Je größer die vorgegebene Anzahl der Cluster, desto feiner wird die Untergliederung in Themen.

In Vorbereitung der Themenanalyse wurden Satzzeichen und sogenannte Stoppwörter aus der Artikelsammlung entfernt. Stoppwörter sind Wörter, die sehr häufig in den Artikeln verwendet werden, aber wenig zum Inhalt des Textes beitragen, z.B. Artikel, Konjunktionen, Präpositionen und Pronomen. Der zweite Schritt bestand darin, für jede Zeitung die optimale Anzahl an Clustern festzulegen. Hierfür wurde für jede Zeitung testweise eine unterschiedliche Anzahl an Clustern vorgegeben (zwischen 3 und 15) und jeweils das dazugehörige *LDA Modell* statistisch geschätzt. Die Ergebnisse wurden anschließend daraufhin untersucht, ob die resultierenden Themen inhaltlich bedeutsam sind und sich hinreichend voneinander unterscheiden. Um die Inhalte der Themen zu bestimmen, wurden jeweils die 100 wichtigsten Wörter eines Clusters ausgewertet.¹⁸ Die wichtigsten Wörter sind hierbei als die Wörter definiert, welche die höchste Wahrscheinlichkeit haben, im Zusammenhang mit einem gegebenen Thema verwendet zu werden (Blei et al., 2003). Die Voruntersuchung hat ergeben, dass sich die Berichterstattung zum Wohnungsmarkt in der *F.A.Z.* und im *Tagesspiegel* am besten in zehn Themen unterteilen lässt, in der *ZEIT* in acht Themen und in der *taz* in elf Themen. Darunter sind fünf Themen, die keinen relevanten Bezug zum Wohnungsmarkt haben, obwohl in ihnen Wohnungsmarkbegriffe vorkommen (vgl. Tabelle 9). Sie werden in der weiteren Analyse nicht berücksichtigt, so dass sich die Zahl der relevanten Themen für die *FA.Z.*, *taz* und den *Tagesspiegel* auf **acht** Themen und für die *ZEIT* auf **sechs** Themen reduziert.

¹⁸Die Listen der Top-100-Wörter wurden aus Platzgründen weggelassen, werden aber bei Bedarf nachgereicht.

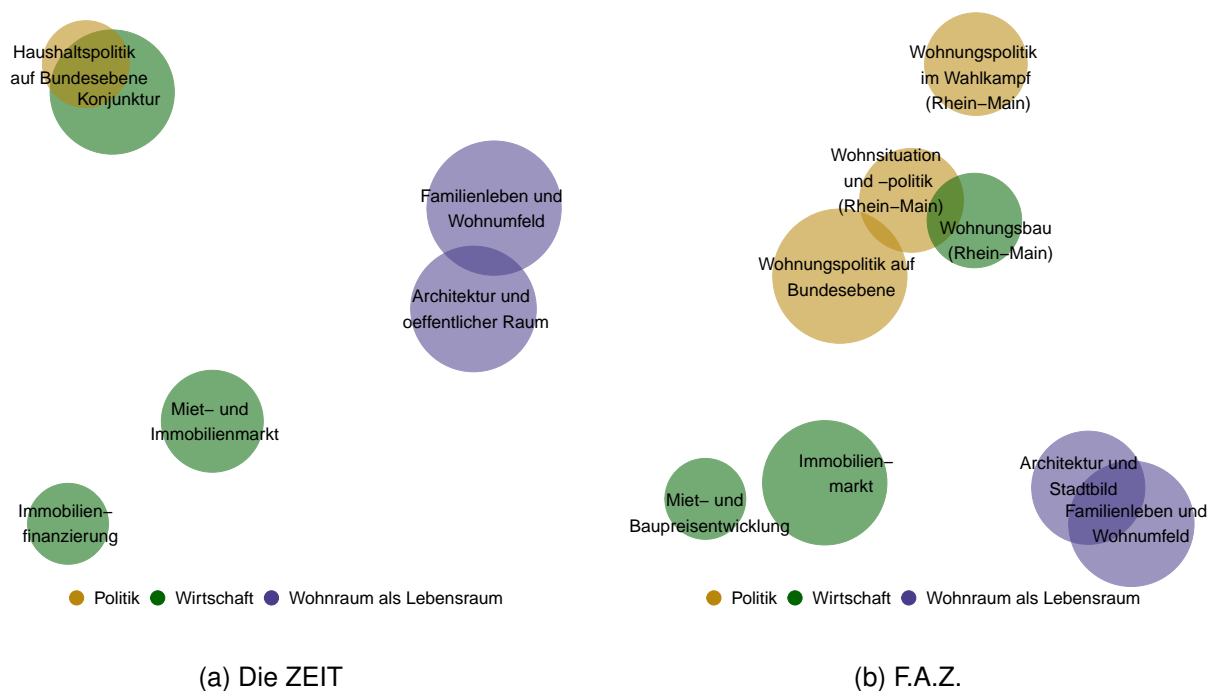
Tabelle 9: Übersicht über die Themen in der Berichterstattung

Kategorie	Thema	Zeitungsmedium
Politik	Wohnsituation und -politik mit regionalem Fokus	F.A.Z. (Rhein-Main), Tagesspiegel (Berliner Bezirke), taz (Bremen)
Politik	Wohnungspolitik im Wahlkampf	F.A.Z. (Rhein-Main), taz (Berlin), Tagesspiegel (Berlin)
Politik	Wohnungspolitik auf Bundesebene	F.A.Z.
Politik	Haushaltspolitik auf Bundesebene	ZEIT
Politik	Situation von Geflüchteten	taz
Politik	Hausbesetzungen in Berlin	taz
Wirtschaft	Miet- und Immobilienmarkt allgemein	<i>alle</i>
Wirtschaft	Wohnungsbau mit regionalem Fokus	F.A.Z. (Rhein-Main), Tagesspiegel (Berlin), taz (Hamburg)
Wirtschaft	Immobilienfinanzierung	Tagesspiegel, ZEIT
Wirtschaft	Miet- und Baupreisentwicklung	F.A.Z.
Wirtschaft	Mietrecht	Tagesspiegel
Wirtschaft	Konjunktur und wirtschaftliche Entwicklung	ZEIT
Wohnraum als Lebensraum	Familienleben, Alltag und Wohnumfeld	<i>alle</i>
Wohnraum als Lebensraum	Architektur, öffentlicher Raum und Stadtbild	<i>alle</i>
Andere Themen	Außenpolitik und Weltgeschehen	F.A.Z., ZEIT, taz
Andere Themen	Unternehmen, Studium und Arbeitswelt	F.A.Z., Tagesspiegel
Andere Themen	Kulturelles Leben in Berlin	Tagesspiegel, taz
Andere Themen	Politische Systeme: BRD und DDR	ZEIT
Andere Themen	Energiewirtschaft	taz

Die Abbildungen 40 und 41 geben einen Überblick über die relevanten Themen in den einzelnen Zeitungen. Um die Themen grafisch optimal darzustellen, wurde eine Distanzanalyse durchgeführt. Ziel der Distanzanalyse ist es, Ähnlichkeiten und Unterschiede zwischen den Themen einer Zeitung herauszuarbeiten. In der Logik des *LDA Topic Modells* sind Themen Wahrscheinlichkeitsverteilungen über alle Wörter im Korpus. Das bedeutet, dass jedem Wort eine eigene Wahrscheinlichkeit zugeordnet wird, mit der dieses Wort mit einem Thema in Verbindung steht. Beispielsweise ist die Wahrscheinlichkeit höher, dass das Wort 'Kind' in Artikeln zum Thema 'Familienleben' vorkommt als in Artikeln zum Thema 'Weltpolitik'. Darauf basierend lassen sich Distanzen zwischen Themen berechnen. Statistisch gesehen drücken die Distanzen Unterschiede zwischen den Wortverteilungen der Themen aus. Anschaulich gesprochen heißt das, je weiter Themen grafisch voneinander entfernt sind, desto unterschiedlichere Wörter verwenden sie. Dies wird in den Abbildungen 40 und 41 durch die Entfernung der Kreise symbolisiert: Jeder Kreis entspricht einem Thema. Je weiter die Kreise voneinander entfernt sind, desto mehr unterscheiden sich die Themen inhaltlich. Die Größe der Kreise repräsentiert darüber hinaus die Anzahl der Artikel zu einem Thema. Je größer der Kreis, desto präsenter ist das Thema in dieser Zeitung.

Die Interpretation der Abbildungen soll beispielhaft anhand der *taz* erläutert werden. Abbildung 41b zeigt, dass sich in der *taz* das Thema *Hausbesetzung in Berlin* eines ähnlichen Vokabulars bedient wie die Themen *Architektur und öffentlicher Raum* und *Familienleben und Wohnumfeld*. Die Nähe zu *Architektur und öffentlicher Raum* lässt sich dadurch erklären, dass in beiden Themen viel über Gebäude und Stadtentwicklung berichtet wird. So war nicht zuletzt eine Motivation der Hausbesetzerbewegung, den Abriss der Altbauten in den Innenstadtvierteln (insb. Kreuzberg) infolge einer neuen Verkehrs- und Stadtentwicklungspolitik zu verhindern

Abbildung 40: Themenverteilung in der ZEIT und in der F.A.Z.

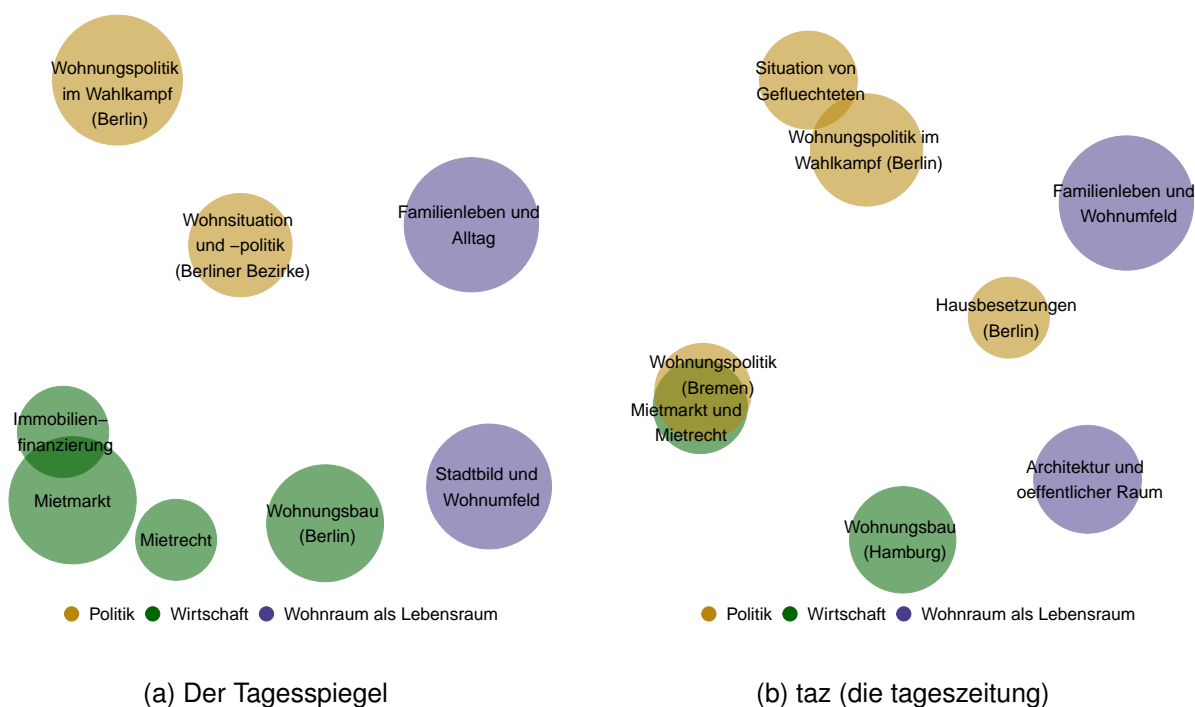


Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Anmerkungen: Je weiter zwei Themen weit voneinander entfernt sind, desto unterschiedlichere Wörter verwenden sie. Die Größe der Kreise repräsentiert die Anzahl an Artikeln je Thema. Lesebeispiel: Die Themen *Haushaltspolitik auf Bundesebene* und *Konjunktur* in der *Zeit* (oben, gelb und grün dargestellt) verwenden ein sehr ähnliches Vokabular, während sich das Thema *Familienleben und Wohnumfeld* (unten, violett dargestellt) in der *Zeit* von ihnen in seiner Wortwahl stark unterscheidet.

und die Häuser im Ostteil der Stadt vor dem Verfall zu bewahren (Nowakowski, 2014). Die Nähe zu *Familienleben und Wohnumfeld* lässt wiederum darauf schließen, dass über das Thema *Hausbesetzungen* nicht nur mit Fokus auf die Konflikte zwischen Besetzer*innen, Hauseigentümer*innen, Polizei und Politik berichtet wird, sondern auch auf die gesellschaftliche Dimension des Themas eingegangen wird. Nicht zuletzt stellten die besetzten Häuser für die Bewohner*innen und Sympathisant*innen einen Lebensraum dar (z.B. durch den Betrieb von Galerien, Bars, Treffpunkten). Darüber hinaus gibt es sehr starke Überschneidungen zwischen dem Thema Mietmarkt und Mietrecht mit der Wohnungspolitik in Bremen. Das zeigt, dass in Bremen in der Wohnungsmarktdebatte vor allem rechtliche und wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund standen. Auf ähnliche Art und Weise erlaubt die Distanzanalyse, die Inhalte anderer Themen zu interpretieren und ein Gesamtbild der Berichterstattung jeder Zeitung zu erlangen.

Abbildung 41: Themenverteilung im Tagesspiegel und in der taz



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Anmerkungen: Je weiter zwei Themen weit voneinander entfernt sind, desto unterschiedlichere Wörter verwenden sie. Die Größe der Kreise repräsentiert die Anzahl an Artikeln je Thema. Lesebeispiel: Die Themen *Immobilienfinanzierung* und *Mietmarkt* im *Tagesspiegel* (unten, grün dargestellt) verwenden ein sehr ähnliches Vokabular, während sich das Thema *Familienleben und Alltag* im *Tagesspiegel* (oben, violett dargestellt) von ihnen in seiner Wortwahl stark unterscheidet.

5.2.3.2 Allgemeine Schwerpunkte

Basierend auf der Distanzanalyse wurden die Themen in drei Kategorien unterteilt: **Politik**, **Wirtschaft**, sowie **Wohnraum als Lebensraum**. Sie sind in den Abbildungen 40 und 41 farblich gekennzeichnet und in der Tabelle 9 entsprechend vermerkt. Eine Kategorie umfasst somit Themen, die sich inhaltlich sehr nahe sind. Ein Thema, was sich schwer klassifizieren ließ, war der regionale Wohnungsbau. Je nachdem, wie stark die politischen Eingriffe sind bzw. wie hoch die Erwartungen an die Politik sind, an dieser Stelle in den Markt einzugreifen, wird das Thema eher aus wirtschaftlicher Perspektive (*taz*, *Tagesspiegel*) oder politischer Perspektive (*F.A.Z.*) betrachtet.

5.2.3.3 Gemeinsame Themen innerhalb der Schwerpunkte

Bis auf die *ZEIT*, die einen klaren überregionalen Fokus hat, berichten alle Medien über die lokale Wohnsituation und lokale politische Maßnahmen. Die *F.A.Z.* befasst sich mit dem Rhein-Main-Gebiet, der *Tagesspiegel* mit Berlin und die *taz* berichtet aus den drei Städten Berlin, Hamburg und Bremen. Über die allgemeine Wohnsituation hinaus steht dabei insbesondere der Wohnungsbau im Fokus, was darauf hindeutet, dass das (fehlende) Wohnungsangebot und die Wohnraumknapptheit als zentrale Probleme wahrgenommen werden.

Abschnitt 5.2.3.5 wird näher auf die Bedeutung im Zeitverlauf eingehen. Im Rhein-Main-Gebiet (*F.A.Z.*) und in Berlin (*taz*, *Tagesspiegel*) spielt das Thema Wohnen auch eine zentrale Rolle im lokalen Wahlkampf.

Alle Medien berichten über den Miet- und Immobilienmarkt aus wirtschaftlicher Perspektive, indem sie Angebot und Nachfrage sowie Preisentwicklungen diskutieren. Die *ZEIT* und der *Tagesspiegel* gehen dabei näher auf die Immobilienfinanzierung ein: sowohl aus staatlicher Sicht (Finanzierung und Subventionierung des Wohnungsbaus) als auch aus privater Sicht (Immobilien als Finanzanlagen und Investitionsobjekt).

Darüber hinaus widmen sich alle untersuchten Medien dem Wohnraum als Lebensraum, in dem sie über das Wohnumfeld, das Stadtbild und die Wohnung als Ausgangspunkt im Alltagsleben berichten.

5.2.3.4 Spezifische Themen der einzelnen Zeitungen

Interessant ist, welche weiteren Aspekte die einzelnen Medien neben den übergreifenden Themen aufgreifen. So berichtet die *taz* als einzige Zeitung vertiefend über Hausbesetzungen und die Situation Geflüchteter, während die *F.A.Z.* und die *ZEIT* das Thema Wohnen auf Bundesebene in den Blick nehmen. Hier geht es neben bundespolitischen Maßnahmen auch um den Bundeshaushalt und die Finanzierung größerer Wohnungsbauprogramme aus Bundesmitteln. Der *ZEIT* widmet sich darüber hinaus dem Baugewerbe als Konjunkturfaktor und der *Tagesspiegel* beleuchtet mietrechtliche Auseinandersetzungen.

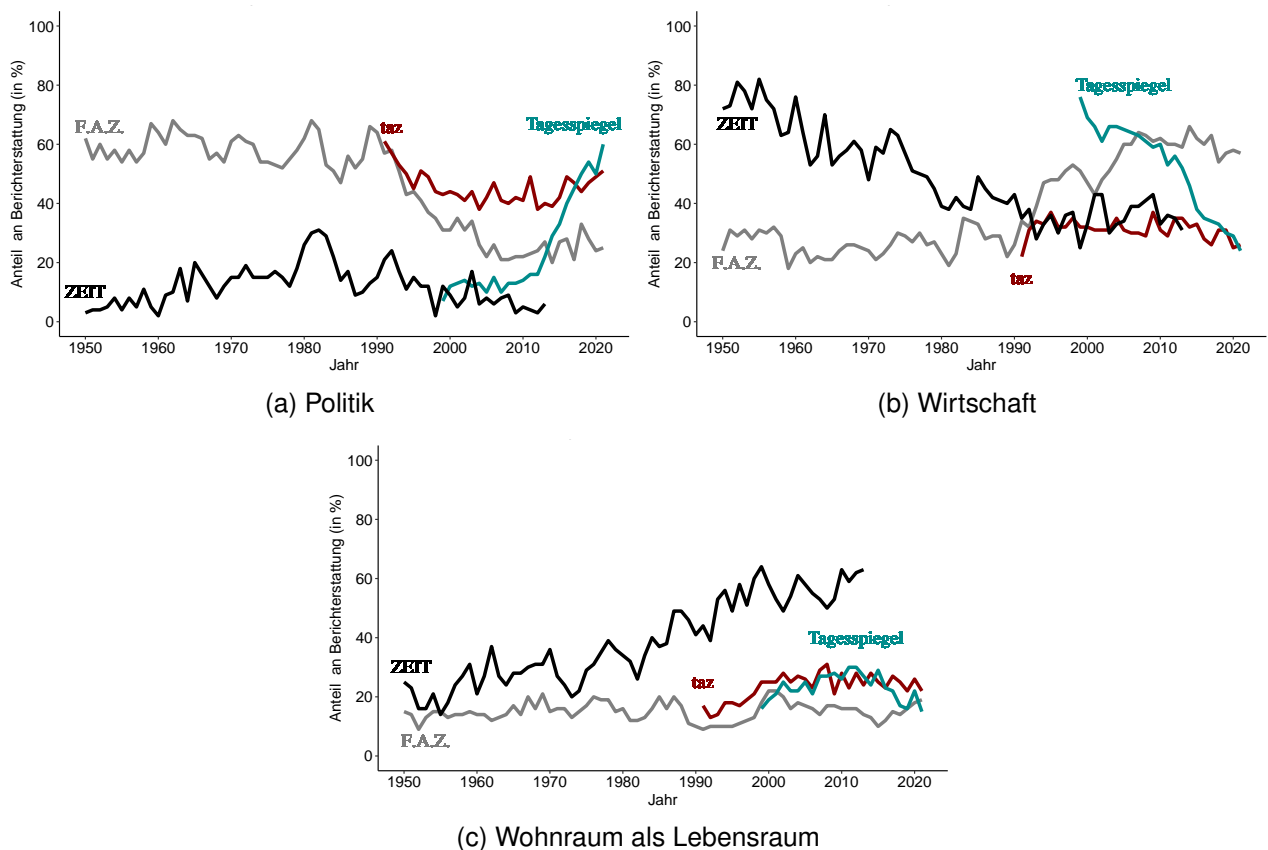
Insgesamt wird deutlich, dass das Thema Wohnen viele Lebensbereiche berührt und in den Medien aus sehr unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet wird. Im Vordergrund stehen nach der Zeitungsanalyse jedoch vor allem der Wohnungsbau, Dynamiken auf dem Wohn- und Immobilienmarkt sowie die Diskussion flankierender politischer Maßnahmen.

5.2.3.5 Bedeutung der Themen im Zeitverlauf

Während der Anteil, den die verschiedenen Zeitungen Wohnungsthemen in ihrer Berichterstattung widmen, relativ ähnlich ist und über die Jahre einem vergleichbaren Trend folgt (vgl. Abschnitt 5.2.2), lassen sich deutliche Unterschiede in der Schwerpunktsetzung feststellen. Abbildung 42 vergleicht das aggregierte Artikelaufkommen zwischen den drei Kategorien **Politik**, **Wirtschaft** und **Wohnraum als Lebensraum**.

Die *ZEIT* berichtet als überregionales Medium nur relativ wenig über **Wohnungspolitik** und diesbezügliche politische Auseinandersetzungen, wohingegen diese Themen in der *F.A.Z.* und der *taz* über die Hälfte der Artikel ausmachen. Im *Tagesspiegel* ist eine starke Zunahme in der Berichterstattung über **Wohnungspolitik** ab den Jahren 2010 zu beobachten, was im Zusammenhang mit den politischen Maßnahmen stehen kann, die die Berliner Landesregierung ab dem Jahr 2013 ergriffen hat (vgl. Abschnitt 5.2.2). Der Fokus der *ZEIT* liegt dagegen ab den 1950er Jahren auf dem **Wohnungsmarkt** selbst, der ab den 1990er Jahren auch bei der *F.A.Z.* stärker in den Fokus rückt. Sowohl bei der *F.A.Z.* als auch beim *Tagesspiegel* ist ein gegenläufiger Trend zu erkennen: Nimmt die Berichterstattung zur **Wohnungspolitik** ab, nimmt sie zum **Wohnungsmarkt** zu und umgekehrt. Hintergrund kann eine Verschiebung der Betrachtungsweise sein, d.h., dass Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt als zunehmend problematisch wahrgenommen werden und in den Fokus politischer Debatten

Abbildung 42: Artikelaufkommen nach Schwerpunkten in der Berichterstattung, 1950–2021

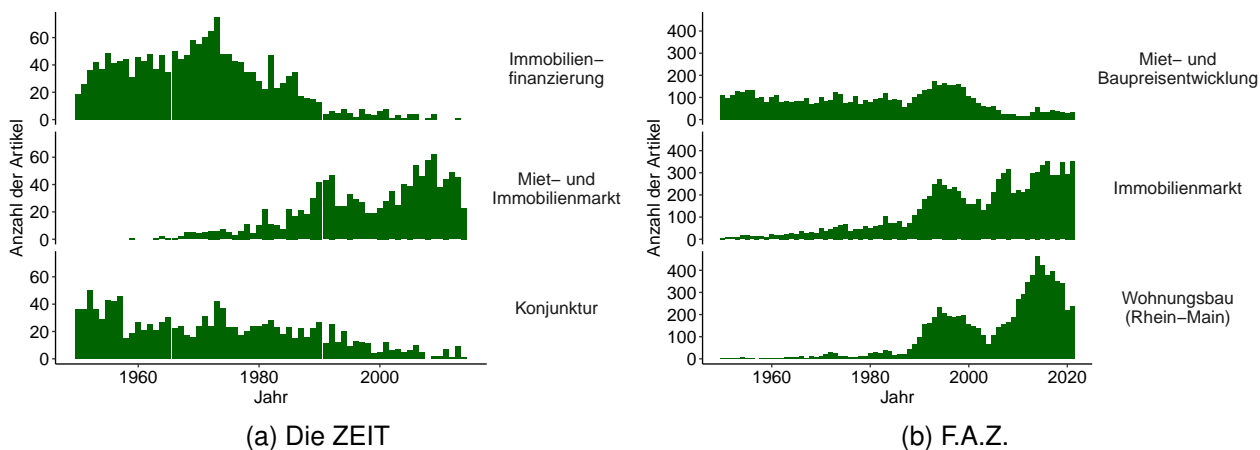


Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

geraten, oder – umgekehrt – der Wohnungsmarkt aus dem politischen Fokus verschwindet und nur noch unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten (z.B. Immobilien als Altersvorsorge) diskutiert wird. Die *ZEIT* verzeichnet als einzige Zeitung einen stetigen Zuwachs an Artikeln über den **Wohnraum als Lebensraum**, während sie in den anderen Medien nur etwa 20 bis 30 Prozent der Berichterstattung ausmachen.

Zunächst werden die Themen, die unter dem Schwerpunkt **Wirtschaft** zusammengefasst wurden, betrachtet. Abbildung 43 vergleicht die Themen in der *ZEIT* und in der *F.A.Z.*. Sie zeigt, dass in den 1960er bis 1980er Jahren vor allem die Immobilienfinanzierung im Vordergrund stand, was sowohl den Eigenheimerwerb als auch staatliche Wohnungsbauprogramme umfasst. Es ging vorrangig um Kredite, Finanzierungsmöglichkeiten, öffentliche Ausgaben und Baukosten. In den 1980er Jahren verschob sich die Debatte hin zum Mietwohnungs- und Immobilienmarkt. Der Konflikt zwischen den unterschiedlichen Akteuren auf den Märkten und die gestiegene Nachfrage nach (Miet-)Wohnraum, das (knappe) Wohnungsangebot und die Mietpreisentwicklung rücken in den Vordergrund. In den 1980er bis 2020er Jahren sind unter den 100 häufigsten Wörtern viele Begriffe zu finden, die auf eine Problemlage und Dringlichkeit hinweisen (z.B. *knapp, Problem, Krise, deutlich, sogar, stark*), außerdem wird viel über die Dynamik auf den Märkten diskutiert (z.B. *Anstieg, derzeit, Vorjahr, Prognose, Rückgang*). Wird das Thema Wohnen in den 1960er bis 1980er Jahren noch vor allem unter dem Gesichtspunkt der (individuellen

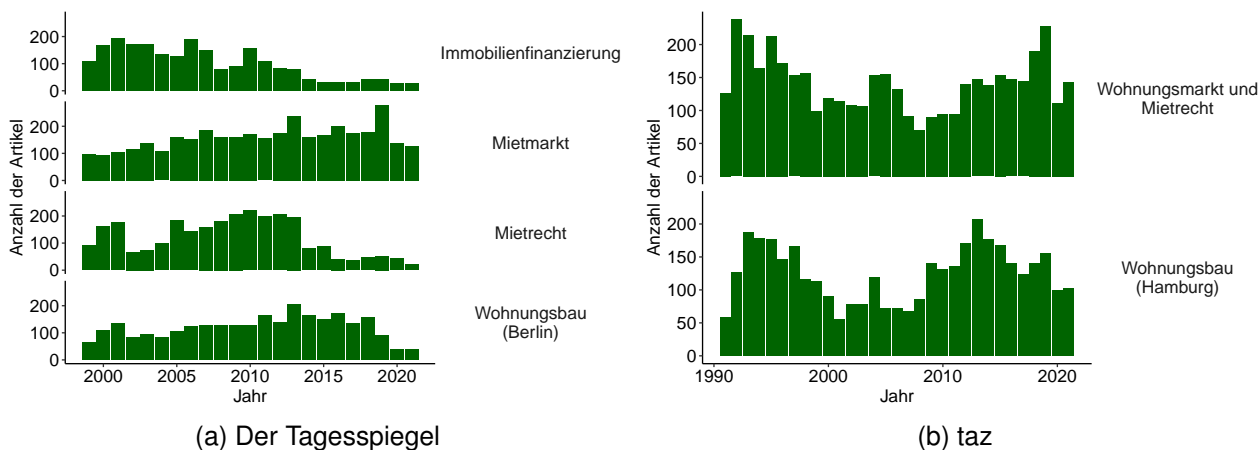
Abbildung 43: Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Wirtschaft in der ZEIT und F.A.Z., 1950–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

oder gesellschaftlichen) Baukosten betrachtet, die — ist eine Finanzierung gefunden — in Bauprojekte münden, die (ausreichend) Wohnraum schaffen, so entsteht ab den 1980er Jahren ein Konflikt über (zu) knappen Wohnraum und eine Diskussion über die sich daraus ergebenden ökonomischen Verteilungseffekte (vgl. auch [Kholodilin and Michelsen, 2020](#)). Damit einhergehend steht das Thema Konjunktur und nationales Bauvolumen eher in den 1960er Jahren im Fokus (vgl. Abbildung 43a unten), während der regionale Wohnungsbau ab den 1990er Jahren an Bedeutung gewinnt (vgl. Abbildung 43b unten). Eine Vergleich mit der Berichterstattung im *Tagesspiegel* und in der *taz* bestätigt das Bild (Abbildung 44). Die Auswertung der beiden Zeitungen liefert eine Detailansicht der 1990er bis 2020er Jahre und zeigt, dass in den Großstädten (Berlin, Hamburg, Bremen) die Berichterstattung über den Mietwohnungsmarkt, den lokalen Wohnungsbau und über Konflikte zwischen Mieter*innen und Vermieter*innen in diesem Zeitraum stark zugenommen haben.

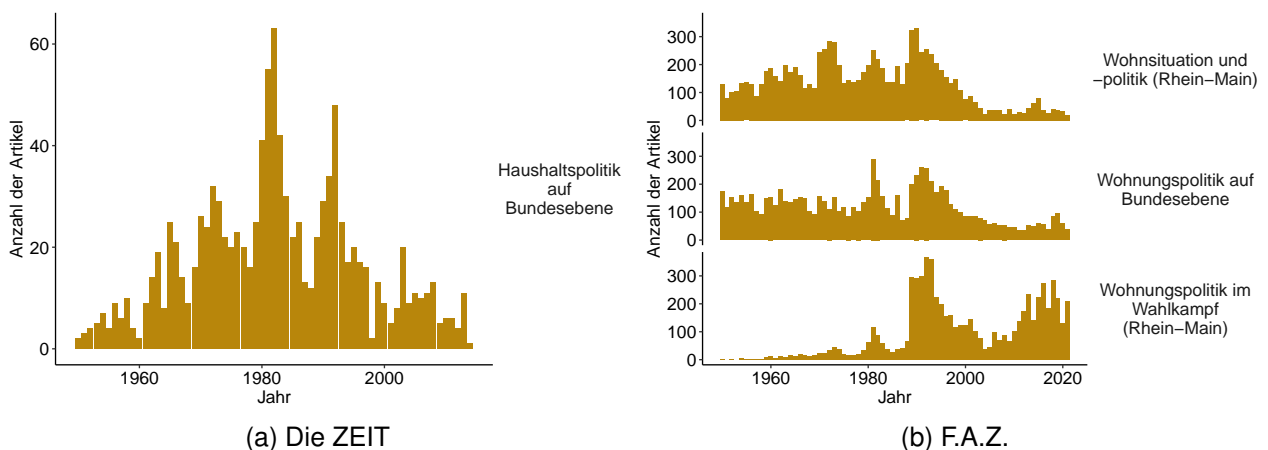
Abbildung 44: Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Wirtschaft im Tagesspiegel und in der taz, 1991–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

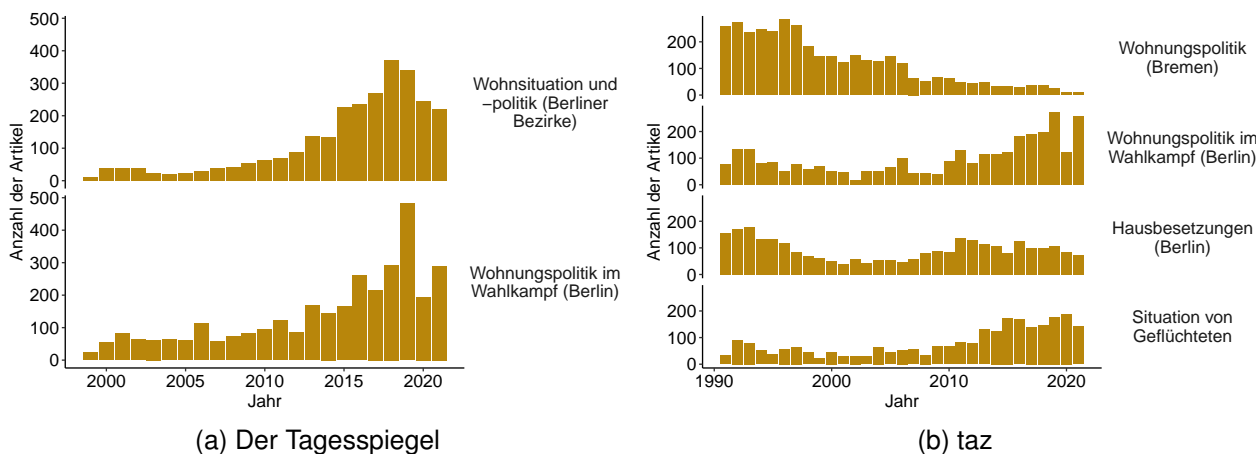
Im nächsten Schritt wird die Berichterstattung über die **Wohnungspolitik** auf Bundes- und Landesebene verglichen. Abbildung 45 zeigt das Artikelaufkommen in der *ZEIT* und der *F.A.Z.*. Die Wohnungspolitik auf Bundesebene steht vor vor allem in den 1980ern im Fokus, was vermutlich auf den Skandal um die *Neue Heimat* (vgl. Abschnitt 5.2.2) zurückzuführen ist. Zu Beginn der 1990er Jahre wurde das Thema Wohnen auf Bundesebene erneut diskutiert, was mit der Wiedervereinigung und den Wanderungsbewegungen in den folgenden Jahre zusammenhängen kann, die eine Schrumpfung ostdeutscher Städte nach sich zog und die Frage aufwarf, wie mit dem Leerstand umgegangen werden sollte (Abbildung 45a). Seitdem ist es um das Thema Wohnen auf Bundesebene ruhig geworden, ganz im Gegensatz zur Landesebene bzw. zur kommunalen Ebene. Die Abbildungen 45b und 46 zeigen, dass sich politische Parteien auf regionaler Ebene seit den 2000er Jahren verstärkt dem Thema Wohnen widmen und die Wohnsituation insbesondere in den letzten Jahren ein zentrales Thema im lokalen Wahlkampf geworden ist. Das Thema Wohnen wurde vielfach in der Berichterstattung als drängendstes und wichtigstes Thema im (Landes-)Wahlkampf angesehen (Jensen and Syrovatka, 2021; Achternbosch and Meidinger, 2021). Je nach Region ergeben sich noch weitere spezifische Themen im Bereich kommunaler Wohnungspolitik. So berichtet die *taz* über die gescheiterte Privatisierung der GEWOBA zu Beginn der 1990er Jahre in Bremen, die Hausbesetzungen in Berlin sowie die Wohnsituation Geflüchteter. Letztere Themen zeigen, dass Wohnungspolitik viele Aspekte umfasst und die Art und Verteilung von Wohnraum in Teilen der Bevölkerung eine starke Kontroverse hervorruft.

Abbildung 45: Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Politik in der *ZEIT* und der *F.A.Z.*, 1950–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

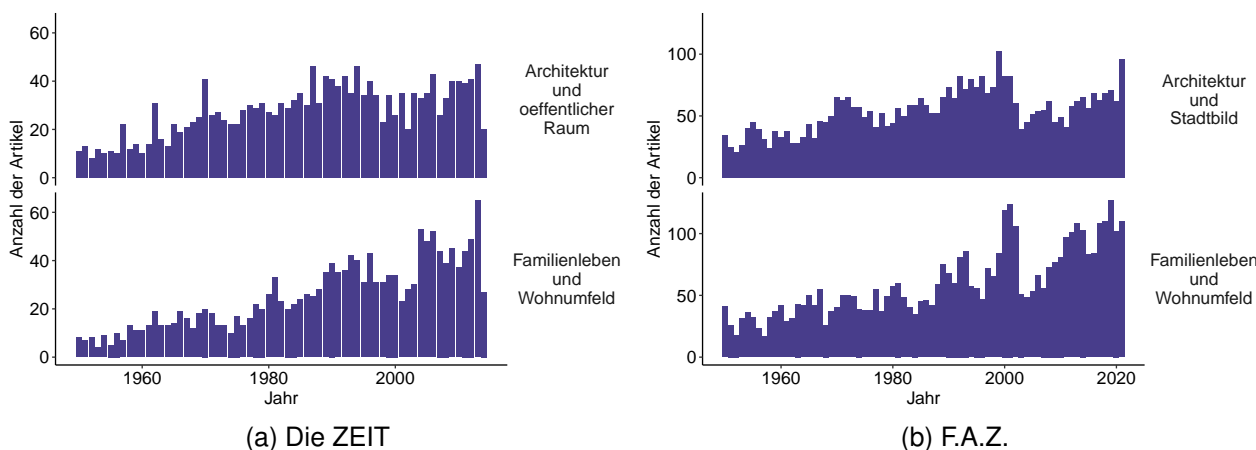
Abbildung 46: Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Politik im Tagesspiegel und in der taz, 1991–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

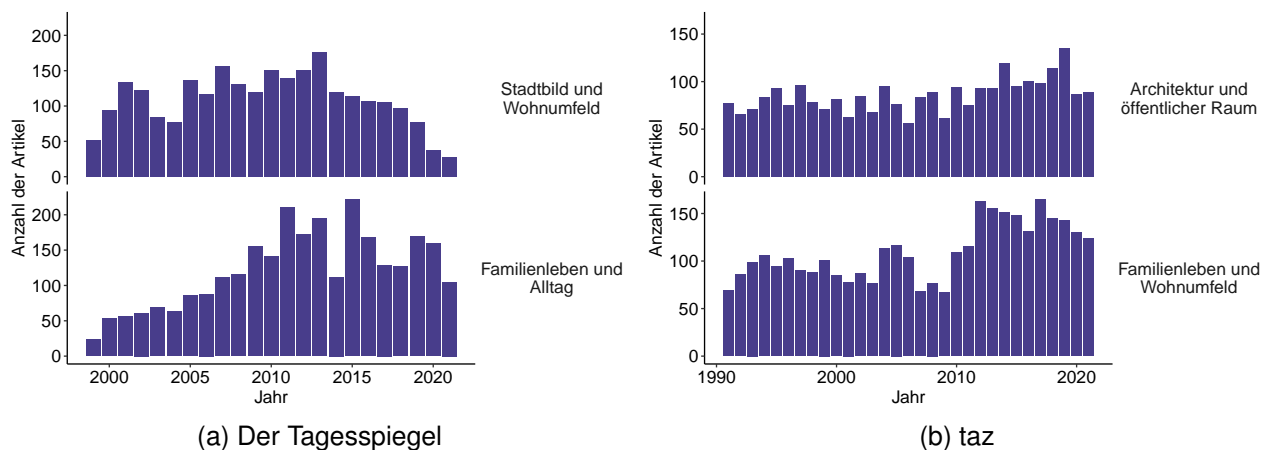
Als letztes wird der Schwerpunkt **Wohnraum als Lebensraum** analysiert. Während die Berichterstattung über Architektur, den öffentlichen Raum und das Stadtbild relativ gleichmäßig verläuft (vgl. Abbildungen 47 und 48), ist bei dem Thema Familienleben, Wohnumfeld und Alltag eine starke Zunahme ab den 2010er Jahren zu beobachten. Es ist zu vermuten, dass in den Artikeln verstärkt die Auswirkungen der angespannten Situation auf dem Mietmarkt auf die individuelle Lebenssituation in den Blick genommen werden. Hierzu zählen möglicherweise die Einkommensbelastungen durch Mietzahlungen, die zunehmende Schwierigkeit, den eigenen Wohnraum veränderten Lebensverhältnissen anzupassen, sowie der soziokulturelle Wandel von Stadtvierteln (Gentrifizierung).

Abbildung 47: Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Wohnraum als Lebensraum in der ZEIT und der F.A.Z., 1950–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 48: Artikelaufkommen mit dem Schwerpunkt Wohnraum als Lebensraum im Tagesspiegel und in der taz, 1991–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

5.2.4 Tonalität der Berichterstattung

Die Kategorien und Themen der Berichterstattung wurden als nächstes einer Sentimentanalyse unterzogen, um nicht nur etwas über die Häufigkeit auszusagen, mit der ein Thema erwähnt wird, sondern mehr über die Stimmung in der Berichterstattung, die sogenannte Tonalität der Artikel, zu erfahren. Im Folgenden wird die Methodik kurz skizziert und die Ergebnisse der Sentimentanalyse werden für die einzelnen Themen dargestellt.

5.2.4.1 Methodik

Um einen Überblick über die Stimmungslage in der Berichterstattung zum Wohnungsmarkt zu erhalten, wird untersucht, ob ein Zeitungsartikel im Kontext des Wohnungsmarktes positiv oder negativ konnotierte Wörter enthält. Die Klasse der Verfahren, die zu diesem Zweck angewendet werden, ist unter dem Begriff *Sentimentanalyse* bekannt. Eines der gängigsten Verfahren ist der *Wörterbuchansatz*, der auch hier verwendet wird.

Wörterbücheransatz (*dictionary-based approach*)

Wörterbücher sind vorgefertigte Sammlungen von Wörtern, denen ein Stimmungswert zugeordnet wurde. Wörtern, die in der Regel in einem positiven Kontext verwendet werden, wird im Wörterbuch ein positiver Wert zugeordnet, z. B. *Freude*. Analog werden Wörter, welche oft im negativen Kontext verwendet werden, mit einem negativen Wert belegt, z.B. *Problem*.

Das Wörterbuch, das hier verwendet wird, ist *SentiMerge* (Emerson and Declerck, 2014). Es ist eine Kombination der bekanntesten deutschsprachigen Wörterbücher aus dem Bereich der Sentimentanalyse und umfasst über 90 000 Wörter. Damit kann etwa der Hälfte der Wörter in den untersuchten Texten ein

Stimmungswert zugeordnet werden. Im *SentiMerge*-Wörterbuch wird jedem Wort ein Wert zwischen $-1,6$ und $1,5$ zugeordnet, wobei ein Wort nahe an $-1,6$ als sehr negativ, ein Wort nahe an 0 als neutral und nahe an $1,5$ als sehr positiv gewertet wird. Um zu veranschaulichen, wie das Ergebnis der Sentimentanalyse mit Hilfe des Wörterbuchs zustande kommt, werden in den Tabellen 10 und 11 beispielhaft positive und negative Wörter dargestellt, welche einen großen Einfluss auf die Ergebnisse der Sentimentanalyse hatten, weil sie besonders positiv bzw. negativ konnotiert sind oder besonders häufig verwendet wurden.

Tabelle 10: Besonders positive Wörter, die in den Artikeln häufig verwendet wurden

Die ZEIT	F.A.Z.	Der Tagesspiegel	taz
Freude	nennenswert	toll	toll
betreten	betreten	betreten	betreten
Held	überzeugend	innovativ	super
intellektuell	innovativ	perfekt	perfekt
perfekt	Freude	Freude	Held
überzeugend	berechtigt	Held	relevant

Tabelle 11: Besonders negative Wörter, die in den Artikeln häufig verwendet wurden

Die ZEIT	F.A.Z.	Der Tagesspiegel	taz
Problem	Problem	Problem	Problem
Krieg	Krieg	Streit	Krieg
Schuld	scheitern	scheitern	scheitern
Sorge	Mangel	Krieg	Schuld
zwingen	zwingen	Schuld	Streit
scheitern	ablehnen	verbieten	verbieten

Um die Sentimentanalyse durchzuführen, müssen die vorliegenden Textdaten zunächst ähnlich zur Themenanalyse vorbereitet werden. Dafür werden Satzzeichen und die sogenannten Stoppwörter entfernt. Stoppwörter sind Wörter, die sehr häufig im Text vorkommen und wenig zum Inhalt des Textes beitragen, z.B. Artikel, Präpositionen und Pronomen. Außerdem werden alle Wörter kleingeschrieben und lemmatisiert, also auf ihre Grundform gebracht, z. B. *Häuser* zu *haus* oder *kauft* zu *kaufen*. Zuletzt wird jeder Artikeltext auf eine Zählmatrix reduziert, wobei jeder Eintrag die Anzahl eines Wortes im Text wiedergibt. Anschließend wird für jeden Artikel der durchschnittliche Sentimentwert berechnet (siehe Kasten).

Berechnung des Sentimentwerts

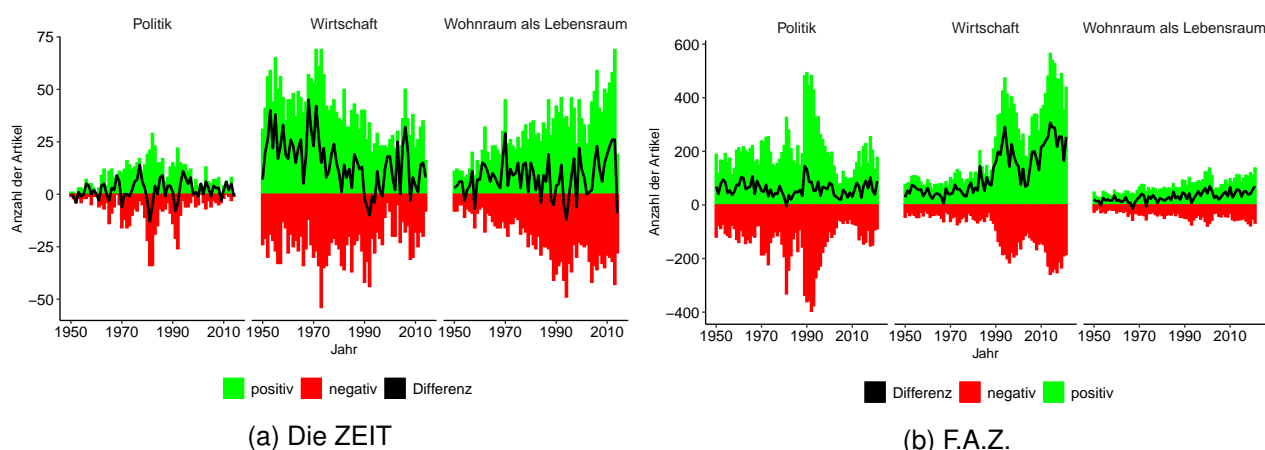
Zur **Bestimmung des Sentimentwerts** wird mithilfe des *SentiMerge*-Wörterbuchs die Tonalität jedes Wortes in dem Artikel nach dem *Wörterbuchansatz* (siehe vorheriger Kasten) bestimmt: Wörter mit negativer Konnotation erhalten einen negativen Wert und Wörter mit positiver Konnotation erhalten einen positiven Wert. Je höher der Wert, desto positiver ist das Wort besetzt. Unter Berücksichtigung der Häufigkeit der Wörter in dem Artikel und der Länge des Artikels wird der durchschnittliche Sentimentwert eines Artikels bestimmt. Ist der Durchschnitt größer als Null, ist es ein positiver Artikel, ist er kleiner als Null, ist es ein negativer Artikel.

Das beschriebene Verfahren wird standardmäßig in der wissenschaftlichen Literatur angewandt (Hardeniya and Borikar, 2016), unterliegt jedoch wie alle Verfahren Einschränkungen. So ist die Beurteilung, ob ein Wort positiv oder negativ konnotiert ist, grundsätzlich subjektiv und kann je nach Kontext variieren. Zum Beispiel werden Mieter*innen "steigende Mieten" eher negativ beurteilen, Investor*innen hingegen positiv. Des Weiteren wurden mit der Methode nur einzelne Wörter beurteilt und Verneinungen außer Acht gelassen. Ein Satz mit der Wortgruppe "kein Glück" wurde demnach positiv interpretiert, weil das Wort "Glück" enthalten ist, obwohl der Satz etwas negatives berichtet. Schließlich sagt die Tonalität nichts über die Meinung der Autor*innen aus und sollte nicht mit der Bewertung des Sachverhalts durch die Autor*innen verwechselt werden. Eine Autorin kann beispielsweise über die Ablehnung einer politischen Maßnahmen in bestimmten Bevölkerungsgruppen berichten (z.B. des Berliner Mietendeckels durch Haus & Grund e.V.), ohne die Ablehnung selbst zu teilen.

5.2.4.2 Polarität der Berichterstattung

Im Folgenden wird die Polarität der Berichterstattung zum Wohnungsmarkt in den verschiedenen Medien verglichen. Die Abbildungen 49 und 50 stellen in den drei Kategorien **Politik**, **Wirtschaft** und **Wohnraum als Lebensraum** die jährliche Anzahl positiv verfasster Artikel (Sentimentwert über Null, grün dargestellt) der Anzahl negativ gehaltener Artikel (Sentimentwert unter Null, rot dargestellt) gegenüber. Die schwarze Linie zeigt die Differenz (positives abzüglich negatives Artikelaufkommen). Abbildung 49 vergleicht dabei die Berichterstattung der *ZEIT* mit der *F.A.Z.* von den 1950er Jahren bis ins Jahr 2013, während Abbildung 50 die Berichterstattung des *Tagesspiegels* mit der *taz* ab den 1990er Jahren bis ins Jahr 2021 vergleicht.

Abbildung 49: Polarität der Artikel in der ZEIT und in der F.A.Z., 1950–2013

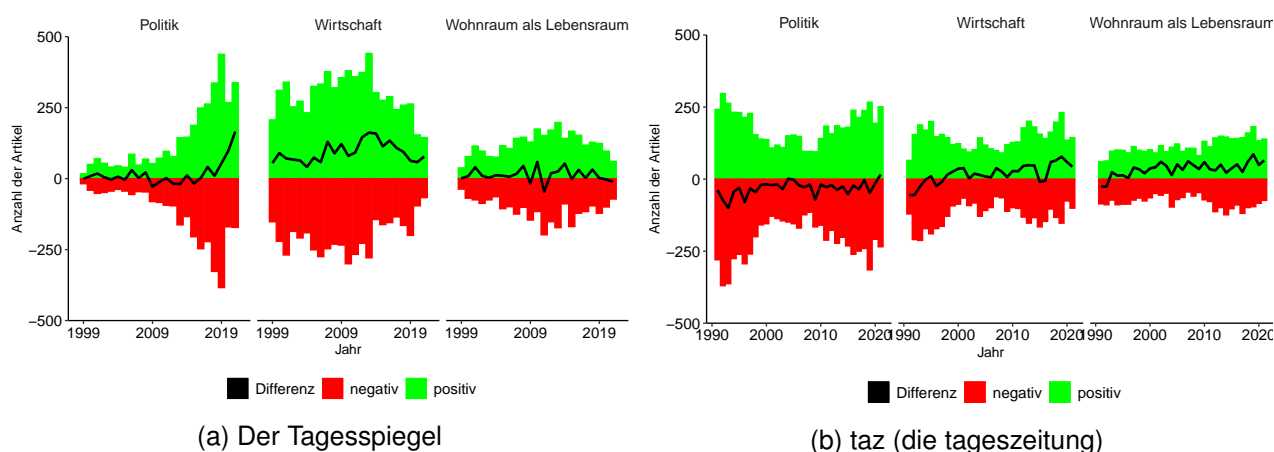


Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Über alle Medien hinweg lässt sich eine hohe Polarität im Artikelaufkommen beobachten, d.h., die Berichterstattung zum Thema Wohnen ist gespalten zwischen positiver und negativer Darstellung: Einer Vielzahl positiver Artikel steht im selben Jahr eine Vielzahl negativer Artikel gegenüber. Betrachtet man die Differenz (schwarze Linie), zeigt sich ein differenzierteres Bild. Während die Berichterstattung über Wohnungspolitik in der

ZEIT zwischen positiver und negativer Darstellung schwankt, überwiegt in der *F.A.Z.* die positive Darstellung. Tiefpunkte sind in beiden Zeitungen die 1980er Jahre mit dem Zusammenbruch des Wohnungsunternehmens "Neuen Heimat" (vgl. Abschnitt 5.2.2). Auch die Berichterstattung zu wirtschaftlichen Aspekten fällt in der *F.A.Z.* unterm Strich positiver aus als in der *ZEIT*. Ab den 1990er Jahren ist in beiden Zeitungen ein Aufwärtstrend zu beobachten, der jedoch Mitte der 2000er Jahre einen Einbruch erlebt. Abbildung 50 gibt detailliertere Einblicke in die 1990er Jahre und die Wahrnehmung in den Großstädten mit einem Fokus auf Berlin. Die Berichterstattung im *Tagesspiegel* fällt sehr viel positiver als in der *taz* aus, in der über Wohnungspolitik fast überwiegend negativ berichtet wird. Ab den 1990er Jahren ist in der *taz* jedoch ähnlich zur *ZEIT* und zur *F.A.Z.* ein schwacher Aufwärtstrend bei wirtschaftlichen Themen zu beobachten. Beim *Tagesspiegel* sticht insbesondere der starke Anstieg positiver Artikel über Wohnungspolitik ab dem Jahr 2019 ins Auge. Der nächste Abschnitt wird auf die Tonalität einzelner Themen näher eingehen und die Hintergründe dieser Ergebnisse analysieren.

Abbildung 50: Polarität der Artikel im *Tagesspiegel* und in der *taz*



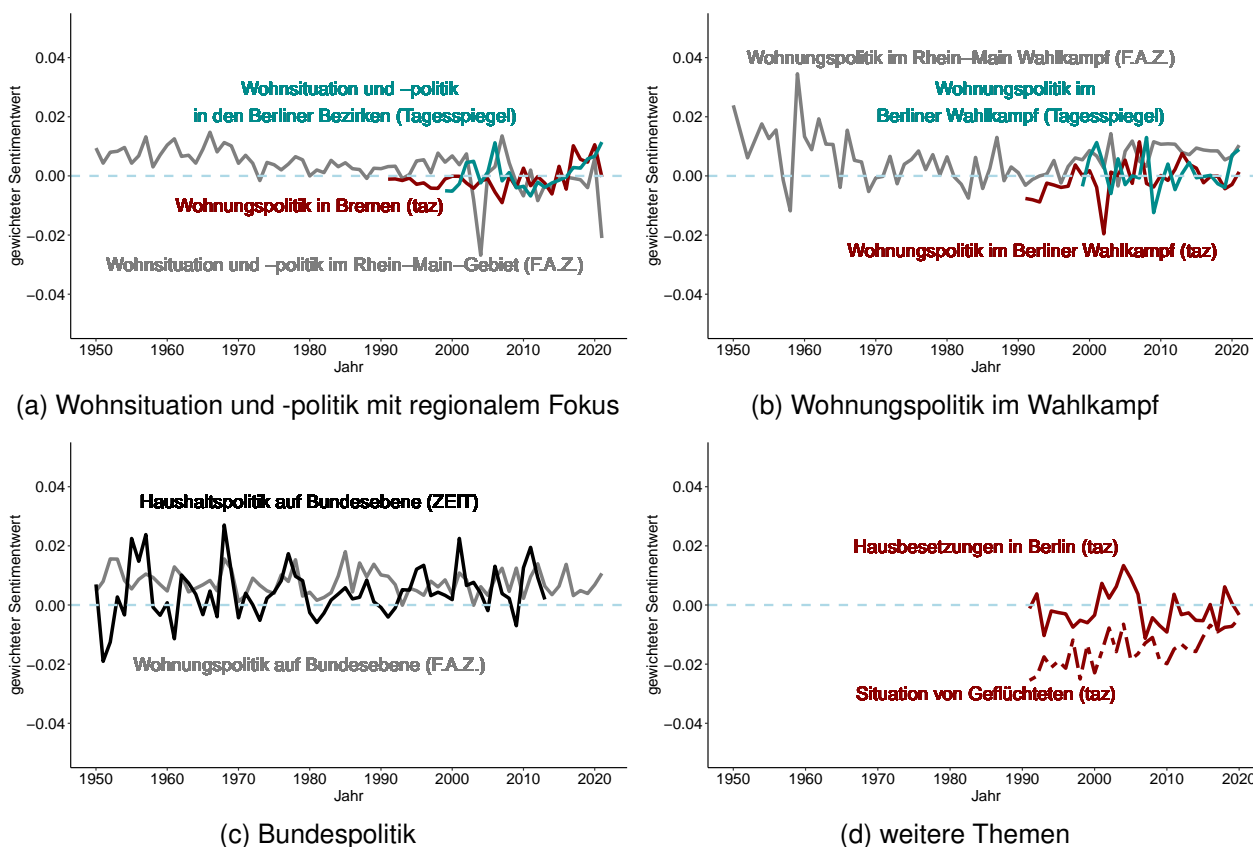
Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

5.2.4.3 Tonalität einzelner Themen

Im Folgenden soll die Tonalität einzelner Themen näher untersucht werden. Abbildung 51 zeigt den Verlauf des gewichteten Sentimentwerts für alle Themen, die in der Kategorie **Politik** zusammengefasst sind. Sentimentwerte über Null (hellblau gestrichelte Linie) entsprechen positiven Artikeln, Sentimentwerte unter Null negativ gehaltenen Artikeln. Insgesamt fällt auf, dass sich die Tonalität der einzelnen Themen zwischen den Zeitungen sehr stark ähnelt. Unterschiede in der Polarität (vgl. Abschnitt 5.2.4.2) ergeben sich daher vor allem aus der thematischen Zusammensetzung der Berichterstattung und der Häufigkeit bestimmter Themen im gesamten Artikelaufkommen, weniger durch Unterschiede in der Tonalität der Themen selbst. Die Darstellung der *Wohnsituation und -politik auf der lokalen Ebene* hat sich seit den 1950er Jahren stetig verschlechtert, wobei in den letzten Jahren, etwa seit 2015, die Berichterstattung wieder positiver ausfällt (Abbildung 51a). Der besonders niedrige Wert im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2004 (*F.A.Z.*) spiegelt die Diskussionen um die Aufhebung

des Wohnraumzweckentfremdungsverbots durch die hessische Landesregierung und die Verlängerung der Kündigungssperrfrist in diversen Kommunen im Rhein-Main-Gebiet im Jahr 2004 wider. Die Auseinandersetzung wurde kontrovers geführt, da CDU und FDP die Aufhebung des Zweckentfremdungsverbot befürworteten (und die alleinregierende CDU es letztendlich durchsetzte), die Grünen und die SPD das Verbot hingegen beibehalten wollten (FAZ, 2004). Da SPD und Grüne auf kommunaler Ebene an einigen Regierungen beteiligt waren, entstanden Konflikte (Adolphs, 2004). Die Berichterstattung über den Großraum Bremen (taz) behandelte hingegen die finanziellen Aspekte des Wohnungsbaus, wie Belastungen für den Landeshaushalt oder den Verkauf bzw. die Privatisierung von Wohnraum (vgl. Volksbegehren und Bürgerantrag gegen die Privatisierung der GEWOBA in den Jahren 1997 und 2005, sowie die sogenannte Privatisierungsbremse im Jahr 2013). Interessanterweise steigt der durchschnittliche Sentimentwert zur Wohnsituation und -politik in den Berliner Bezirken (Tagesspiegel) ab den Jahren 2012 an. Dies kann mit den Maßnahmen zusammenhängen, die die Berliner Landespolitik in diesem Zeitraum ergriffen hat, um die angespannte Wohnungslage abzufedern (vgl. Abschnitt 5.2.2) und mit der damit verbundene Hoffnung auf eine Besserung der Wohnsituation.

Abbildung 51: Tonalität der Artikel in der Kategorie Politik, 1950–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Die Stimmung in den Artikeln zur *Wohnungspolitik im Wahlkampf* (Abbildung 51b) unterliegt Schwankungen, die nicht immer mit den Kommunal- bzw. Landtagswahlen zusammenfallen. Es zeigt sich, dass auch im Vorfeld und Nachgang viel über die Positionen der Parteien und ergriffene politische Maßnahmen diskutiert wird. Die

Stimmung in den *Tagesspiegel*-Artikeln steigt zur Abgeordnetenhauswahl 2021 an, was erneut nahelegt, dass die Priorisierung wohnungspolitischer Themen im Wahlkampf und die Ankündigung politischer Maßnahmen tendenziell positiv aufgenommen wurden. Das Arbeitspaket 4 widmet sich genauer dem Wechselspiel zwischen Berichterstattung und Parlamentsdebatten zum Berliner Wohnungsmarkt.

Abbildung 51c fokussiert auf die *Bundesebene* und vergleicht die Berichterstattung über wohnungspolitische Aspekte der Haushaltspolitik (z.B. Förderprogramme für den Wohnungsbau) in der *ZEIT* mit konkreten Diskussionen zur Wohnungspolitik in der *FAZ*. Der Stimmungsverlauf beider Debatten ähnelt sich besonders stark in den Jahren, in denen der Wohnungsmarkt als besonders angespannt wahrgenommen wurde (vgl. Abschnitt 5.2.2), was nahelegt, dass Wohnungspolitik auf Bundesebene vor allem unter baupolitischen Gesichtspunkten betrachtet wird (Eigenheimförderung und finanzielle Unterstützung des (sozialen) Wohnungsbaus), die sich auf den Bundeshaushalt auswirken. Regulatorische Eingriffe, die auf regionaler Ebene diskutiert werden, wie eine Mietpreisregulierung, stehen eher weniger im Fokus stehen.

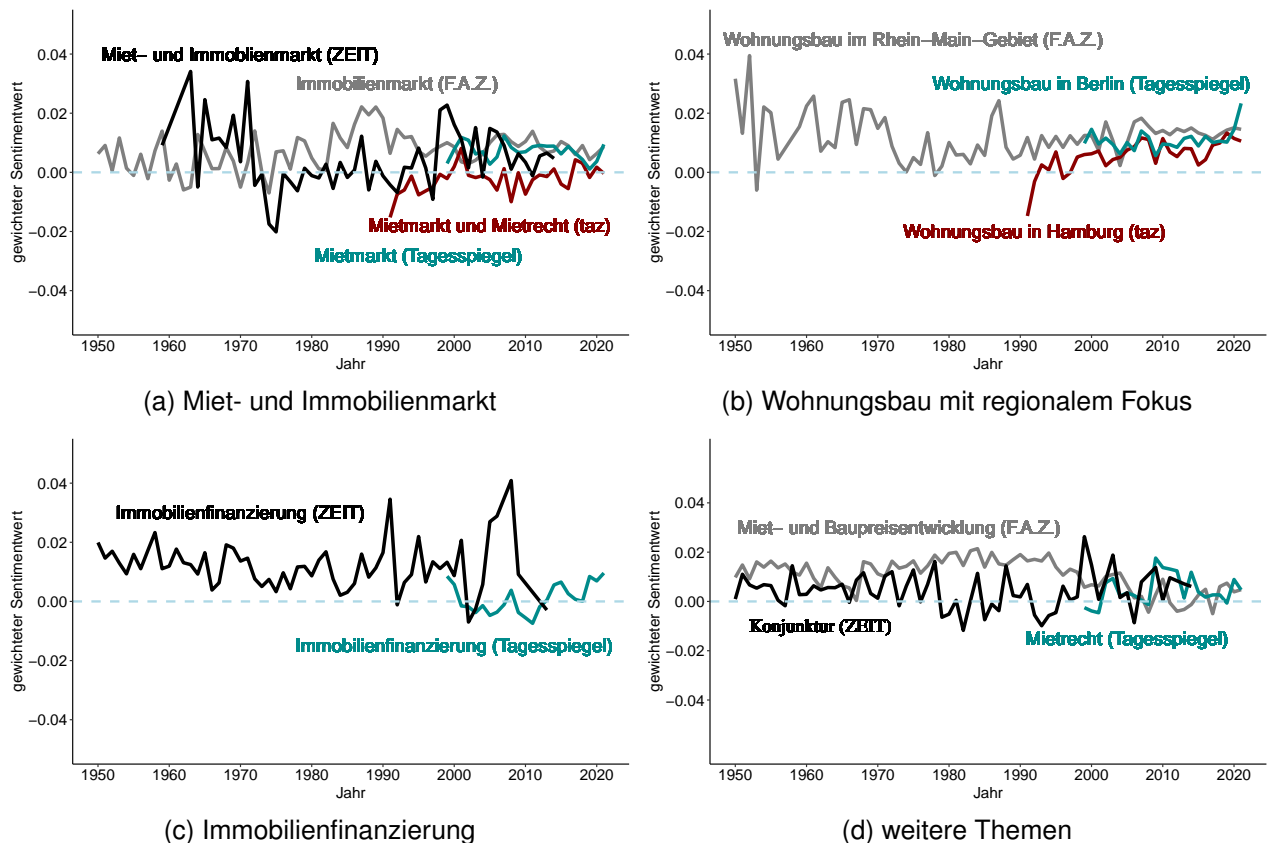
Die vierte Abbildung 51d zeigt die Tonalität zweier spezifischen Themen aus der *taz*: *Hausbesetzungen in Berlin* und die *Situation von Geflüchteten*. Nach der überwiegend positiven Berichterstattung über neue Hausbesetzungen im Ostteil der Stadt zu Beginn der 1990er Jahre fiel die Stimmung in den Artikeln bis zum Beginn der 2000er Jahre eher negativ aus. Gleichzeitig nahm das Interesse an dem Thema wieder zu (siehe Abschnitt 5.2.3.5, Abbildung 46b). Hintergrund können die zunehmenden Eigentumskonflikte sein, als vermehrt Häuser verkauft wurden (z.B. Brunnenstraße 183 im Jahr 2006), Kündigungen ausgesprochen (z.B. Liebigstraße 14 im Jahr 2007) und Häuser nach Auseinandersetzungen geräumt wurden (2009: Brunnenstraße 183, 2011: Liebigstraße 14, 2012: Tacheles, 2016: Linienstraße 206; vgl. [Slaski \(2021\)](#)). Insbesondere die Räumung des Tacheles und der Liebigstraße 14 erfuhr eine hohe mediale Aufmerksamkeit. Interessanterweise steigt die Stimmung in der Berichterstattung der *taz* während der Hochzeiten der Konflikte (vgl. 2006/2007, 2011/12), was möglicherweise auf Berichte über Solidaritätsaktionen und Unterstützungskampagnen zurückzuführen ist.

Über die Situation von Geflüchteten wird mit Abstand am negativsten berichtet. Ab dem Jahr 2015 bessert sich die Stimmungslage, was mit der Ankunft vieler syrischer Geflüchteter und der damals diskutierten Willkommenskultur zusammenfällt. Trotzdem bleibt die Berichterstattung im Durchschnitt negativ. Grund hierfür könnten die damaligen Kapazitätsprobleme bei der Unterbringung und die beengte Wohnsituation in den Notunterkünften sein, die in der *taz* kritisch diskutiert werden.

Abbildung 52 widmet sich den Themen, die in der Kategorie **Wirtschaft** zusammengefasst sind. Über den *Miet- und Immobilienmarkt* berichten die *ZEIT* und die *F.A.Z.* trotz der angespannten Wohnungslage zwischen den 1950er und 1970er Jahren relativ positiv (Abbildung 52a). Das kann damit zusammenhängen, dass in diesem Zeitraum zahlreiche Wohnungsbauprogramme aufgelegt wurden (vgl. Abschnitt 5.2.2) und neue Ansätze ausprobiert wurden. So berichtet die *ZEIT* 1971 in einem Artikel über den Modellversuch eines demokratischen Planungsprozesses, bei dem die zukünftigen Mieter in die Bauplanung einbezogen wurden ([Zeit, 1971](#)). Als sich die Wohnungssituation in den 1980er Jahren entspannt, steigt die Stimmung in den *F.A.Z.* Artikeln weiter an, während sie sich in den *ZEIT*-Artikeln verschlechtert. Sie berichtet über den Angebotsüberhang auf dem

Kaufmarkt und Fehlkalkulationen bei größeren öffentlichen Bauprojekten (z.B. Nawrocki, 1974; Wendt, 1974). Der *Tagesspiegel* berichtet ab den 1990er Jahren relativ positiv über den Mietmarkt, während die *taz* fast durchgängig negativ berichtet. Erst zum aktuellen Rand, d.h., in den Jahren 2019 bis 2021 nähert sich die Tonalität der Berichterstattung an.

Abbildung 52: Tonalität der Artikel in der Kategorie Wirtschaft, 1950–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Über *regionale Wohnungsbauaktivitäten* wird fast durchgängig positiv berichtet, was angesichts der angespannten Wohnungslage in den betroffenen Gebieten überraschen mag (Abbildung 52b). Hintergrund kann sein, dass in den Artikeln zum Wohnungsbau vor allem neue Bauprojekte vorgestellt werden und weniger der Mangel diskutiert wird. In der Berichterstattung der *taz* zum Wohnungsbau in Hamburg wird beispielsweise über das *Bündnis für Wohnen* berichtet, welches 2011 gegründet wurde und welches oft als Vorbild für andere Städte gesehen wird (Knoedler, 2022; Hoffmann, 2022).

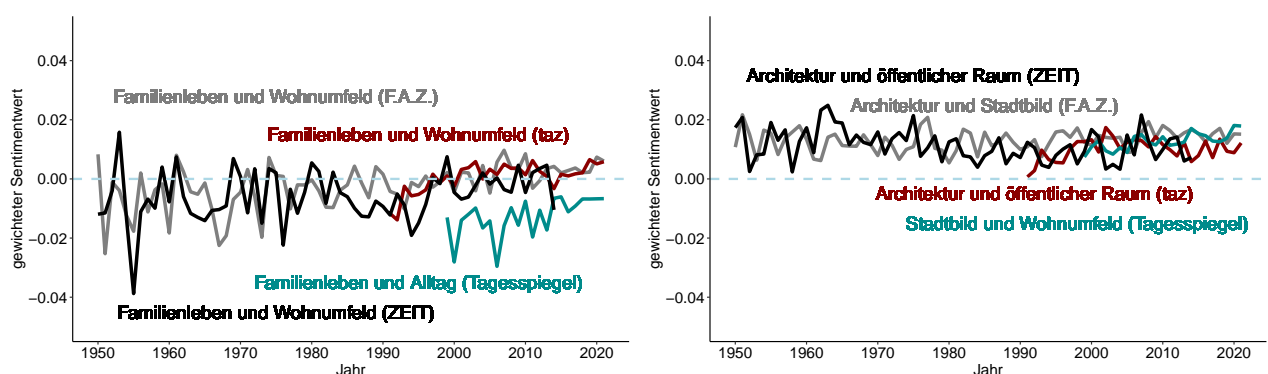
Die *Immobilienfinanzierung* wird aus zwei unterschiedlichen Blickwinkeln betrachtet (Abbildung 52c). Die *ZEIT* widmet sich vor allem der staatlichen Förderung von Wohnraum und der Finanzierung von Wohnungsbauprogrammen sowie der Eigenheimförderung in den 1950er bis 1970er Jahren (Chabrowski, 1961; Zeit, 1975). Danach reduziert sich das Artikelaufkommen, so dass die Artikelmenge, die der Berechnung des jährlichen Sentimentwerts zugrundeliegt, stark abnimmt. Dies führt zu größeren Extremwerten (sogenannten Ausreißern) in der Zeitreihe. Berichte über die staatliche Wohnungsförderung fallen überwiegend positiv aus. Der *Tagesspiegel*

hingegen beschäftigt sich ab den späten 1990er Jahren mit Verstrickungen zwischen Politik und Immobilienwirtschaft und dem sogenannten *Berliner Bankenskandal*, in dessen Zuge mit dem Eigenkapital landeseigener Banken verlustreiche Immobiliengeschäfte getätigt wurden (Tagesspiegel, 2005, 2006). Entsprechend fällt die Tonalität etwas kritischer aus.

Abbildung 52d fasst die Tonalität weiterer wirtschaftlicher Themen zusammen. Die Berichterstattung über die *Miet- und Baupreisentwicklung* (F.A.Z.) verläuft bis in die 1990er Jahre positiv, mit den steigenden Preisen zum Ende der 1990er Jahre fällt die Stimmung stetig ab. Die *ZEIT* berichtet über die Rolle des Wohnungsbaus in der gesamtwirtschaftlichen *Konjunktur*. Angesichts des Angebotsüberschusses und der gesunkenen Nachfrage im Bausektor in den 1980er Jahren fällt die Stimmung in dieser Periode eher negativ aus, bessert sich jedoch ab den 2000ern. Insgesamt geht das Artikelvolumen zur Konjunktur ab den 2000er Jahren zurück, so dass die Tonalität zunehmend von Ausreißern bestimmt ist (vgl. Erläuterungen zum Thema *Immobilienfinanzierung*). Der *Tagesspiegel* widmet sich verstärkt dem Mietrecht und der juristischen Klärung von Streitfällen.

Die letzte Abbildung 53 bildet die Tonalität der Artikel in der Kategorie **Wohnraum als Lebensraum** ab. Die Rolle des Wohnens für das Familienleben und das Wohnumfeld wird dabei überraschend negativ dargestellt, was damit zusammenhängen kann, dass vor allem dann über die Wohnsituation berichtet wird, wenn die Zustände auf dem Wohnungsmarkt als besonders problematisch für die individuelle Lebenssituation empfunden werden (Abbildung 53a). Hierzu zählen möglicherweise die Einkommensbelastungen durch Mietzahlungen, die zunehmende Schwierigkeit, den eigenen Wohnraum veränderten Lebensverhältnissen anzupassen, sowie der soziokulturelle Wandel von Stadtvierteln (Gentrifizierung). Mit Abstand am negativsten berichtet der *Tagesspiegel*. Berichte über Architektur, das Stadtbild und den öffentlichen Raum fallen hingegen überwiegend positiv aus (Abbildung 53b). Hier gibt es auch kaum Unterschiede zwischen den Medien.

Abbildung 53: Tonalität der Artikel in der Kategorie Wohnraum als Lebensraum, 1950–2021



(a) Familienleben, Alltag und Wohnumfeld

(b) Architektur, öffentlicher Raum und Stadtbild

Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

5.2.5 Emotionalität der Berichterstattung

5.2.5.1 Methodik

Eine Erweiterung der Sentimentanalyse stellt die Bestimmung der emotionalen Ladung eines Artikels dar. Die Berichterstattung wird dabei nicht nur nach positiver und negativer Stimmung analysiert, sondern es werden acht Emotionen – Wut, Ekel, Freude, Überraschung, Erwartung, Traurigkeit und Vertrauen – unterschieden. Das methodische Vorgehen ähnelt dabei der Tonalitätsbestimmung. Anhand eines geeigneten Wörterbuches, welches Wörter mit Emotionen verknüpft, wird die Anzahl der Wörter eines Artikels berechnet, die einer bestimmten Emotion zugeordnet werden können. Für die vorliegende Analyse wurde das Wörterbuch *Word-Emotion Association Lexicon* des National Research Council Canada verwendet (Mohammad and Turney, 2010, 2013). Mithilfe von Crowdsourcing (Mechanical Turk) haben die Autoren die Emotionen von etwa 14 000 englischen Wörtern bestimmt. Die Wörter erhalten dabei entweder den Wert 0 (Emotion im Wort nicht enthalten) oder 1 (Wort wird mit dieser Emotion assoziiert). Das Wörterbuch wurde später ins Deutsche übersetzt. Da das Wörterbuch für den allgemeinen Gebrauch konzipiert ist und nicht speziell auf den Wohnungsmarkt zugeschnitten ist, mussten einzelne Wörter per Hand nachkodiert werden. Z.B. wird das Wort 'zuschlagen' im allgemeinen Sprachgebrauch u.U. mit Gewalt assoziiert, hat aber im Kontext des Wohnungsmarktes eher die Bedeutung von "eine Gelegenheit wahrnehmen". Um eine praktikable Lösung zu finden, wurden die 1600 häufigsten Wörter aus den Zeitungsartikeln, die im Emotionen-Wörterbuch vorkommen, per Hand überprüft und für die Analyse herangezogen. Dabei wurde ein Gewichtungsschema eingeführt, von 0 (Wort überhaupt nicht mit der Emotion assoziiert) bis 3 (Wort stark mit der Emotion assoziiert). Tabelle 12 zeigt einen Überblick über die wichtigsten Wörtern, die mit Emotionen verknüpft sind und in den Zeitungen im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt fallen. Es zeigt sich, dass die Wörter über alle Zeitungen recht ähnlich sind.¹⁹ Wörter können mit mehr als einer Emotion verknüpft sein, z.B. wird das Wort 'drohen' sowohl mit Wut als auch mit Angst assoziiert. Eine Herausforderung stellen Wörter mit Mehrfachbedeutung dar, z.B. das Wort 'Aufgabe'. So kann die Schaffung von Wohnraum als Aufgabe an die Politik verstanden werden (neutral besetzt), jedoch auch von der Aufgabe eines Projekts (Beendigung) gesprochen werden, was eher negativ besetzt ist.

¹⁹Die hohe Ähnlichkeit könnte auch auf die eingeschränkte Grundgesamtheit von 1600 Wörtern zurückzuführen sein, für die geprüfte Emotionswerte vorliegen. Unter Nutzung aller 14.000 Wörter aus dem Emotionen-Lexikon fiel die Auflistung unter Umständen variationsreicher, aber ungenauer aus.

Tabelle 12: Emotionale Wörter, die in den Artikeln häufig verwendet wurden

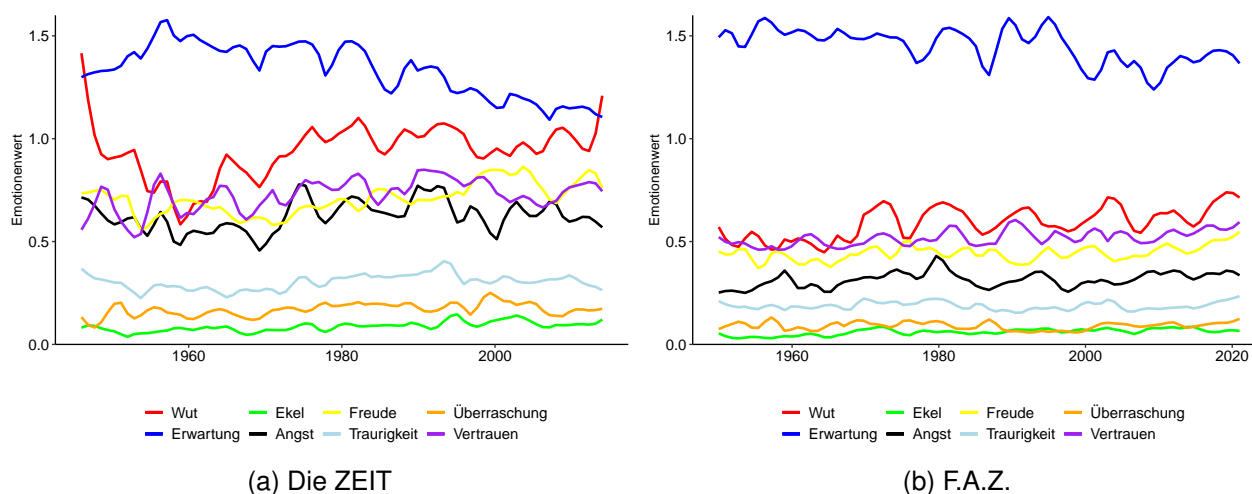
Wut	Ekel	Freude	Überraschung	Erwartung	Angst	Traurigkeit	Vertrauen
Die ZEIT							
drohen	übel	schön	Wunder	erwarten	Angst	verlieren	glauben
Streit	böse	Glück	erstaunlich	warten	Aufgabe	gedenken	sicher
Kampf	schrecklich	erfolgreich	überraschend	Möglichkeit	Gefahr	sterben	Vertrauen
Aufgabe	hässlich	erreichen	Überraschung	Ziel	verlassen	Verlust	Sicherheit
verdienen	Korruption	Ziel	zufällig	verlangen	Sorge	traurig	gemeinsam
F.A.Z.							
Streit	Makel	erreichen	überraschend	erwarten	Aufgabe	verlieren	sicher
drohen	Müll	schön	Wunder	Möglichkeit	Gefahr	gedenken	glauben
Kritik	Übel	Ziel	erstaunlich	Ziel	verlassen	weinen	gemeinsam
umstritten	Missbrauch	gewinnen	Überraschung	verlangen	Angst	Zweifel	Zustimmung
Kampf	Korruption	Erfolg	überrascht	planen	Rezession	negativ	Sicherheit
Der Tagesspiegel							
Streit	Müll	schön	überraschend	erwarten	Angst	verlieren	sicher
drohen	Makel	erreichen	Wunder	planen	verlassen	gedenken	glauben
umstritten	böse	glücklich	erstaunlich	Ziel	Gefahr	sterben	gemeinsam
Kampf	übel	Ziel	Überraschung	warnen	drohen	weinen	Sicherheit
Kritik	Korruption	gewinnen	überrascht	warten	Aufgabe	traurig	Zustimmung
taz							
drohen	Müll	schön	überraschend	erwarten	Angst	verlieren	glauben
Streit	übel	glücklich	Wunder	planen	verlassen	gedenken	sicher
Kampf	Makel	erreichen	erstaunlich	warten	Gefahr	traurig	gemeinsam
Kritik	böse	Ziel	überrascht	Ziel	drohen	sterben	verstehen
Angst	Korruption	glücklich	Überraschung	Möglichkeit	fürchten	weinen	Sicherheit

5.2.5.2 Ergebnisse

Mithilfe der geprüften Emotionen-Wortliste von 1600 Wörtern lassen sich etwa 20 Prozent der Wörter eines Artikels klassifizieren. Auch unter Nutzung des gesamten *Word-Emotion Association Lexicon* könnte nicht allen Wörtern eine Emotion zugeordnet werden. Das hängt damit zusammen, dass der deutsche Wortschatz deutlich mehr Wörter umfasst als die 14 000 Wörter im Emotionen-Wörterbuch (Duden, 2022; Kunkel-Razum, 2020) und dass deutsche Substantive häufig aus zusammengesetzten Wörtern gebildet werden (z.B. Wohnungsnot), die in dem Wörterbuch, welches ursprünglich auf der englischen Sprache basiert, nicht erfasst sind. Leider existiert unserer Kenntnis nach kein umfangreicheres deutsches Emotionen-Wörterbuch und auf die Erstellung eines eigenen Wörterbuchs musste aus Zeitgründen verzichtet werden. Dennoch lassen sich mithilfe des *Word-Emotion Association Lexicon* einige Erkenntnisse gewinnen. Denn wenn auch der absolute Emotionengehalt unterschätzt werden dürfte, so lassen sich doch Aussagen über den relativen Emotionengehalt (Verhältnis der Emotionen untereinander, Verhältnis zwischen den Zeitungen, Verlauf über die Zeit) treffen.

Abbildungen 54 und 55 zeigen den Anteil der acht Emotionen in der Berichterstattung der vier Zeitungen. Die häufigste Emotion in Verbindung mit dem Wohnungsmarkt ist die *Erwartung*. Es wird über geplante

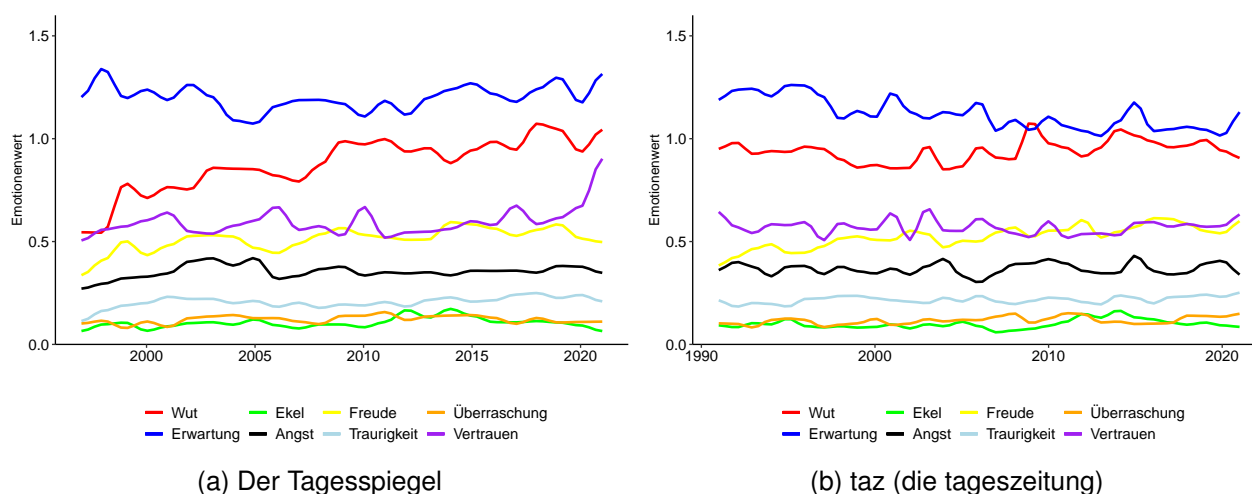
Abbildung 54: Emotionalität der Berichterstattung in der ZEIT und in der F.A.Z., 1950–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Bauprojekte berichtet, Prognosen über die Zukunft werden formuliert (z.B. steigende Mieten, zunehmender Wohnungsmangel) und Ankündigungen politischer Maßnahmen diskutiert. Schon an zweiter Stelle folgt die Emotion *Wut*, was auf das Konfliktpotential und die in Zyklen immer wieder als problematisch empfundene Situation auf dem Wohnungsmarkt hinweist. Hier sticht die *F.A.Z.* heraus. Im Gegensatz zu den anderen drei Medien scheint sie nüchterner über das Thema zu berichten und seltener Konflikte zu erwähnen. Im *Tagesspiegel* nimmt die emotionale Ladung *Wut* über die Jahre stetig zu und befindet sich ab dem Jahr 2010 auf einem ähnlichen Niveau wie in der *ZEIT* und in der *taz*. Ab diesem Zeitraum hat sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt insbesondere in den Großstädten zugespitzt (Kholodilin and Michelsen, 2020). Die Emotionen *Ekel*, *Überschung* und *Traurigkeit* spielen eine untergeordnete Rolle in der Berichterstattung. Dafür geht es im Zusammenhang mit dem Wohnungsmarkt auch häufig um *Vertrauen*. Das kann Vertrauen in die Zukunft sein, in politische Maßnahmen oder in die Selbstregulierung des Marktes. Im *Tagesspiegel* steigt der Vertrauensgehalt ab dem Jahr 2018 stark an. Eine Aufschlüsselung nach Themen zeigt, dass dies insbesondere auf die zwei Themen "Immobilienfinanzierung" und "Wohnungspolitik im Wahlkampf" zurückzuführen ist (siehe Abbildung C.9 im Anhang). Offensichtlich haben die politischen Parteien versucht, über politische Maßnahmen und Ankündigungen im Wahlkampf das Vertrauen der Bürger*innen in eine Besserung der Lage zurückzugewinnen. Die Themenaufschlüsselung zeigt auch, dass die individuelle Wohnsituation teilweise als sehr problematisch empfunden wird ("Familienleben und Alltag", "Wohnsituation und -politik in den Berliner Bezirken"), was sich schon in der Sentimentanalyse angedeutet hat (vgl. Abschnitt 5.2.4, Abbildung 53a). Zwar spielt *Wut* neben *Erwartung* auch in der Berichterstattung der anderen Medien zu diesem Thema eine tragende Rolle, dort wird jedoch teilweise auch über *freudvolle* Aspekte berichtet (vgl. Abbildungen C.7, C.8 und C.10 im Anhang).

Abbildung 55: Emotionalität der Berichterstattung im Tagesspiegel und in der taz, 1991–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

5.3 Fazit Arbeitspaket 3

Im dritten Arbeitspaket wurde untersucht, wie die Bevölkerung ihre Wohnsituation wahrnimmt, welche Stimmungsbilder in bestimmten Bevölkerungsgruppen bestehen und wie diese in einzelnen Medien aufgegriffen werden.

Hierfür wurden zunächst Daten des Sozio-oekonomische Panel (SOEP) ausgewertet. Die Daten des SOEP stellen eine gute Möglichkeit dar, das subjektive Empfinden der Bevölkerung bezüglich ihrer Wohnsituation zu untersuchen. Der Fokus lag auf Haushalten, die zur Miete wohnen und der Frage, wie sie die Größe ihrer Wohnung und ihre finanzielle Belastung durch Mietkosten bewerten. Differenziert wurde nach Haushaltstyp und Einkommensschicht. Darüber hinaus wurden getrennte Analysen für Gemeinden mit und ohne Mietpreiskontrolle durchgeführt.

Grundsätzlich scheint die Mehrheit der Mieter*innen mit der aktuellen Wohnsituation zufrieden zu sein. Die Wohnkostenbelastung wird auf einer Skala von 0 (überhaupt kein Problem) bis 10 (sehr großes Problem) als durchschnittlich wahrgenommen und die Mehrheit ist mit der Größe ihrer Wohnung zufrieden. Unterschiede ergeben sich, wenn man nach Haushaltstypen, Einkommensschichten und der Situation auf dem Wohnungsmarkt differenziert. So empfanden im Jahr 2020 beispielsweise fast die Hälfte aller Familien mit Kindern aus den unteren Einkommensschichten ihre Wohnung als zu klein. Darüber hinaus klagen Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt eher über beengte Wohnverhältnisse als Haushalte in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle.

Die SOEP-Daten erlauben es auch, zu analysieren, wie sich die Beurteilung der Wohnsituation nach einem Umzug verändert hat. So kann die These überprüft werden, ob Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt aufgrund einer geringeren Auswahl an verfügbarem und für sie bezahlbarem Wohnraum gezwungen sind, bei der neuen Wohnung Einbußen hinzunehmen. Die Auswertungen zeigen, dass sich Haushalte,

die im Vorjahr umgezogen sind, selten in Bezug auf die Ausstattung der Wohnung oder die Wohngegend verschlechtert haben, jedoch Haushalte in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt häufiger über eine höhere Umweltbelastung am neuen Wohnort klagen. Der Anteil ist seit den 1990er Jahren stabil und kann in siedlungsstrukturellen Unterschieden begründet sein. Die Mehrheit der Haushalte hat sich in Bezug auf die Wohnungsgröße verbessert, darunter insbesondere Paare mit Kindern, während sich Einpersonenhaushalte und Alleinerziehende überproportional häufig verschlechtert haben. Am negativsten wurden Veränderungen in der Wohnkostenbelastung bewertet. Jeder zweite Haushalt in Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt berichtet, dass die Wohnkostenbelastung nach dem Umzug gestiegen sei, wobei die Schere zwischen Gemeinden mit und ohne Mietpreisbremse seit den 2000er Jahren auseinandergeht. Einschränkend muss erwähnt werden, dass in die Daten nur jene Umzüge einfließen, die tatsächlich stattgefunden haben. Hierdurch ergibt sich eine methodische Verzerrung (der sogenannte *selection bias*), der nur mit weiterführenden statistischen Methoden behoben werden kann.

Für die Analyse der Berichterstattung über den Wohnungsmarkt wurden vier Zeitungen ausgewertet: die ZEIT (1946 bis 2013), die F.A.Z. (1950 bis 2021), der Tagesspiegel (1999 bis 2021) und die taz (1991 bis 2021). Artikel zum Wohnungsmarkt stellen etwa zwei bis drei Prozent des gesamten Artikelaufkommens in den Zeitungen dar. Insgesamt unterliegt die Berichterstattung zum Wohnungsmarkt seit den 1950er Jahren mehreren Zyklen und verzeichnete zuletzt seit den 2010er Jahren einen starken Anstieg im Artikelaufkommen. Der Trend über die Jahre findet sich bei allen untersuchten Zeitungen wieder.

Mithilfe des *Topic Modelling* Verfahrens wurden die Themen, über die im Rahmen des Wohnungsmarktes berichtet wird, näher charakterisiert. Sie lassen sich drei Schwerpunkten zuordnen. Ein Schwerpunkt bildet die **Wohnungspolitik**. In diesen Artikeln geht es um die regionale Wohnsituation, politische Maßnahmen und um parteipolitische Auseinandersetzungen mit dem Thema in kommunalen Wahlkämpfen. Des Weiteren werden die Wohnsituation spezifischer Gruppen (z.B. Geflüchteter) und Protestbewegungen (Hausbesetzungen) in den Blick genommen. Auf Bundesebene wird über Wohnungspolitik eher mit Bezug auf den *Bundshaushalt* und die Auflegung nationaler Förderprogramme berichtet. Der zweite Schwerpunkt ist die **Wohnungswirtschaft**. Neben allgemeinen Betrachtungen des Miet- und Immobilienmarktes geht es in diesen Artikeln um die Miet- und Baupreisentwicklung, die Immobilienfinanzierung, den Wohnungsbau auf regionaler Ebene sowie den Beitrag der Bauwirtschaft zur Konjunktur und wirtschaftlichen Entwicklung. Darüber hinaus werden auch Konflikte im Mietverhältnis (Mietrecht) diskutiert. Als drittes wird der **Wohnraum als Lebensraum** betrachtet, was die Wohnung im Alltag sowie städtebauliche Aspekte umfasst.

Die Auswertung des Topic Modelling zeigt, dass politische Konflikte zum Thema Wohnen vor allem auf regionaler Ebene ausgetragen werden und in der Bundespolitik eher wenig Beachtung finden. Darüber hinaus sind häufig zwei gegenläufige Zyklen zu erkennen. Nimmt die Berichterstattung zur **Wohnungspolitik** ab, nimmt sie zum **Wohnungsmarkt** zu und umgekehrt. Dies kann an einer Verschiebung der Betrachtungsweise liegen, wenn Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt als zunehmend problematisch wahrgenommen werden und in

den Fokus politischer Debatten geraten, oder der Wohnungsmarkt aus dem politischen Fokus verschwindet und nur noch unter rein wirtschaftlichen Gesichtspunkten diskutiert wird.

Inhaltliche Unterschiede zwischen den Zeitungen ergeben sich dahingehend, dass Medien mit regionalem Bezug (*F.A.Z.*, *Tagesspiegel*, *taz*) vermehrt über Wohnungspolitik berichten, während in der *ZEIT* vor allem wirtschaftliche Aspekte und der Wohnraum als Lebensraum im Vordergrund stehen.

Im weiteren Verlauf der Analyse wurde unterschieden, ob Artikel eher positiv oder negativ konnotierte Wörter verwenden und wie sich die Tonalität im Laufe der Zeit und zwischen den Themen verändert. Hierbei stellte sich heraus, dass über alle Zeitungen hinweg eine hohe Polarität in der Berichterstattung über den Wohnungsmarkt herrscht: eine Vielzahl positiver Artikel steht einer Vielzahl negativer Artikel gegenüber. Die starke Polarisierung der Berichterstattung über alle Zeitungen hinweg zeigt, dass die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sehr unterschiedlich bewertet werden und kein einheitliches Stimmungsbild in der Bevölkerung zum Wohnungsmarkt existiert. Über die regionale Wohnsituation und -politik wird eher negativ berichtet, während wirtschaftliche und städtebauliche Aspekte eher positiv dargestellt werden. Unterschiede zwischen den Zeitungen ergeben sich vor allem durch die thematische Zusammensetzung des Artikelaufkommens und weniger durch die unterschiedliche Tonalität bei gleichen Themen.

Zusätzlich wurde die Emotionalität der Artikel untersucht. Es wurden acht Emotionen in Betracht gezogen: Wut, Ekel, Freude, Überraschung, Erwartung, Traurigkeit, Angst und Vertrauen. Die häufigste Emotion in Verbindung mit dem Wohnungsmarkt ist die *Erwartung*. Dies kann geplante Bauprojekte, Prognosen über die Zukunft (z.B. steigende Mieten, zunehmender Wohnungsmangel) oder die Ankündigung politischer Maßnahmen betreffen. An zweiter Stelle folgt die Emotion *Wut*, was auf das Konfliktpotential und die in Zyklen immer wieder als problematisch empfundene Situation auf dem Wohnungsmarkt hinweist. An dritter Stelle folgt insbesondere im Zusammenhang mit politischen Maßnahmen die Emotion *Vertrauen*. Es bleibt jedoch offen, ob dies auf das Vertrauen der Bürger*innen in die Fähigkeit der politischen Akteure, Lösungen für den angespannten Wohnungsmarkt zu finden, zurückzuführen ist, oder ob politische Parteien gerade in Wahlkampfzeiten vertrauensbildende Äußerungen in Bezug auf das Thema Wohnen tätigen, welche in den Medien diskutiert werden.

Das Ergebnis, dass die Mehrheit der Haushalte mit ihrer Wohnsituation zufrieden ist, scheint zunächst im Widerspruch mit der Berichterstattung in den Medien zu stehen, die häufig Probleme auf dem Wohnungsmarkt thematisiert, insbesondere, was die lokale Wohnsituation anbelangt. Bei genauerer Betrachtung lassen sich hierfür folgende Erklärungsansätze finden. Zum einen hat die Medienanalyse gezeigt, dass die Berichterstattung nicht homogen ist und es eine starke Polarisierung gibt. Die heterogene Berichterstattung in den Medien deckt sich mit den SOEP-Ergebnissen, wonach die privaten Haushalte die Situation auf dem Wohnungsmarkt unterschiedlich einschätzen. Gutverdienende in Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle nehmen ihre Wohnsituation weniger problematisch wahr als Geringverdienende in urbanen Gemeinden, in denen die Wohnungsmärkte als angespannt gelten. Auch die Tatsache, dass der Anteil der Emotion *Wut* seit den 2010er Jahren in der Berichterstattung gestiegen ist, deckt sich mit dem Befund, dass die subjektive Wohnkostenbelastung insbesondere in Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten seit den 2010er Jahren zunimmt und sich die

beiden untersuchten Gemeindetypen diesbezüglich auseinanderentwickeln, was eine Polarisierung verstärkt. Darüberhinaus ist die Polarisierung in den Medien womöglich nicht nur durch eine unterschiedliche Wahrnehmungen der Wohnverhältnisse getrieben, sondern auch durch unterschiedliche Rollen der Haushalte auf dem Wohnungsmarkt. So bewerten Mieter*innen einen Mietenanstieg in Großstädten naturgemäß negativer als Haushalte, die Wohnungen als Kapitalanlage erworben haben und sie vermieten. Diese Kontroverse wird in den SOEP-Ergebnissen nicht abgebildet, ist aber häufig Gegenstand der Berichterstattung. Auch werden in der SOEP-Analyse nur jene Haushalte erfasst, die auf dem lokalen Wohnungsmarkt erfolgreich waren und eine Wohnung in der entsprechenden Gemeinde bezogen haben. Personen, die aufgrund der Lage auf dem Wohnungsmarkt keine Wohnung erhalten haben, jedoch einen Um-/Zuzug planten (z.B. Auszug aus dem Elternhaus, Zuzug in die Großstadt, Geflüchtete) oder resigniert aus Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten wegziehen, fließen nicht in die Ergebnisse der entsprechenden Gemeinden ein. In der Berichterstattung wird in diesem Zusammenhang häufig das knappe Wohnungsangebot und die Diskrepanz zwischen Bestands- und Angebotsmieten thematisiert, was für jene, die bereits eine Wohnung haben, ein geringeres Problem darstellt. Die Kombination beider Analyseansätze erlaubt es, die verschiedenen Aspekte der öffentlichen Debatte abzubilden und ein umfassendes Bild der Wahrnehmung auf dem Wohnungsmarkt zu erhalten, welches sowohl Durchschnittswerte (SOEP) als auch die Darstellung spezifischer Probleme (Berichterstattung) einbezieht.

6 Arbeitspaket 4: Der Wohnungsmarkt im politischen Diskurs

Im vierten Arbeitspaket steht die politische Debatte über den Wohnungsmarkt im Vordergrund, d.h. die Frage, inwiefern die Situation auf dem Wohnungsmarkt im Parlament aufgegriffen wird, welche Aspekte von politischen Entscheidungsträgern als besonders relevant eingestuft werden und welche Unterschiede es zwischen den verschiedenen politischen Parteien gibt. Auch die Dynamik zwischen Regierung und Opposition wird näher analysiert. Schließlich wird untersucht, inwiefern sich die politische Debatte im Parlament und die öffentliche Debatte in den Medien gegenseitig beeinflussen und ob sich klare Trends im Agenda Setting (Who leads? Who follows?) identifizieren lassen.

6.1 Wahl des Berliner Abgeordnetenhauses als Case Study

Die politische Debatte über den Wohnungsmarkt soll beispielhaft anhand der Plenardebatten im Berliner Abgeordnetenhaus (AGH) analysiert werden. Berlin ist eine Stadt, die verschiedene Wohnungsmarktzyklen erlebt hat (vgl. den folgenden Abschnitt 6.2) und in der das Thema Wohnen in den letzten zehn Jahren eine starke Präsenz in der öffentlichen und politischen Debatte erfahren hat. So hat die Landesregierung die Gemeinde Berlin per Verordnung vom 28. April 2015 zur Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 2 BGB erklärt und diese Verordnung im Mai 2020 um weitere 5 Jahre verlängert.

Die Auswahl Berlins als Case Study birgt verschiedene Vorteile. Erstens verfügt die Großstadt Berlin im Gegensatz zu München oder anderen betroffenen Großstädten über eine lokale Legislative und Exekutive, die durch die Begebenheit Berlins als Stadtstaat einen gewissen politischen Gestaltungsspielraum besitzen, um politische Maßnahmen zu ergreifen, die ihrer Meinung nach geeignet sind, die Situation auf dem Wohnungsmarkt zu beeinflussen. Von diesem politischen Gestaltungsspielraum hat das Berliner Abgeordnetenhaus in den vergangenen Jahren wiederholt Gebrauch gemacht. Dies erlaubt es, Diskurse im Parlament, die diesen politischen Interventionen im Wohnungsmarkt vorangegangen sind, näher zu analysieren. Zweitens generiert die starke Präsenz des Themas in der politischen Debatte überhaupt erst eine umfassende Datengrundlage, um die politische Debatte hinsichtlich verschiedener Nuancen, z.B. in Bezug auf die Position verschiedener Parteien und die Vielfalt diskutierter Themen, zu untersuchen. Drittens wird die politische Debatte von einer starken öffentlichen Diskussion in den lokalen Medien begleitet, die es ermöglicht, Interaktionen zwischen politischer und öffentlicher Debatte darzustellen (Z.B. Who leads, who follows? vgl. Abschnitt 6.6). Viertens stellt Berlin ein weitestgehend homogenes Gebiet in Bezug auf den Wohnungsmarkt dar, während Flächenländer oft sehr heterogene Gemeinden in Bezug auf die Siedlungsstruktur vereinen. Fünftens erlaubt die Abfolge verschiedener Wohnungsmarktzyklen, Unterschiede über die Zeit zu analysieren.

Einschränkend muss angemerkt werden, dass die politische Debatte im Berliner Abgeordnetenhaus nicht stellvertretend für andere Regionen in Deutschland oder den Bundesdurchschnitt gesehen werden kann. Hier wäre eine zusätzliche Analyse der Debatte im Bundestag sowie ein Vergleich mit ländlicher geprägten Bundesländern (z.B. Mecklenburg-Vorpommern) wünschenswert. Aus Zeitgründen musste das Forschungsprojekt

auf ein Parlament beschränkt werden. Weiterführende Forschung sollte sich diesem Vergleich und insbesondere der Interaktion zwischen Landes- und Bundesebene widmen, da die Wohnungsmarktsituation in Deutschland sehr heterogen ausfällt. Das Wohnraummietrecht wird bundesweit einheitlich im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelt, was den politischen Gestaltungsspielraum der Landesparlamente und -regierungen begrenzt. Die Landesregierungen versuchen daher über den Bundesrat Anpassungen im Wohnraummietrecht zu erwirken (vgl. z.B. jüngst den Beschluss des Bundesrats vom 16.12.2022 zu Mietspiegelanpassungen und Indexmieten ([Bundesrat, 2022](#)) sowie verschiedene Bundesratsinitiativen aus Hamburg ([Bundesrat, 2021b, 2019b](#)), Berlin ([Bundesrat, 2019a, 2017](#)) oder Bayern ([Bundesrat, 2021a](#))).

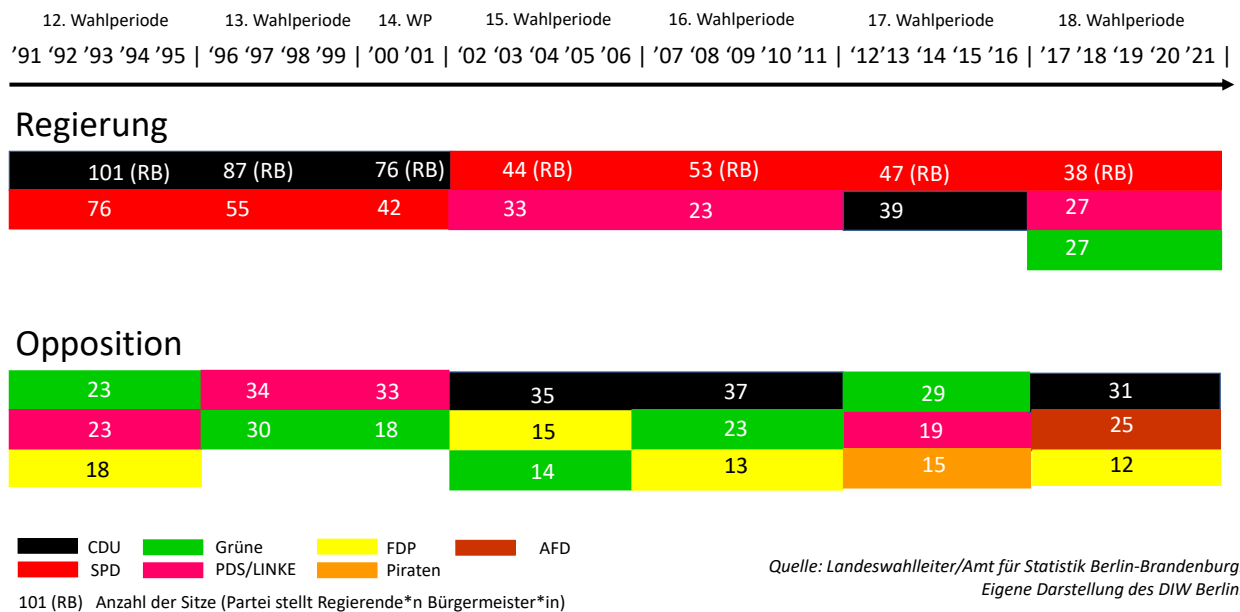
6.2 Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt

Wie eingangs erwähnt, ist Berlin eine Stadt, die durch eine Abfolge verschiedener Wohnungsmarktzyklen gekennzeichnet ist. In den 1990er Jahren gab es nach der Wiedervereinigung der Stadt eine hohe Leerstandsquote, viele Wohngebäude aus Gründerzeiten im Ostteil der Stadt waren sanierungsbedürftig, es gab viele Brachflächen, ungenutztes Bauland und die Mieten waren vergleichsweise niedrig. Die Bevölkerungsprognosen der Senatsverwaltung zu Beginn der 1990er Jahre erwiesen sich als völlig überhöht; statt eines exponentiellen Wachstums mit 5 Millionen prognostizierten Einwohner*innen im Jahr 2010 war die tatsächlich Bevölkerungsentwicklung in den 1990er Jahren rückläufig und stagnierte bis 2010 bei etwa 3,4 Millionen Einwohner*innen ([AfS, 2022a](#)). Auf der anderen Seite wurden aufgrund der optimistischen Wachstumsprognosen in den Jahren 1995 bis 1998 jährlich fast 20 000 neue Wohnungen fertiggestellt ([Polinna et al., 2018](#)). In Folge dieser Diskrepanz sanken die Durchschnittsmieten Ende der 1990er Jahre auf 6 EUR/m², die Leerstandsquote lag im Jahr 2001 bei 5 Prozent ([Polinna et al., 2018](#); [empirica and Group, 2022](#)). Die starke Förderung des öffentlichen Wohnungsbaus mit bis zu 80 000 Wohnungen unter dem CDU/SPD-geführten Senat²⁰ wurde im Jahr 1996 auf Bestreben der CDU zugunsten der Eigenheimförderung aufgegeben ([Polinna et al., 2018](#)). Die *neue Eigentumsstrategie 2000* förderte nicht nur die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, sondern auch den Neubau von Eigenheimen am Stadtrand, was die Wohnungsnachfrage in der Innenstadt weiter sinken ließ. 1999 wurde die Förderung des sozialen Wohnungsbaus gestoppt und 2001 der Ausstieg aus der Anschlussförderung im sozialen Wohnungsbau beschlossen. Im selben Jahr ereignete sich in Berlin der sogenannte Berliner Bankenskandal, infolgedessen die Koalition aus SPD und CDU zerbrach, sich die öffentliche Hand stark verschuldete und weite Teile des öffentlichen Wohnungsbestandes unter der Nachfolgeregierung aus SPD und PDS privatisiert wurde.

Ab den 2010er Jahren änderte sich das Bild. Die Bevölkerung nahm zu und Berlin gewann immer mehr an Attraktivität. Zum einen zog es Kreative und Kulturschaffende nach Berlin, zum anderen entdeckten Kapitalanleger die Stadt für sich ([Polinna et al., 2018](#)). Dem stand eine geringe Bautätigkeit insbesondere im niedrigen und mittleren Preissegment gegenüber, so dass die Leerstandsquote rapide abnahm und das Mietniveau anstieg ([Kholodilin and Michelsen, 2020](#)). Im Jahr 2015 lag die Leerstandsquote bei 1,2 Prozent und die Angebotsmieten lagen bei 8,20 EUR/m² (Abbildung 57). Zusätzlich fiel jährlich ein Großteil der Sozialwoh-

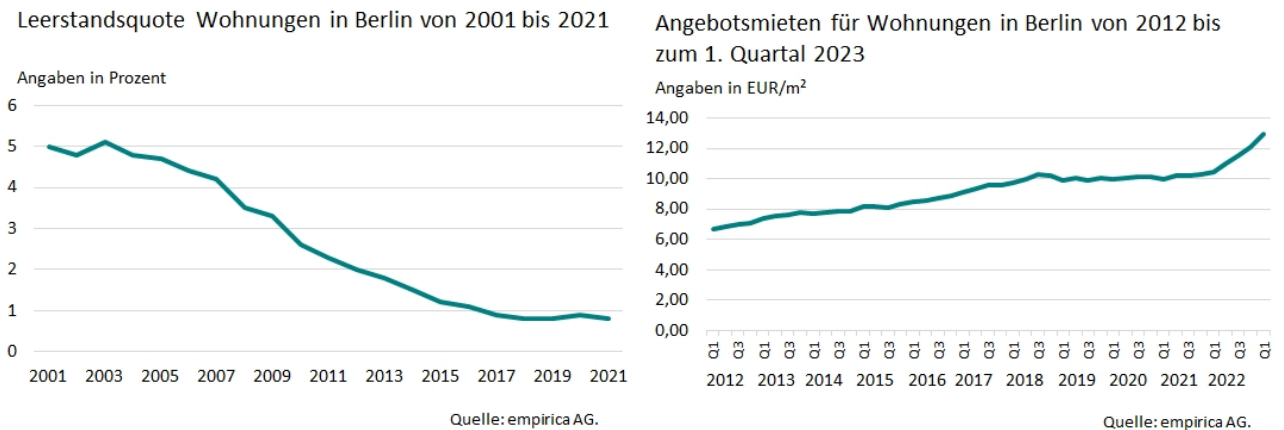
²⁰Zu den politischen Mehrheiten im Berliner Abgeordnetenhaus zwischen 1991 und 2021 vergleiche Abbildung 56.

Abbildung 56: Sitzverteilung im Berliner Abgeordnetenhaus, 1991–2021



nungen aus der Preisbindung und die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nahm zu (SenSBW, 2022; AGH, 2022). Die Situation auf dem Wohnungsmarkt spitzte sich immer mehr zu und die öffentliche Debatte gewann an Emotionalität (vgl. Arbeitspaket 3). Die rot-rote bzw. ab 2016 rot-rot-grüne Landesregierung versuchte mit politischen Maßnahmen wie der Anwendung der Mietpreisbremse (2015), der Verschärfung des Zweckentfremdungsverbots (2013, 2018), der vermehrten Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts, der Ausweisung von Milieuschutzgebieten und schließlich im Jahr 2020 mit der Verabschiedung des *Gesetzes zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung* (dem sogenannten Mietendeckel) gegen-zusteuern. Im Jahr 2021 wurde das Thema Wohnen in der Bevölkerung vielfach als wichtigstes Thema bei der Abgeordnetenhauswahl wahrgenommen (Achternbosch and Meidinger, 2021). Parallel formierte sich die Bürgerbewegung *Deutsche Wohnen & Co enteignen*, die mehr als 360 000 Unterschriften für ein Volksbegehren sammelte, welches das Ziel verfolgte, ein Gesetz zur Enteignung großer Immobilienkonzerne in die Wege zu leiten. Bei einer Wahlbeteiligung von 74 Prozent stimmten im Jahr 2021 57,6 Prozent der Berliner*innen für den Volksentscheid, nur in zwei der zwölf Berliner Bezirke überwogen die Gegenstimmen (AfS, 2022c). Aktuell ist der Wohnungsmarkt in Berlin nach wie vor sehr angespannt. Die Leerstandsquote lag im Jahr 2021 bei 0,8 Prozent und die Angebotsmieten lagen im ersten Quartal 2023 bei 12,92 EUR/m² (Abbildung 57).

Abbildung 57: Leerstandsquoten und Angebotsmieten auf dem Berliner Wohnungsmarkt, 2001–2023



(a) Leerstandsquote

(b) Angebotsmiete in EUR/m²

6.3 Datengrundlage

Um die politische Debatte zu charakterisieren, werden Plenarprotokolle des Berliner Abgeordnetenhauses zwischen 1991 und 2021 ausgewertet. Dieser Zeitraum umfasst die 12. bis 18. Wahlperiode und somit 7 Legislaturperioden (vgl. Abbildung 56). Bis zur Parlamentsreform im Jahr 2020 war das Berliner Abgeordnetenhaus ein Teilzeitparlament mit 16 Sitzungsterminen pro Jahr. Mit der Parlamentsreform wurde die Anzahl der Sitzungen auf 18 pro Jahr erhöht und die Sitzungsdauer um 3 Stunden verlängert (rbb24, 2019). Seitdem tritt das Berliner Abgeordnetenhaus außerhalb der Parlamentsferien alle 14 Tage zu einer ordentlichen Plenarsitzung zusammen (AGH, 2023).

Das Berliner Abgeordnetenhaus stellt die Protokolle der Plenarsitzungen kostenfrei für jede*n zugänglich über die Parlamentsdokumentation PARDOK zur Verfügung. Die Datenbank reicht bis ins Jahr 1989 (11. Wahlperiode) zurück und wird täglich aktualisiert. In der Parlamentsdokumentation sind weitere Dokumente des Berliner Abgeordnetenhauses wie Drucksachen, Protokolle der Ausschüsse etc. enthalten. Hier liegt der Fokus auf den Protokollen der Plenarsitzungen, da sie das Zentrum der politischen Debatte im klassischen Sinne darstellen und Diskurse verschiedener Ebenen (z.B. aus Ausschüssen) zusammenführen.²¹ Für die 12. bis 18. Wahlperiode sind insgesamt 549 Plenarprotokolle verfügbar.

Eine Plenarsitzung ist in der Regel eine Abfolge mehrerer Tagesordnungspunkte (TOP), die sich verschiedenen Kategorien zuordnen lassen (AGH, 2023). Die Plenarsitzung beginnt mit der *Aktuellen Stunde*, in der aktuelle Themen und Themen von besonderem öffentlichen Interesse diskutiert werden. Es schließt sich die *Fragestunde* an, in der Abgeordnete Fragen an die Senatsmitglieder stellen können, die direkt beantwortet werden (mündliche Anfrage). Anschließend werden die *Prioritäten* behandelt, wobei jede Fraktion einen Tagesord-

²¹ Eine Vielzahl der Drucksachen sind letztendlich Unterlagen, die als Grundlage für die Plenardebatte dienen und dort eingebracht werden (z.B. Anträge oder Anfragen). Eine separate Analyse würde somit zu einer Doppelzählung führen.

nungspunkt (z.B. Antrag oder Gesetzesvorhaben) auswählen kann, der auf der Tagesordnung vorgezogen wird. Danach berät das AGH regulär über konkrete Gesetzesvorhaben (*I., II. Lesung*) und Anträge. Die *Ausschüsse* geben *Beschlussempfehlungen* bezüglich der ihnen überwiesenen Anträge ab. Gegebenenfalls wird nach der Beratung über Gesetzesvorhaben abgestimmt und es werden Beschlüsse bezüglich einzelner Anträge gefasst. Die *Konsensliste* beinhaltet dabei Anträge, die nicht im Plenum debattiert werden, sondern direkt an die Fachausschüsse überwiesen werden.

6.4 Identifizierung der TOP zum Wohnungsmarkt

Zunächst wurden alle Plenarprotokolle identifiziert, in denen der Wohnungsmarkt thematisiert wird. Hierfür wurde dasselbe Verfahren angewandt wie in der Medienanalyse (vgl. Arbeitspaket 3). Die Plenarprotokolle wurden mithilfe eines computergestützten Verfahrens dahingehend untersucht, ob sie einen Begriff enthalten, der eindeutig mit dem Thema Wohnungsmarkt assoziiert wird. Beispiele für solche Begriffe sind *Angebotsmiete*, *Mietpreisentwicklung*, *Wohnungsbauförderung* oder *Zweckentfremdungsverbot*. Die komplette Liste umfasst 162 Begriffe (siehe Tabelle B.1 im Anhang) und wurde im Rahmen der Medienanalyse in einem mehrstufigen Verfahren erstellt. Im Ergebnis zeigte sich, dass in 508 der 549 Plenarprotokolle mindestens ein Begriff aus der Liste der Wohnungsmarktbegriffe genannt wird, d.h., in 93 Prozent der Plenarsitzungen wurde der Wohnungsmarkt in irgendeiner Form erwähnt. Diese 508 Dokumente bilden die Grundlage für die weitere Analyse.

Im nächsten Schritt wurde untersucht, im Zuge welcher Tagesordnungspunkte während der Plenarsitzung der Wohnungsmarkt behandelt wurde. Da die Plenarprotokolle des Berliner Abgeordnetenhauses in der Regel sehr lange Dokumente (oft mit mehr als 100 Seiten) sind und ein weites Spektrum verschiedener Themen behandeln, eignen sie sich nicht für das computergestützte *Topic Modelling*-Verfahren, welches für die Medienanalyse angewandt wurde (vgl. Arbeitspaket 3).²² Aufgrund dessen wurden die 508 Plenarprotokolle von Hand analysiert. Dabei wurde nach folgendem Schema vorgegangen.

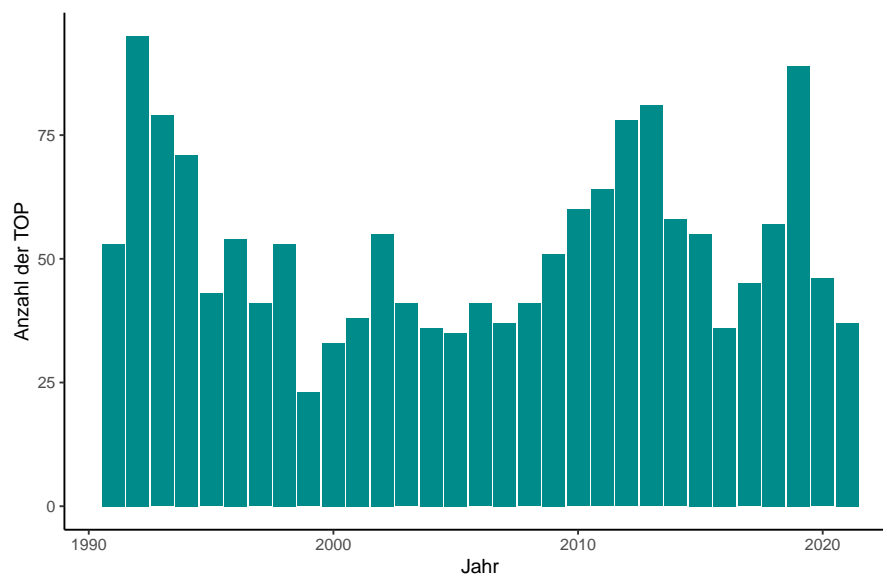
Methodik: Identifizierung relevanter Tagesordnungspunkte

1. Im Inhaltsverzeichnis jedes Plenarprotokolls wurde nach Tagesordnungspunkten gesucht, die dem Titel nach für den Wohnungsmarkt relevant sein könnten.
2. Bei nicht eindeutigen Zuordnungen wurden die jeweiligen Textpassagen im Protokoll überprüft, um den Beitrag richtig einordnen zu können.
3. Wenn ein relevanter Tagesordnungspunkt gefunden wurde, wurde dieser zusammen mit den Parteien, die den Beitrag vorgebracht haben, der Art des Beitrages (z.B. Antrag) und dem Datum der Plenarsitzung erfasst.

²²Hintergrund ist, dass sich die Plenarprotokolle in der Form, wie sie in der Parlamentsdatenbank PARDOK vorliegen, nicht automatisch nach Tagesordnungspunkten parzellieren lassen. Das *Topic Modelling*-Verfahren kann somit nur auf das gesamte Dokument angewandt werden. Angesichts der Vielzahl an Themen, die im Laufe einer Plenarsitzung besprochen werden, ist es nicht möglich, die Tagesordnungspunkte zum Wohnungsmarkt getrennt zu analysieren.

Insgesamt konnten zwischen den Jahren 1991 und 2021 1864 Tagesordnungspunkte identifiziert werden, die sich mit dem Wohnungsmarkt beschäftigen. Das sind im Durchschnitt 3 bis 4 Tagesordnungspunkte pro Sitzung. Abbildung 58 zeigt das Aufkommen im Jahresverlauf. Es sind mehrere Zyklen erkennbar. So stand der Wohnungsmarkt zunächst Mitte der 1990er Jahre im Fokus der Debatte im Berliner Abgeordnetenhaus. In dieser Zeit wurde die Diskrepanz zwischen Bevölkerungsprognose und tatsächlicher Einwohnerentwicklung offensichtlich, die zu einem Angebotsüberschuss auf dem Wohnungsmarkt geführt hatte und einen politischen Strategiewechsel weg von der Förderung des Geschosswohnungsbaus hin zur Eigenheimförderung auslöste (vgl. Abschnitt 6.2). Der Berliner Bankenskandal im Jahr 2001, der auf verlustreichen Immobiliengeschäften beruhte, lenkte kurzfristig die Aufmerksamkeit auf den Immobilienmarkt und wurde nach den Neuwahlen im Oktober 2001 im Parlament u.a. durch einen Untersuchungsausschuss aufgearbeitet. Ein dritter Zyklus beginnt ab den 2010er Jahren, als die Mietpreise wieder anzogen und sich das Wohnungsangebot verknappte. Ein vierter Höhepunkt in der politischen Debatte stellt das Jahr 2019 dar, als das umstrittene *Gesetz zur Neuregelung gesetzlicher Vorschriften zur Mietenbegrenzung* (der sogenannte Mietendeckel) diskutiert und durch die rot-rot-grüne Landesregierung verabschiedet wurde.

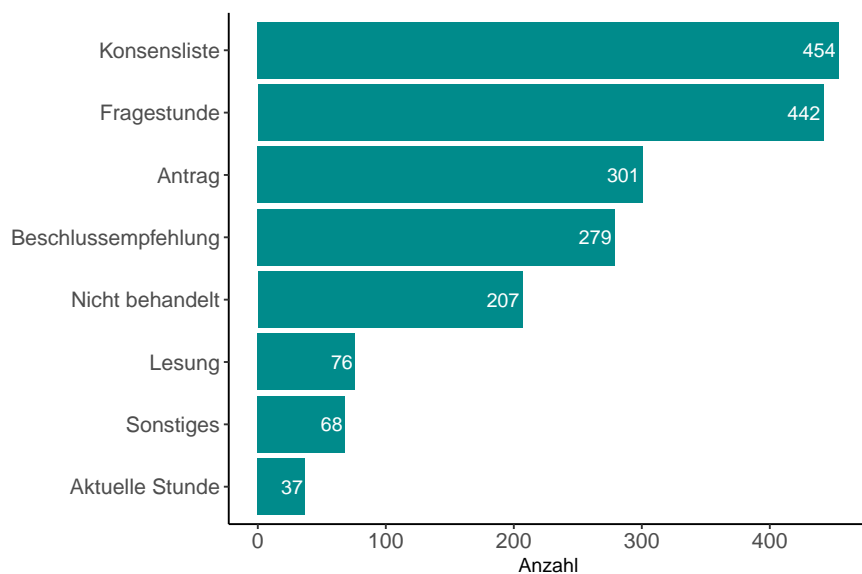
Abbildung 58: Anzahl der TOP zum Wohnungsmarkt pro Jahr, 1991–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 59 gibt Aufschluss darüber, im Rahmen welcher Kategorien der Wohnungsmarkt zwischen der 12. und 18. Wahlperiode am häufigsten behandelt wurde. Unter *Sonstiges* sind Kategorien zusammengefasst, in denen nur selten (weniger als 30 mal) der Wohnungsmarkt behandelt wird, hierzu zählen z.B. Berichte von Untersuchungsausschüssen, dringliche Mitteilungen, Erklärungen des/der Regierenden Bürgermeister*in oder Wahlen von Abgeordneten in Aufsichtsräte und Untersuchungsausschüsse.

Abbildung 59: Anzahl der TOP zum Wohnungsmarkt nach Kategorien



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Die Analyse konzentriert sich auf die Kategorien *Aktuelle Stunde*, *Fragestunde*, *Lesung*, *Anträge*, *Konsensliste*, *Beschlussempfehlungen* und *Sonstiges*. Nicht berücksichtigt werden Tagesordnungspunkte, die *nicht behandelt* wurden.

6.5 Themenanalyse

Als nächstes wurde jedem Tagesordnungspunkt, der den Wohnungsmarkt behandelt, ein Thema zugeordnet. Da ein wesentlicher Fokus der späteren Analyse auf der Interaktion zwischen öffentlicher und politischer Debatte liegt, wurde hierfür eine einheitliche Themenliste für Medien und Politik verwendet. Dabei wurde auf eine Themenliste zurückgegriffen, die zuvor im Rahmen einer Medienanalyse ermittelt wurde.²³

Um diese Themenliste zu erstellen, wurde die Medienanalyse aus Arbeitspaket 3 leicht abgewandelt. Unter den zur Verfügung stehenden Zeitungsarchiven wurden zwei Zeitungen ausgewählt, die einen lokalen Bezug zu Berlin haben und regelmäßig über den Berliner Wohnungsmarkt berichten. Das sind *Der Tagesspiegel* und *die tageszeitung (taz)*. Anschließend wurde die Berichterstattung der beiden Zeitungen über den Wohnungsmarkt mithilfe des computergestützten *LDA Topic Modelling*-Verfahrens in Themen unterteilt (zur Erläuterung der Methode vgl. Arbeitspaket 3). Um konsistente Themen zu erhalten, wurde das Verfahren mit dem Textkorpus vom *Tagesspiegel* und der *taz* gemeinsam durchgeführt. Dabei wurden 17 Themen identifiziert, von welchen acht als relevant für den Wohnungsmarkt eingestuft wurden. Diese acht Themen sind in Tabelle 13 aufgeführt.

²³ Dies hat den Nachteil, dass Themen, die nur im Berliner Abgeordnetenhaus diskutiert wurden und nicht durch die lokale Presse aufgegriffen wurden, nicht berücksichtigt werden. Da das automatisierte, computergestützte Verfahren zur Themenbestimmung (*Topic Modelling*) auf die Plenarprotokolle nicht anwendbar war, musste aus Zeitgründen auf die Erstellung einer eigenen Themenliste für das Berliner Abgeordnetenhaus verzichtet werden. Eine Erweiterung der Analyse in dieser Hinsicht im Rahmen zukünftiger Forschung wäre sehr wünschenswert.

Die Themen entsprechen dabei im Wesentlichen den Themen aus den vorhergegangenen getrennten Analysen der Zeitungen. Die Zusammenfassung dient lediglich der Vereinfachung des späteren Vergleiches zwischen öffentlicher und politischer Debatte, da nicht zusätzlich zwischen den Zeitungen differenziert werden muss.

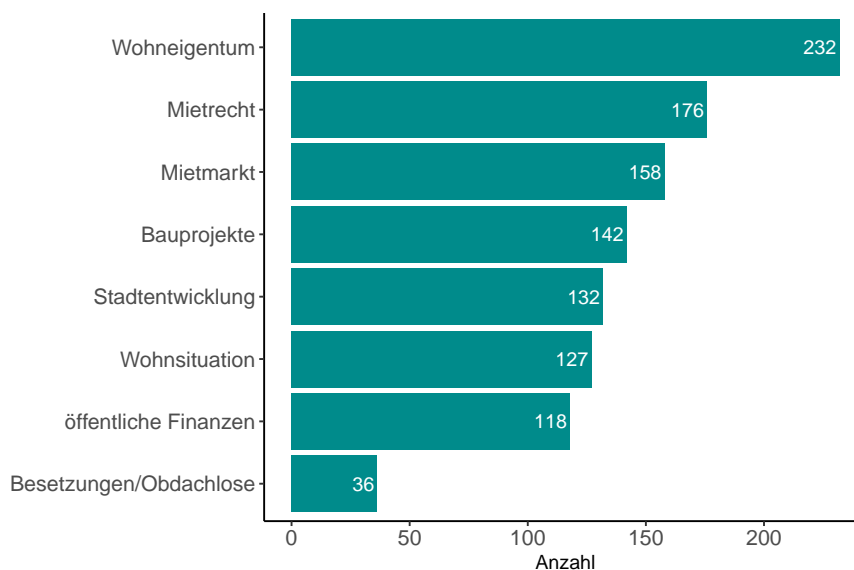
Tabelle 13: Übersicht über die Themen in der Parlamentsdebatte

Nr.	Name	Top 10 der bedeutendsten Begriffe eines Themas
1	Wohnsituation	Kinder, Frauen, leben, Eltern, Schule, Arbeit, Familien, Schulen, finden, Kindern
2	Wohneigentum	Millionen, Mark, Verkauf, Immobilien, Unternehmen, Bank, GmbH, Firma, Geschäftsführer, verkauft
3	Stadtentwicklung	Bezirk, Stadt, Wohnungen, Senat, Gelände, Straße, entstehen, Bahn, Flächen, Mitte
4	Mietmarkt	Wohnungen, Mieten, Quadratmeter, wohnen, Mieter, Stadt, Wohnung, 000, Wohnraum, Senat
5	Bauprojekte	Haus, Gebäude, Wohnungen, Quadratmeter, Architekten, Häuser, Stadt, Bau, bauen, Projekt
6	Mietrecht	Mieter, Vermieter, Wohnung, Miete, Fall, Kosten, Haus, Eigentümer, Urteil, gilt
7	öffentliche Finanzen	Millionen, Milliarden, Mark, Geld, Unternehmen, Bund, Kosten, Deutschland, 000, deutschen
8	Besetzungen/Obdachlose	Polizei, Straße, Haus, Wohnung, Bewohner, Räumung, Polizisten, Frau, Szene, Häuser

Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Die Tagesordnungspunkte aus den Plenarprotokollen des Berliner Abgeordnetenhauses wurden anschließend per Hand einem der acht Themen aus Tabelle 13 zugeordnet. Wenn es keine Übereinstimmung mit den Themen der Medienanalyse gab, wurde kein Thema zugeordnet. Dies war bei etwas mehr als einem Viertel (29 Prozent) der Tagesordnungspunkte der Fall.

Abbildung 60: Anzahl der TOP zum Wohnungsmarkt nach Themen

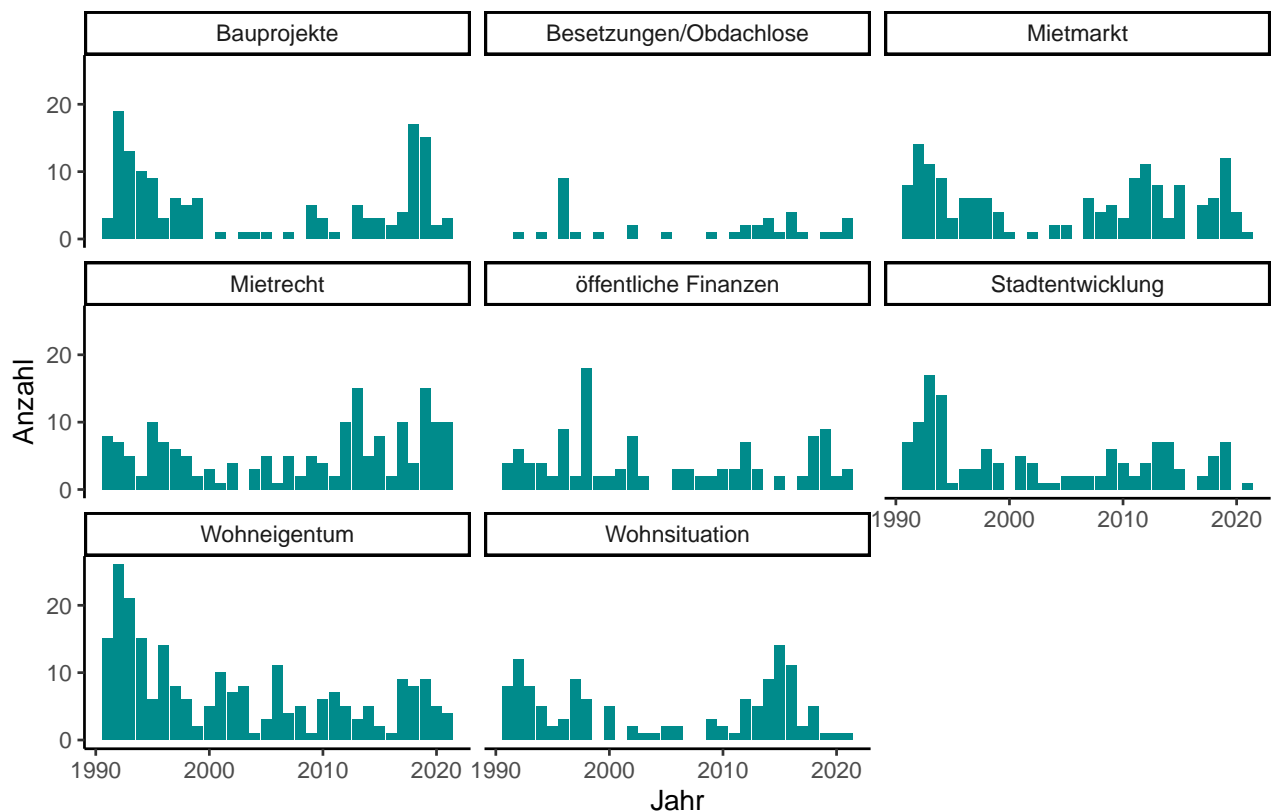


Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 60 zeigt die Verteilung der Themen in der Plenardebatte. Am häufigsten stand das *Wohneigentum* im Zentrum der politischen Debatte, was Besitzverhältnisse auf dem Immobilienmarkt, die Rolle von Investoren oder Diskussionen über den Ver- und Ankauf von Wohnungsbeständen einschließt. Gefolgt wird das Thema *Wohneigentum* von Fragen des *Mietrechts* und einer Auseinandersetzung mit der wirtschaftlichen Situation auf dem *Mietmarkt*, d.h. dem verfügbaren Wohnungsangebot und der Entwicklung der Mietpreise. Insgesamt sind die Themen relativ gleichmäßig verteilt, lediglich das Thema *Hausbesetzungen und Obdachlose* erfuhr eine geringere politische Aufmerksamkeit.

Sieht man sich die Bedeutung der einzelnen Themen im Zeitverlauf an, sind bei manchen Themen deutliche Zyklen erkennbar (Abbildung 61). So standen Bauprojekte vorrangig in den 1990er Jahren und jüngst in den Jahren 2018/2019 im Fokus der Plenardebatte. In der jüngsten Debatte ging es vor allem um die Beschleunigung von Bauprojekten und eine Novellierung der (Landes-)Bauordnung. Analog nahm die Stadtentwicklung in den 1990er Jahren besonders viel Raum in den wohnungspolitischen Debatten ein. Fragen des Mietrechts und die Situation auf dem Mietmarkt sind fast durchgängig aktuell, wobei die Aufmerksamkeit in den 2000er Jahren etwas abgenommen hat; eine Phase, in der der Wohnungsmarkt relativ ausgeglichen war (vgl. Abschnitt 6.2). Dementsprechend wurde die Wohnsituation der Bevölkerung vor allem in den 1990er Jahren und später wieder ab den 2010er Jahren im Parlament diskutiert.

Abbildung 61: Relevanz der Themen im Zeitverlauf, 1991–2021

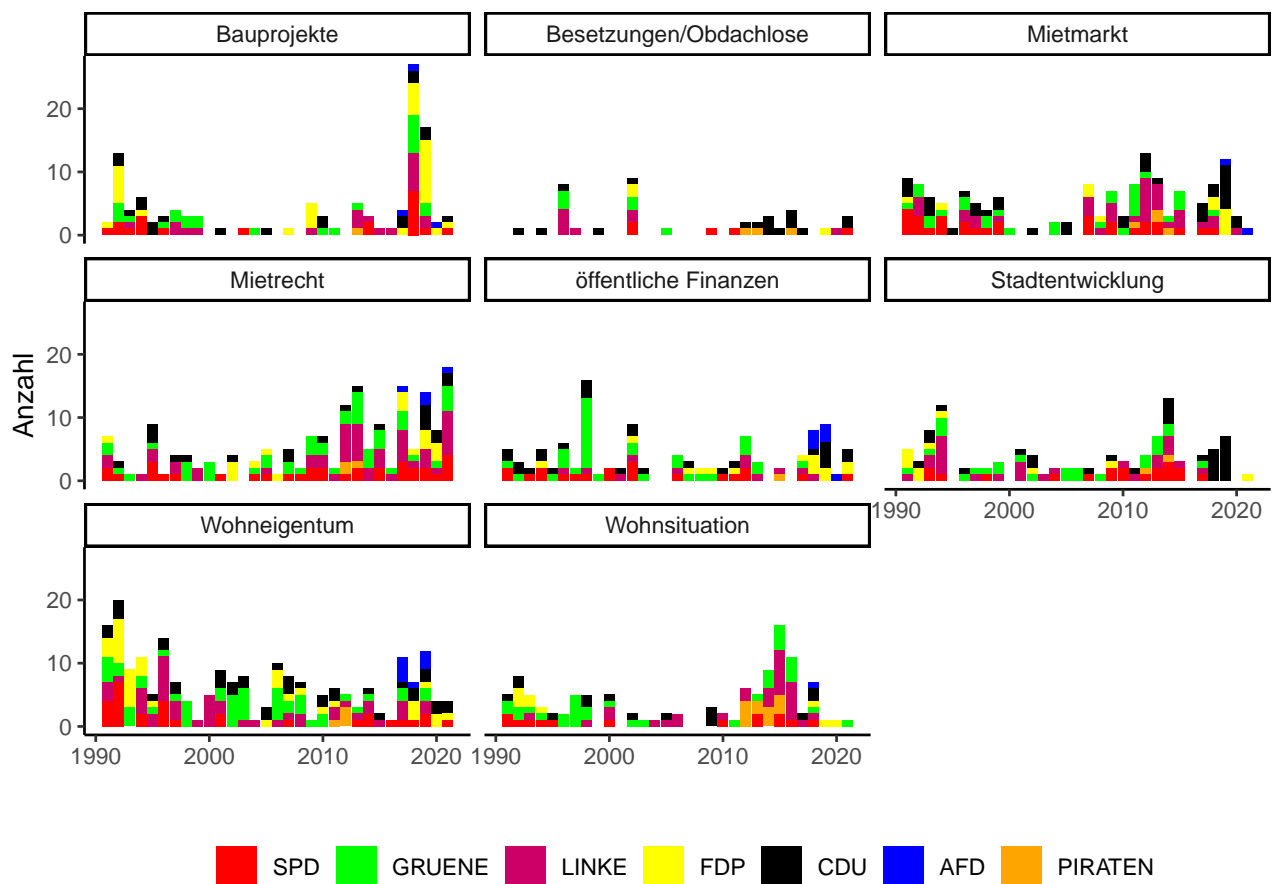


Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 62 unterscheidet nach den Parteien, die die Tagesordnungspunkte in die Plenarsitzung eingebracht haben. Haben mehrere Parteien gemeinsam einen Tagesordnungspunkt (z.B. einen Antrag) eingebracht, wird das Thema mehrfach gezählt. Grundsätzlich zeigen alle Parteien an allen Themen Interesse und bringen ihre Standpunkte mittels Anträgen, Anfragen und ggf. Gesetzesvorhaben ein. Die LINKE hat sich besonders stark mit dem *Mietmarkt* und Fragen des *Mietrechts* auseinandergesetzt, während die CDU in den letzten Jahren ein verstärktes Interesse an Fragen der *Stadtentwicklung* zeigte. Das Thema *Hausbesetzungen und Obdachlose* wurde in den 2010er Jahren fast ausschließlich von den Piraten und der CDU auf die Tagesordnung gesetzt, während die Grünen bei den Themen *Wohneigentum* und *Wohnsituation* sowie jüngst auch beim Thema *Mietrecht* aktiv waren. Auffällig sind zum einen die Anträge der Grünen Fraktion im Jahr 1998 zum Thema *öffentliche Finanzen*, die sich vor allem auf Aspekte der öffentlichen Wohnungsbauförderung, der Ausschreibungspflicht öffentlicher Bauaufträge und des Verkaufs von landeseigenen Grundstücken erstreckten. Zum anderen gab es in den Jahren 2018 und 2019 eine intensive Debatte zum Thema *Bauprojekte*, an der sich vor allem die Regierungsparteien und die FDP beteiligten. Wie eingangs erwähnt, standen hierbei vorrangig die Beschleunigung (oder Verzögerung) von Bauprojekten und die Novellierung der Landesbauordnung im Zentrum der Debatte.

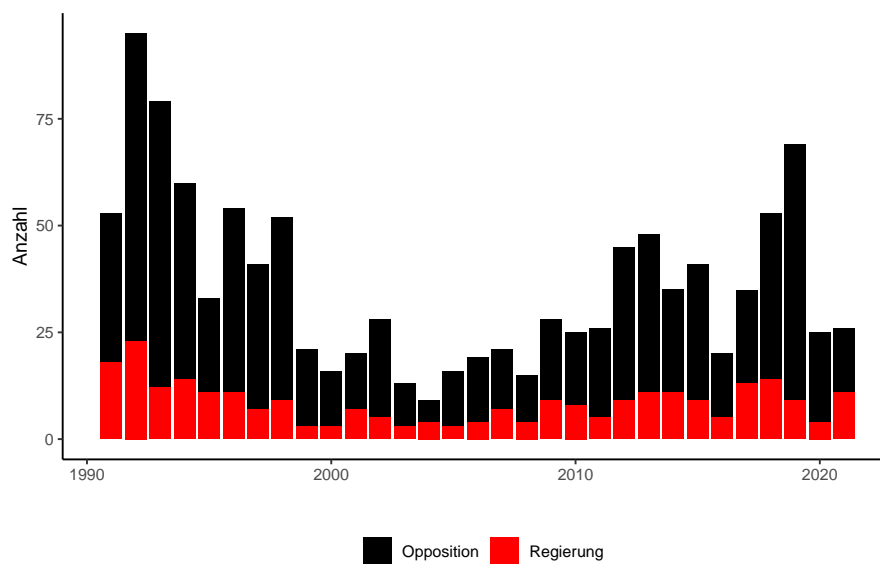
Die Verteilung der Parteien in Abbildung 62 deutet daraufhin, dass Parteien in einigen Wahlperioden aktiver sind als in anderen und eine Partei, die durchgängig mit am stärksten im Parlament vertreten ist, relativ selten Anträge zur Wohnungspolitik einbringt: die SPD. In der Abbildung 63 werden die Gründe dafür deutlich. Die große Mehrheit (80 Prozent) der Tagesordnungspunkte wird durch Oppositionsparteien eingebracht, dementsprechend gering ist der Anteil der SPD, die seit 1991 durchgängig an der Regierung beteiligt ist (vgl. Abbildung 56). Zwar können auch Abgeordnete der Regierungsparteien Anfragen stellen oder Anträge einbringen, hauptsächlich werden diese Instrumente jedoch von der Opposition genutzt. Abbildung C.11 im Anhang schlüsselt die Verteilung zwischen Opposition und Regierung noch einmal nach Themen auf.

Abbildung 62: Unterscheidung nach Parteien, 1991–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 63: TOP-Verteilung zum Wohnungsmarkt zwischen Regierung und Opposition, 1991–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

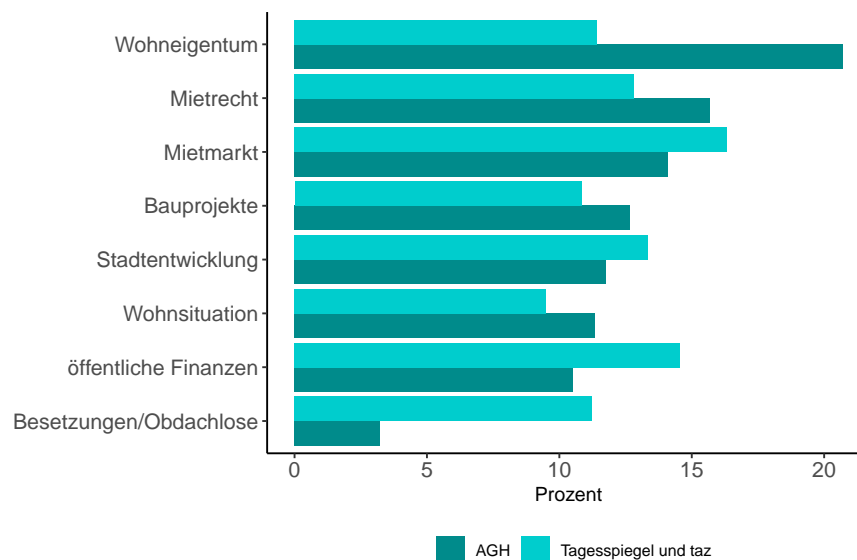
6.6 Interaktion zwischen öffentlicher und politischer Debatte

6.6.1 Vergleich der thematischen Schwerpunkte

Im folgenden Abschnitt werden die Debatten im Berliner Abgeordnetenhaus mit den öffentlichen Debatten in den Medien verglichen und untersucht, ob sich die Debatten gegenseitig beeinflussen. Die Anzahl der Artikel über den Wohnungsmarkt in den beiden Zeitungen *Tagesspiegel* und *taz* überstieg die Zahl der Tagesordnungspunkte im Berliner Abgeordnetenhaus deutlich. Zwischen 1991 und 2021 wurden in der *taz* und dem *Tagesspiegel* knapp 57000 Artikel zum Wohnungsmarkt veröffentlicht, im Berliner Abgeordnetenhaus gab es im gleichen Zeitraum hingegen nur 1864 Tagesordnungspunkte mit Bezug zum Wohnungsmarkt. Daher werden die Daten im Folgenden prozentual zum Gesamtaufkommen dargestellt oder normiert.

Abbildung 64 vergleicht zunächst die Themenschwerpunkte beider Debatten. Grundsätzlich verteilt sich die mediale Debatte relativ ausgewogen auf die acht betrachteten Themen, wobei die Situation auf dem *Mietmarkt* (d.h. Angebot und Nachfrage, Mietpreisentwicklung) und die *öffentlichen Finanzen* besonders im Vordergrund stehen. Die Debatte im Berliner Abgeordnetenhaus fokussiert sich stärker auf das *Wohneigentum*, d.h., auf die Besitzverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt sowie An- und Verkäufe von Wohngebäuden durch das Land Berlin; jeder fünfte Tagesordnungspunkt wurde zu dieser Thematik eingereicht. *Hausbesetzungen und Obdachlose* erfahren in der politischen Debatte hingegen weniger Aufmerksamkeit als in den Medien. Zu beachten ist, dass diesem Vergleich die Themen aus der Mediendebatte zugrunde gelegt wurden und spezifische Themen des Berliner Abgeordnetenhauses aus methodischen Gründen unberücksichtigt bleiben (vgl. Fußnote 23). In Abbildung C.12 im Anhang wird die mediale Berichterstattung noch einmal in Artikel des *Tagesspiegels* und in Artikel der *taz* unterteilt, wobei sich die relative Häufigkeit zwischen den beiden Zeitungen weitgehend ähnelt. Die *taz* berichtet etwas mehr als der *Tagesspiegel* über Hausbesetzungen, Obdachlose, die Wohnsituation der Bevölkerung und die Eigentumsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt.

Abbildung 64: Anteil der Themen in der öffentlichen und politischen Debatte



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

6.6.2 Aufkommen über die Zeit

Im Folgenden wird die Anzahl der Tagesordnungspunkte im Berliner Abgeordnetenhaus mit den Artikeln zum Wohnungsmarkt in den beiden Tageszeitungen *taz* und *Tagesspiegel* in zeitliche Relation zueinander gebracht. Das Ziel ist es, den Zeitverlauf der Berichterstattung mit dem der Plenardebatten ins Verhältnis zu setzen, um Rückschlüsse auf gegenseitige Beeinflussungen zu ziehen.

Um das Aufkommen von Zeitungsartikeln und Tagesordnungspunkten vergleichbar zu machen, wurde die Anzahl der Beiträge zu den jeweiligen Debatten anhand der folgenden Formel normalisiert:

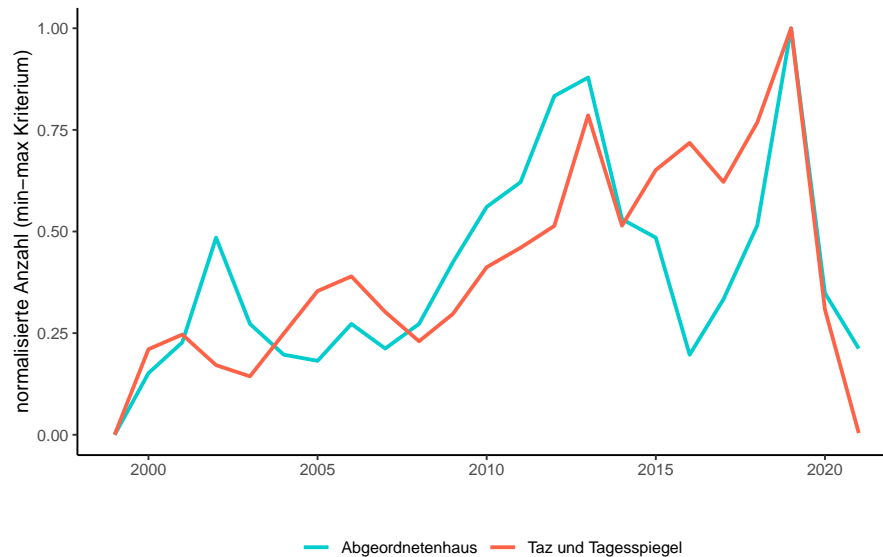
$$\frac{\text{Anzahl} - \text{Minimum}}{\text{Maximum} - \text{Minimum}}$$

So wurde über den gesamten Zeitraum geschaut, in welchem Jahr die geringste Anzahl an Tagesordnungspunkten zum Wohnungsmarkt eingereicht wurde (*Minimum*) und in welchem Jahr am meisten Tagesordnungspunkte behandelt wurden (*Maximum*). Anschließend wurde in jedem Jahr vom Jahreswert der Minimalwert abgezogen und zur Beitragsspanne (*Maximum – Minimum*) ins Verhältnis gesetzt. Analog wurde mit den Zeitungsartikeln im *Tagesspiegel* und in der *taz* verfahren. Im Ergebnis liegen die Werte zwischen 0 und 1. Ein Wert von 0 sagt aus, dass in diesem Jahr die wenigsten Beiträge (Zeitungsartikel bzw. Tagesordnungspunkte) erfolgt sind und ein Wert von 1, dass in diesem Jahr der Höchstwert an Beiträgen erreicht wurde.

Das Ergebnis ist in Abbildung 65 dargestellt und liefert einen ersten Eindruck über den zeitlichen Verlauf beider Debatten. Es scheint, dass sich die politische und öffentliche Debatte im Zeitverlauf weitgehend ähneln. So steigt seit dem Jahr 2000 die Zahl der Zeitungsartikel über den Wohnungsmarkt kontinuierlich an und erreicht im Jahr 2019 ihren Höhepunkt. Im Berliner Abgeordnetenhaus sind stärkere Zyklen erkennbar (vgl.

auch Abbildung 58), dennoch folgt die politische Debatte bis zum Jahr 2013 einem ähnlichen Trend. Lediglich in den Jahren 2014 bis 2017 weicht der Verlauf ab und zwischen 2002 und 2008 sind die Zyklen versetzt.

Abbildung 65: Zeitlicher Verlauf der öffentlichen und politischen Debatte, 1999–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 65 betrachtet die Zeitverläufe aggregiert auf Jahresebene, woraus sich noch keine allgemeinen Schlüsse auf die Wechselwirkung zwischen medialer Berichterstattung und dem Diskurs im Berliner Abgeordnetenhaus ziehen lassen. Geeignete statistische Methoden, um diese Wechselwirkungen zu untersuchen, stellen Vektorautoregressionsmodelle dar (siehe Kasten).

Vektorautoregressionsmodelle (VAR-Modelle)

Vektorautoregressionsmodelle (VAR-Modelle) sind geeignet, um die Frage nach zeitlichen Zusammenhängen zu beantworten. Es handelt sich um statistische Modelle aus der Zeitreihenanalyse, die es erlauben, die dynamischen kurz- und langfristigen Effekte mehrerer Variablen aufeinander zu untersuchen. Ein wichtiger Aspekt dieser Modelle ist, dass sie explizit die wechselseitigen Einflüsse aller Variablen berücksichtigen (*Endogenität*). Formal wird diese Wechselbeziehung darüber ausgedrückt, dass jede Variable als abhängige und als erklärende Variable in einem VAR-Modell auftaucht. Darüber hinaus werden verzögerte Werte (*Lags*) der abhängigen Variable als erklärende Variablen genutzt.

Die VAR-Modelle wurden schon in den 1970er Jahren von Christopher Sims vorgeschlagen (Sims, 1980) und sind seitdem zu einer Standardmethode in der Zeitreihenanalyse geworden. Sie liefern zusätzliche analytische Instrumente wie die **Granger-Kausalität**, **Impuls-Antwort-Funktionen** und die **Zerlegung der Prognosefehlervarianz**, von denen in den folgenden Abschnitten Gebrauch gemacht wird. Der formale Aufbau der Modelle wird im Anhang genauer beschrieben.

6.6.3 Kausalität: Wer beeinflusst wen?

Zunächst überprüfen wir, ob eine messbare Kausalität vorliegt, d.h., ob das Verhalten einzelner Akteure grundsätzlich das Verhalten anderer Akteure beeinflusst. Hierzu wird das Verfahren der **Granger-Kausalität** verwendet (siehe Kasten auf der nächsten Seite und die ausführliche Erläuterung im Anhang). Unterschieden werden zwei Zeithorizonte: ein unmittelbarer Einfluss im selben Monat und ein Einfluss innerhalb eines Jahres. Die politische und öffentliche Aufmerksamkeit für das Thema Wohnungsmarkt wird dabei wie folgt gemessen:

1. Bei der politischen Aufmerksamkeit wird nach *Regierungsaktivität*, gemessen anhand der Tagesordnungspunkte, die durch Regierungsparteien innerhalb eines Monats in die Plenarsitzungen des Berliner Abgeordnetenhauses eingebracht wurden, sowie nach der *Gesamtaktivität*, gemessen anhand der Tagesordnungspunkte *aller* Parteien im Berliner Abgeordnetenhaus, unterschieden.
2. Die öffentliche Aufmerksamkeit wird anhand der Anzahl der Artikel gemessen, die innerhalb eines Monats im *Tagesspiegel* und in der *taz* zum Wohnungsmarkt veröffentlicht wurden.

Zusätzlich wird analysiert, welchen Einfluss das lokale Mietenwachstum auf die öffentliche und politische Debatte hat und inwiefern die Debatten die Geschäftsstimmung im Baugewerbe beeinflussen.

3. Das lokale *Mietenwachstum* wird dabei anhand des amtlichen Mietpreisindex gemessen, der vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg als Teilindex des Verbraucherpreisindex für Berlin berechnet wird. Er drückt für jeden Monat die prozentuale Veränderung der Bestandsmieten (Nettokaltmiete plus Nebenkosten wie Strom, Wasser und Heizkosten) im Vergleich zum Vormonat aus und beruht damit auf einer breiteren Datenbasis als Statistiken zu Angebotsmieten. Abbildung [A.2](#) im Anhang zeigt den Verlauf des amtlichen Mietpreisindex und die daraus berechneten Wachstumsraten zwischen 1991 und 2021.
4. Die *Geschäftsstimmung* wird über den ifo-Geschäftsklima-Index abgebildet, welcher misst, wie Unternehmen die wirtschaftliche Lage im Baugewerbe beurteilen. Er wird monatlich vom Münchner ifo-Institut (Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München) veröffentlicht. Liegt der Index über Null, schätzt die Mehrheit der Unternehmen die Lage positiv ein, liegt er unter Null, bewerten die Unternehmen die Lage eher negativ. Abbildung [C.13](#) im Anhang zeigt den Verlauf des Stimmungsbarometers zwischen 1991 und 2021.

Interpretation der Granger-Kausalität-Tests

Im Rahmen der Granger-Kausalität-Tests wurden zwei statistische Tests durchgeführt. Basierend auf einem VAR-Modell überprüft der erste Test, ob eine Variable einen *unmittelbaren* Einfluss auf alle anderen Variablen ausübt. Der zweite Test überprüft, ob eine Variable *langfristig*, d.h., zu einem beliebigen Zeitpunkt während des gesamten Prognosezeitraums, einen Einfluss auf die anderen Variablen ausgeübt hat. Die Nullhypothese beider Tests lautet: Die Variable beeinflusst die anderen Variablen nicht. Der Granger-Kausalität-Test berechnet ein Signifikanzlevel zwischen 0 und 1, den sogenannte *p-Wert*.

- Ist dieser **p-Wert sehr gering, z.B. unter 0,05**, kann die Nullhypothese abgelehnt werden. In diesem Fall ist davon auszugehen, dass die Variable einen Einfluss auf die anderen Variablen hat.
- Liegt der **p-Wert über 0,05**, kann die Nullhypothese nicht widerlegt werden und es ist davon auszugehen, dass die Variable eher keinen (statistisch messbaren) Einfluss auf die anderen Variablen hat.

Tabelle 14 zeigt die Auswirkungen der Verhaltensänderung eines Akteurs (bzw. einer Akteursgruppe) auf alle anderen Akteure insgesamt.²⁴ Die Geschäftsstimmung im Baugewerbe übt weder kurzfristig noch langfristig einen Einfluss auf die anderen Akteure aus. Das Mietenwachstum in Berlin entfaltet seine Wirkung erst langfristig, während alle anderen Akteure (Diskussion im Berliner Abgeordnetenhaus, Berichterstattung in den Medien) nur kurzfristige Effekte haben.

Tabelle 14: Granger Test: Einfluss auf alle anderen Akteure insgesamt

	Einfluss insgesamt	
	unmittelbar	langfristig
Geschäftsstimmung Bau (Ifo)	0.585	0.201
Mietenwachstum in Berlin	0.212	0
Gesamtaktivität im AGH	0.022	0.630
Regierungsaktivität im AGH	0	0.210
Oppositionsaktivität im AGH	0	0.855
Berichterstattung Medien	0.019	0.717

Anmerkungen: Dargestellt ist der p-Wert eines Hypothesentests mit der Nullhypothese, dass die Variable keinen Einfluss auf andere Variablen ausübt. Unmittelbare Einflüsse entsprechen Einflüssen innerhalb desselben Monats. Langfristige Einflüsse beziehen sich auf Einflüsse innerhalb von 12 Monaten. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

In den Tabellen 15 und 16 wird bei den Reaktionen genauer nach den einzelnen Akteuren unterschieden, um zu klären, welche Akteure genau beeinflusst werden.²⁵ Tabelle 15 betrachtet den kurzfristigen Zeitraum

²⁴Dargestellt ist der p-Wert eines Hypothesentests mit der Nullhypothese, dass das Verhalten eines Akteurs das Verhalten der anderen Akteure nicht beeinflusst. Liegt der p-Wert unter 0,05, ist die Hypothese abzulehnen und davon auszugehen, dass sich das Verhalten eines Akteurs auf andere auswirkt.

²⁵Im Gegensatz zu Tabelle 14 beruhen diese Granger-Kausalität-Tests auf bivariaten VAR-Modellen, welche nur Wechselwirkungen zwischen den beiden jeweiligen Akteuren berücksichtigen.

innerhalb eines Monats und zeigt, dass die Gesamtaktivität im Berliner Abgeordnetenhaus unmittelbar mit der Berichterstattung in den Medien korreliert. Unterscheidet man nach Regierungs- und Oppositionsparteien, sieht man, dass es vor allem die Aktivität der Oppositionsparteien ist, die in einer Wechselwirkung mit dem Artikelaufkommen in den Medien steht. Darüber hinaus wirken sich die Aktivitäten der Regierungs- und Oppositionsparteien aufeinander aus. Da hier der unmittelbare Einfluss innerhalb desselben Monats betrachtet wird, lässt sich keine Richtung der Kausalität bestimmen. Dies kommt anschaulich dadurch zum Ausdruck, dass die Werte spiegelbildlich, d.h., für dasselbe Variablenpaar, identisch sind. Im folgenden Abschnitt 6.6.4 wird die Richtung der Beeinflussung mittels Impuls-Antwort-Funktionen genauer untersucht.

Tabelle 15: Granger Test: Unmittelbarer Einfluss nach Akteuren

	Unmittelbarer Einfluss auf...				
	Miete	AGH gesamt	Regierung	Opposition	Zeitungen
Mietenwachstum in Berlin	–	0.161	0.944	0.081	0.322
Gesamtaktivität im AGH	0.161	–	–	–	0.004
Regierungsaktivität im AGH	0.944	–	–	0	0.210
Oppositionsaktivität im AGH	0.081	–	0	–	0.002
Berichterstattung Medien	0.322	0.004	0.210	0.002	–

Anmerkungen: Dargestellt ist der p-Wert eines Hypothesentests mit der Nullhypothese, dass die Variable keinen Einfluss auf andere Variablen ausübt. Unmittelbare Einflüsse entsprechen Einflüssen innerhalb desselben Monats. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Tabelle 16 verwendet eine langfristige Perspektive von bis zu einem Jahr und zeigt, dass das Mietenwachstum langfristig die Aktivität aller Parteien im Berliner Abgeordnetenhaus beeinflusst, jedoch nicht die öffentliche Debatte in den Medien. Das Artikelaufkommen im *Tagesspiegel* und in der *taz* zum Wohnungsmarkt scheint demzufolge unabhängig von der konkreten Mietentwicklung zu sein.

Tabelle 16: Granger Test: Langfristiger Einfluss nach Akteuren

	Langfristiger Einfluss auf...				
	Miete	AGH gesamt	Regierung	Opposition	Zeitungen
Mietenwachstum in Berlin	–	0	0	0	0.490
Gesamtaktivität im AGH	0.902	–	–	–	0.915
Regierungsaktivität im AGH	0.348	–	–	0.488	0.370
Oppositionsaktivität im AGH	0.822	–	0.117	–	0.823
Berichterstattung Medien	0.181	0.653	0.944	0.603	–

Anmerkungen: Dargestellt ist der p-Wert eines Hypothesentests mit der Nullhypothese, dass die Variable keinen Einfluss auf andere Variablen ausübt. Langfristige Einflüsse beziehen sich auf Einflüsse innerhalb von 12 Monaten. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

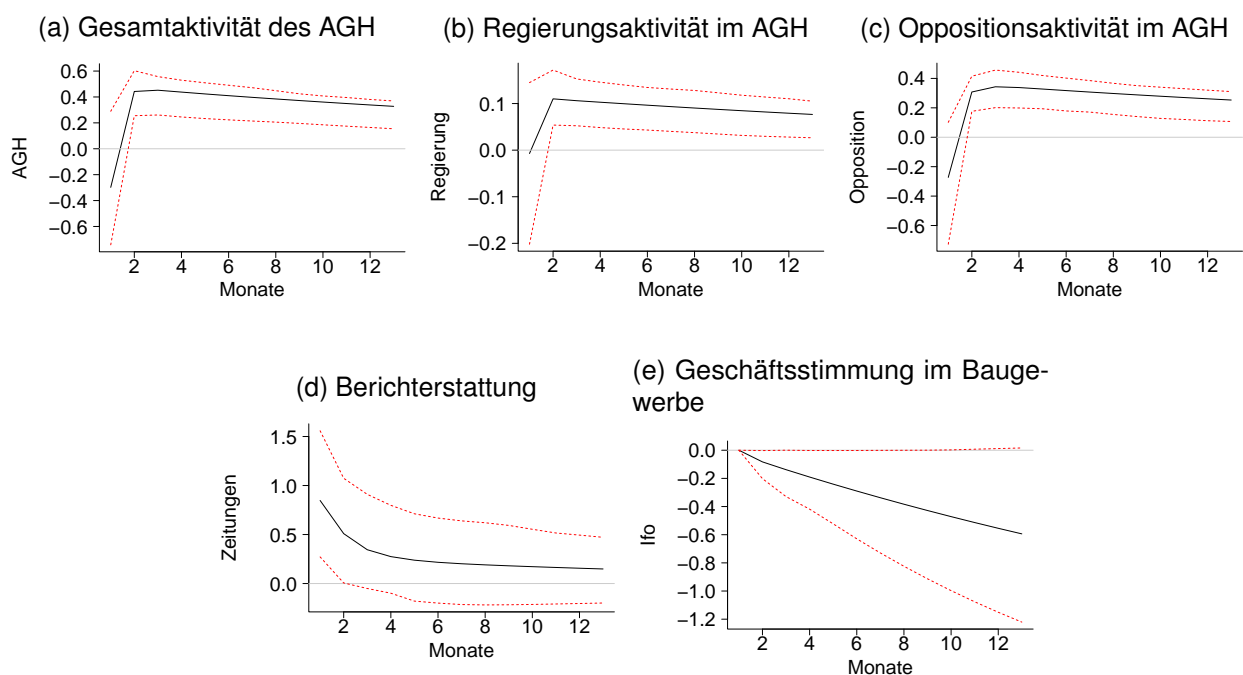
6.6.4 Agenda setting: Who leads? Who follows?

Im zweiten Schritt nutzen wir **Impuls-Antwort-Funktionen**, um zu beschreiben, welche zeitlichen Auswirkungen eine erhöhte politische Aufmerksamkeit für den Wohnungsmarkt auf die öffentliche Debatte hat und umgekehrt.

Impuls-Antwort-Funktionen liefern Aussagen darüber, ob und wie schnell sich die Veränderung einer Variable auf eine andere Variable auswirkt. So kann eine Variable nur kurzfristige Effekte haben, während die Wirkung anderer Variablen erst langfristig eintreten kann. Darüber hinaus erlauben Impuls-Antwort-Funktionen, bei unmittelbaren Wechselwirkungen die Richtung der Wirkung zu bestimmen.

Abbildung 66 stellt dar, wie sich ein **Anstieg der nominalen Mieten in Berlin** in den 12 folgenden Monaten auf das Artikelaufkommen zum Wohnungsmarkt in den Zeitungen, auf die Gesamtzahl der Tagesordnungspunkte zum Wohnungsmarkt im Berliner Abgeordnetenhaus (AGH), auf die Anzahl der Tagesordnungspunkte eingebracht durch Regierungsparteien (Regierung), auf die Anzahl der Tagesordnungspunkte eingebracht durch Oppositionsparteien (Opposition) sowie auf die Stimmungslage der Unternehmen im Baugewerbe (ifo) auswirkt. Sie bestätigen anschaulich die Ergebnisse des Granger-Kausalität-Tests, dass ein Anstieg der Mieten in Berlin keine statistisch signifikante Wirkung auf die (bundesweite) Geschäftsstimmung im Baugewerbe hat. Darüber hinaus kann nun mithilfe der Impuls-Antwort-Funktionen näher bestimmt werden, in welchem Zeitraum ein Anstieg der Mieten zu einer verstärkten Debatte im Berliner Abgeordnetenhaus führt. Die Wirkung tritt etwa zwei Monate nach dem Mietenanstieg ein, was unter anderem durch den Publikationslag der Preisstatistiken erklärt werden kann (momentan erscheinen der Verbraucherpreisindex und seine Komponenten einen Monat nach Ende des Monats). Die Auswirkungen sind in den ersten Monaten am höchsten und halten mehr als ein Jahr an, was mit dem allgemeinen Verlauf der Parlamentsdebatten (Einreichung eines Antrags, Überweisung an Ausschüsse, erneute Diskussion im Parlament etc.) zusammenhängen kann. Ein Anstieg der Mieten führt zudem kurzfristig innerhalb eines Monats zu einer erhöhten Berichterstattung in den Medien.

Abbildung 66: Auswirkungen eines Anstiegs der nominalen Mieten in Berlin



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

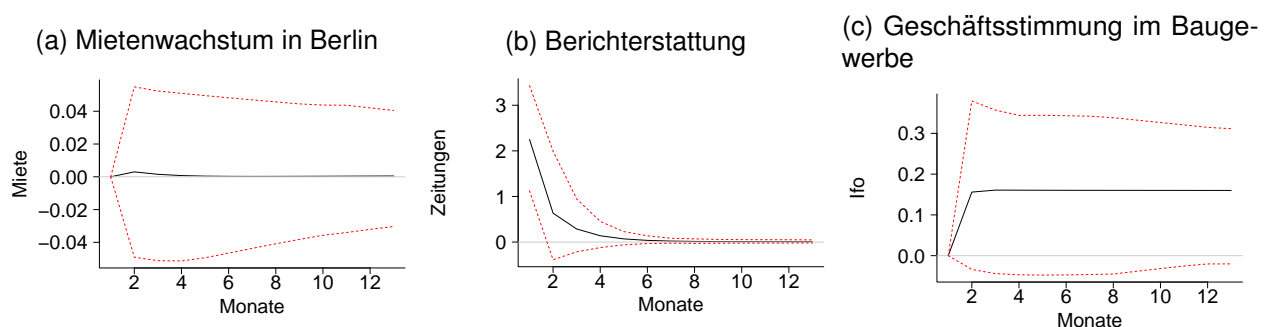
Interpretation der Abbildungen mit Impuls-Antwort-Funktionen

Die schwarze Kurve zeigt die Veränderung der Antwortvariable in Reaktion auf einen Anstieg der Ausgangsvariable (hier: Bestandsmieten) um eine Standardabweichung an.^a Wenn die Kurve nach oben geht, bedeutet das, die Antwortvariable steigt, dass also beispielsweise nach einem Anstieg der Mieten vermehrt in den lokalen Medien über den Wohnungsmarkt berichtet wird. Die rot gestrichelten Linien geben das sogenannte Konfidenzintervall wieder, da jede statistische Schätzung mit Unsicherheiten verbunden ist. Die Höhe des gemessenen Effekts liegt mit einer hohen Wahrscheinlichkeit (hier: 90-prozentiger Wahrscheinlichkeit) innerhalb des rot-gestrichelten Intervalls und mit einer geringen Wahrscheinlichkeit (hier: 10-prozentige Wahrscheinlichkeit) außerhalb des Intervalls. Dies wird genutzt, um die Effektstärke einzugrenzen und zu beurteilen, ob überhaupt ein signifikanter Effekt vorliegt. Nur wenn beide Konfidenzintervallgrenzen auf einer Seite der Null liegen, spricht man von einem statistisch signifikanten, d.h. gesicherten, Effekt. Andernfalls ist die statistische Unsicherheit so groß, dass der Effekt auch Null sein könnte (anschaulich dadurch ausgedrückt, dass die Nulllinie von den Intervallgrenzen eingeschlossen wird).

^aDie Standardabweichung ist ein statistisches Maß, welches angibt, wie stark die einzelnen Werte einer Zufallsvariable im Durchschnitt vom Mittelwert abweichen. Beobachtet man beispielsweise einen Mietenanstieg über zwei Jahre von jeweils 1 und 3 Prozent, sind die Mieten im Durchschnitt um 2 Prozent gestiegen (Mittelwert) und die Standardabweichung beträgt 1 Prozent.

Abbildungen 67, 68 und 69 zeigen die zeitlichen Auswirkungen einer verstärkten **politischen Debatte** im Berliner Abgeordnetenhaus. Die politische Diskussion im gesamten Parlament führt kurzfristig zu einer erhöhten Berichterstattung in den lokalen Medien, beeinflusst aber nicht das Mietenwachstum und die Stimmungslage im Baugewerbe (Abbildung 67).

Abbildung 67: Auswirkungen eines Anstiegs der Gesamtaktivität im AGH

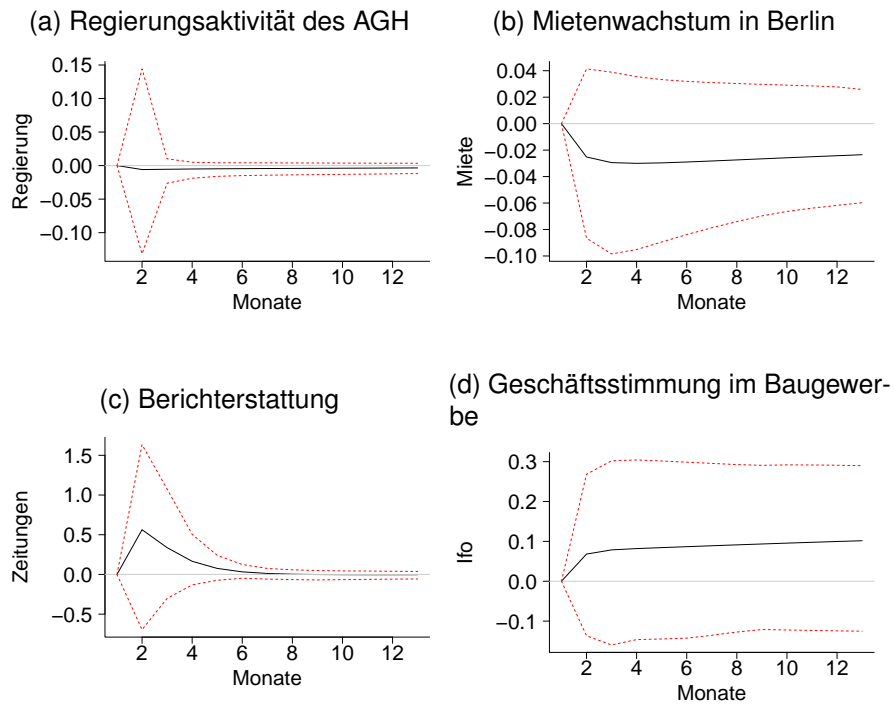


Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Unterscheidet man zwischen Regierungs- und Oppositionsparteien, werden interessante Unterschiede deutlich. Eine stärkere Aktivität der Regierungsparteien ruft unmittelbar die Oppositionsparteien auf den Plan, welche nun ebenfalls beginnen, vermehrt Tagesordnungspunkte zum Wohnungsmarkt ins Parlament einzubringen (Abbildung 68). Umgekehrt ist dies nicht der Fall. So scheinen die Regierungsparteien auf eine verstärkte Aktivität der Oppositionsparteien nicht mit eigenen Tagesordnungspunkten, z.B. Gesetzesvorschlägen,

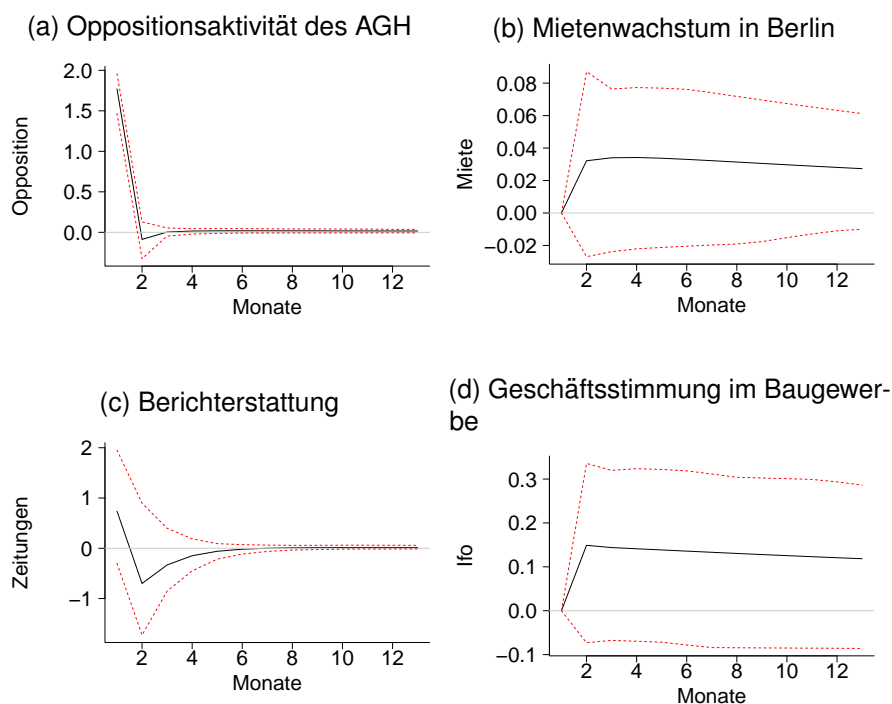
zu reagieren (Abbildung 69). Darüber hinaus zeigt sich, dass die Berichterstattung nicht auf die Regierungs- oder Oppositionsparteien im Speziellen, sondern auf die Debatte im Ganzen reagiert.

Abbildung 68: Auswirkungen eines Anstiegs der Oppositionsaktivität in Berlin



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

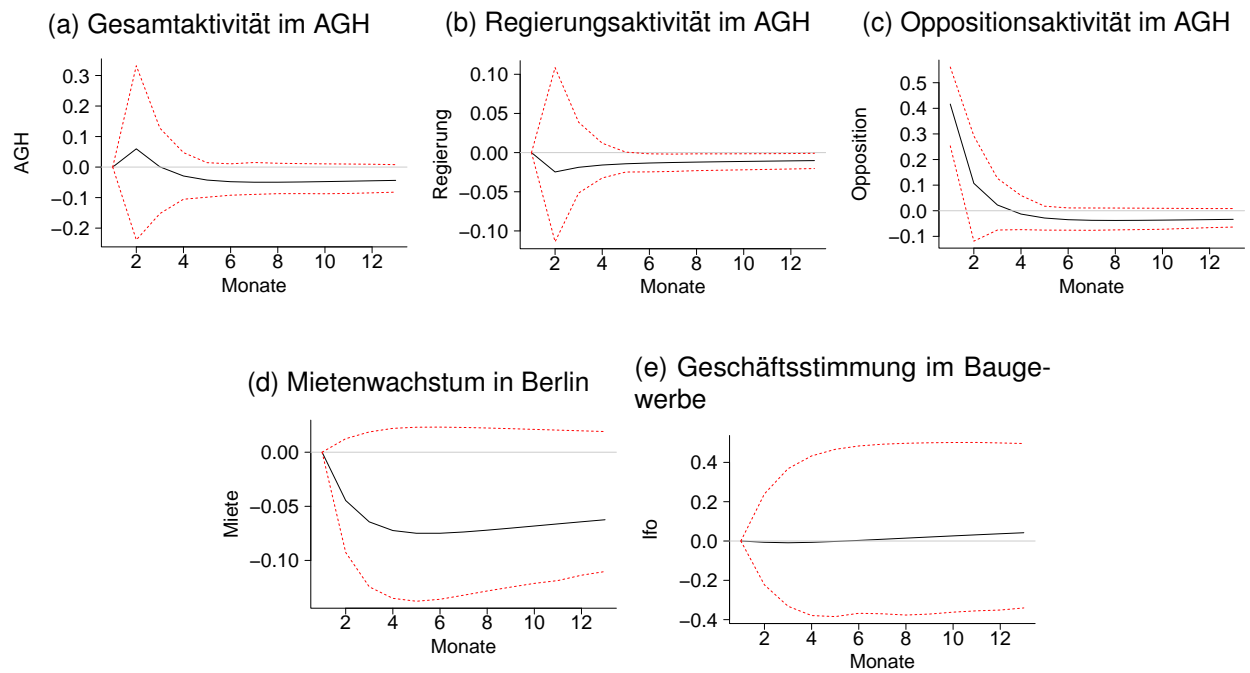
Abbildung 69: Auswirkungen eines Anstiegs der Regierungsaktivität in Berlin



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung 70 nimmt die öffentliche Debatte in den Blick und analysiert die **Auswirkungen eines erhöhten medialen Interesses** am Wohnungsmarkt. Während die politische Debatte die öffentliche Debatte beeinflusst, lässt sich umgekehrt nur eine partielle Beeinflussung feststellen. So wird die mediale Debatte zwar innerhalb der ersten zwei Monate von den Oppositionsparteien im Abgeordnetenhaus aufgegriffen, nicht aber von den Regierungsparteien selbst. Es ist zu vermuten, dass insbesondere Formate wie die Aktuelle Stunde und die Fragestunde von der Opposition genutzt werden, um aktuelle Debatten aus der Öffentlichkeit ins Parlament einzubringen. Wie schon in Abschnitt 6.6.3 gezeigt, bleiben das Mietwachstum und die Stimmung im Baugewerbe von der öffentlichen Debatte unbeeinflusst.

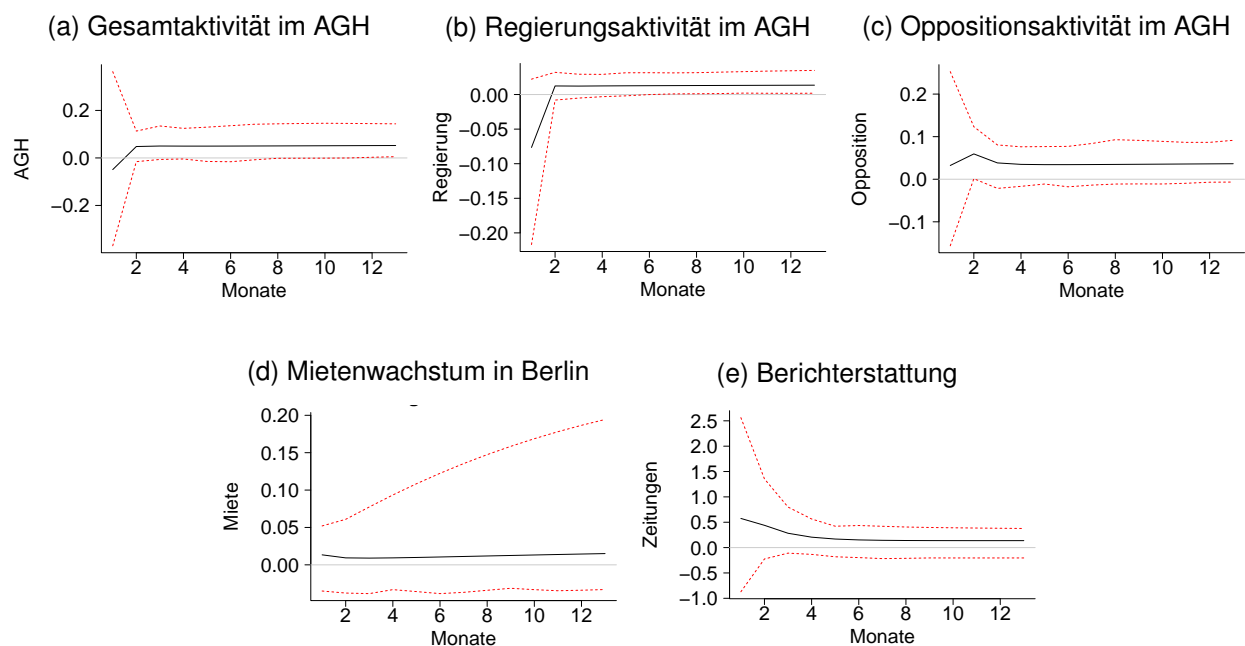
Abbildung 70: Auswirkungen eines Anstiegs der Berichterstattung



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Schließlich bestätigt Abbildung 71 die Ergebnisse des Granger-Kausalität-Tests, dass eine verbesserte **Stimmungslage im Baugewerbe** keinen messbaren Einfluss auf die politische und öffentliche Debatte in Berlin ausübt.

Abbildung 71: Auswirkungen einer Verbesserung der Stimmungslage im Baugewerbe



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

6.6.5 Ausmaß der gegenseitigen Beeinflussung

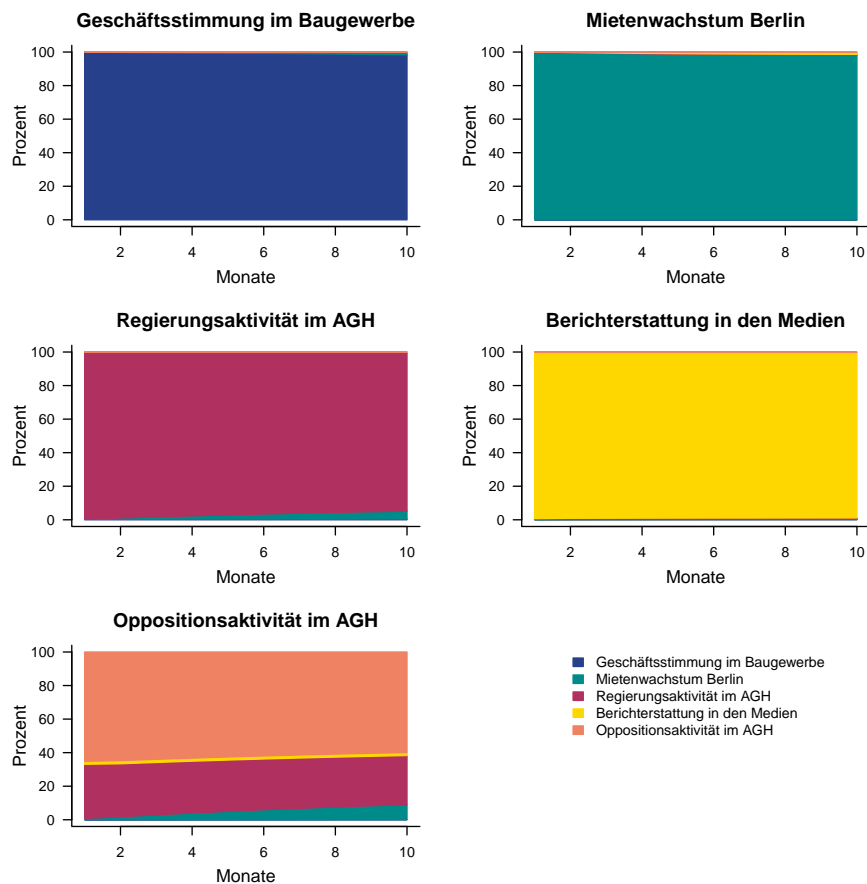
Abschließend wird das Ausmaß der gegenseitigen Beeinflussung untersucht. Hierzu wird die Methode der **Varianzzerlegung** verwendet. Sie gibt an, wie gut Veränderungen in einer Variable (z.B. ein Anstieg des Mietenwachstums, des Artikelaufkommens, der Tagesordnungspunkte im Berliner Abgeordnetenhaus) durch alle andere Variablen erklärt werden können. Entscheidend dabei ist, dass Aussagen über die Höhe des Einflusses und den zeitlichen Verlauf möglich sind. So kann der Einfluss einer Komponente anfänglich relativ klein sein, aber über die Zeit zunehmen.²⁶

Abbildung 72 zeigt die Ergebnisse der Zerlegung der Prognosefehlervarianz für einen Prognosezeitraum von 10 Monaten.²⁷ Jede Farbe bezeichnet den prozentualen Beitrag der jeweiligen Variable im Verlauf der 10 Monate. Alle Anteile gemeinsam summieren sich monatlich zu 100 Prozent. Grundsätzlich wird jede Variable größtenteils durch die eigene Vergangenheit erklärt, d.h., sind die Mieten in den Vorjahren gestiegen, ist es sehr wahrscheinlich, dass sie auch im folgenden Jahr steigen. Für die Aktivität der Oppositionsparteien im Berliner Abgeordnetenhaus sind jedoch auch die Regierungsparteien von entscheidender Bedeutung (Abbildung 72 unten). Schwankungen in der Zahl der Tagesordnungspunkte, die von den Regierungsparteien eingebracht werden, erklären bis zu 30 Prozent des Verhaltens der Oppositionsparteien im Berliner Abgeordnetenhaus. Interessant ist zudem, dass Änderungen im Berliner Mietniveau ebenfalls die Aktivität der Parteien im Berliner

²⁶Solche Aussagen sind bei der Analyse von Impuls-Antwort-Funktionen nicht möglich, da hier nur die Richtung und die statistische Signifikanz der Wirkungen, aber nicht die relative Höhe der Beiträge einzelner Komponenten gemessen werden. Einzelne Komponenten können hochsignifikant sein, d.h. mit hoher Sicherheit einen Einfluss ausüben, während der Umfang des Einflusses selbst gering ist.

²⁷Abbildung C.14 im Anhang zeigt die Ergebnisse noch einmal aggregiert für das gesamte Berliner Abgeordnetenhaus.

Abbildung 72: Ausmaß der gegenseitigen Beeinflussung



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abgeordnetenhaus beeinflussen und dass der Einfluss mit der Zeit zunimmt. Nach 10 Monaten lassen sich bis zu 9 Prozent der Schwankungen an Tagesordnungspunkten zum Wohnungsmarkt von Oppositionsparteien durch gestiegene oder gesunkene Mieten erklären. Ein ähnlicher Befund ergibt sich, wenn man die Regierungsaktivität isoliert betrachtet, der Effekt ist hier jedoch schwächer ausgeprägt (Abbildung 72 Mitte links). Die in Abbildung 67 identifizierte Beeinflussung der politischen Debatte durch die öffentliche Debatte lässt sich nun mithilfe der Varianzzerlegung auch quantifizieren: Schwankungen in der Berichterstattung in den Medien erklären lediglich 2 Prozent der Schwankungen bei den Tagesordnungspunkten der Oppositionsparteien (Abbildung 72 unten). Der Effekt ist also relativ gering. Umgekehrt lässt sich, wie schon in Abschnitt 6.6.4 gezeigt, keine separate Beeinflussung durch Regierungs- und Oppositionsparteien feststellen (Abbildung 72 Mitte links und unten). Lediglich die Gesamtaktivität des Berliner Abgeordnetenhauses hat eine — sehr geringe — Auswirkung auf die mediale Debatte (Abbildung C.14 im Anhang).

Ferner bestätigt Abbildung 72, dass die Geschäftsstimmung im Baugewerbe durch die lokalen Begebenheiten in Berlin nicht beeinflusst werden (Grafik oben links). Dagegen legen die Ergebnisse nahe, dass sich Schwankungen im Mietniveau zu einem sehr geringen Anteil durch Veränderungen im Artikelaufkommen

erklären lassen (Grafik oben rechts), wobei der Zusammenhang negativ ist (vgl. Abschnitt 6.6.4, Abbildung 70), d.h. ein Anstieg der Berichterstattung geht nach einigen Monaten mit sinkenden Mieten einher. Die Kausalität ist jedoch nicht eindeutig belegt (vgl. Abschnitt 6.6.3, Tabelle 16).

6.7 Fazit Arbeitspaket 4

Analog zur wirtschaftlichen Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt lassen sich in der politischen Debatte vier Zyklen identifizieren. So stand der Wohnungsmarkt zunächst Mitte der 1990er Jahre zu Zeiten des Angebotsüberschusses im Fokus der Debatte, danach im Zuge des Bankenskandals im Jahr 2001 und wieder ab den 2010er Jahren, als sich ein Nachfrageüberschuss auf dem Wohnungsmarkt abzeichnete. Den vorläufig letzten Höhepunkt bildet der Zeitraum um das Jahr 2019, als der sogenannte Mietendeckel verabschiedet wurde. Thematisch erstreckt sich die Debatte über eine Vielzahl an Themen: von den Auswirkungen auf die öffentlichen Finanzen über Fragen der Mietmarkt-Regulierung bis zur Stadtentwicklung. Einen Schwerpunkt bildet das Thema Wohneigentum, was Diskussionen über Eigentumsverhältnisse auf dem Wohnungsmarkt, die Rolle von Investoren sowie An- und Verkäufe von Wohnungsbeständen durch das Land Berlin einschließt. Grundsätzlich zeigen alle Parteien, die zwischen 1991 und 2021 im Berliner Abgeordnetenhaus vertreten waren, an allen Themen des Wohnungsmarktes Interesse, was sich dadurch ausdrückt, dass sie zu allen Themen Tagesordnungspunkte in Form von Anträgen, Anfragen und Gesetzesvorschlägen einbringen. Die Oppositionsparteien treiben hierbei in der Parlamentsdebatte die Regierung vor sich her. Über 80 Prozent der Tagesordnungspunkte werden von Oppositionsparteien eingereicht.

Um zum einen die Interaktion zwischen Opposition und Regierung und zum anderen die Interaktion zwischen politischer Debatte im Parlament und öffentlicher Debatte in den Medien näher zu charakterisieren, werden drei statistische Verfahren angewandt: Granger-Kausalität-Tests, Impuls-Antwort-Funktionen und die Zerlegung der Prognosefehlervarianz. Alle drei Verfahren beruhen auf sogenannten Vektorautoregressionsmodellen. Die Ergebnisse zeigen, dass die Oppositionsparteien zwar die meisten Tagesordnungspunkte einreichen, die Regierungsparteien jedoch nicht zwangsläufig mittels eigener Tagesordnungspunkte auf die Anträge und Anfragen der Opposition reagieren. Anders ausgedrückt, der Umfang an Tagesordnungspunkten von Abgeordneten der Regierungsparteien bleibt von der Anzahl eingereicherter Anfragen und Anträge der Oppositionsparteien unberührt. Umgekehrt lässt sich jedoch eine Beeinflussung feststellen. Setzen die Regierungsparteien das Thema Wohnungsmarkt häufiger auf die Tagesordnung, reichen die Oppositionsparteien innerhalb der darauf folgenden zwei Monate ebenfalls mehr Anträge und Anfragen zum Thema ein.

Des Weiteren lässt sich feststellen, dass die politische Debatte die öffentliche Debatte beeinflusst, dies umgekehrt jedoch nur teilweise gilt. Die politische Debatte wird in den lokalen Medien aufgegriffen, welche innerhalb von ein bis zwei Monaten vermehrt über den Wohnungsmarkt berichten. Der Anteil am gesamten Artikelaufkommen zum Wohnungsmarkt ist jedoch gering, da neben der Wohnungsmarktpolitik über viele weitere Aspekte (z.B. die Mietpreisentwicklung, Wohnsituation der Bevölkerung, Veränderung von Stadtvierteln) berichtet wird. Umgekehrt reagieren die Oppositionsparteien kurzfristig auf eine erhöhte Berichterstattung mit

mehr Tagesordnungspunkten zum Wohnungsmarkt im Berliner Abgeordnetenhaus, die Regierungsparteien jedoch nicht.

Betrachtet man zusätzlich ökonomische Faktoren wie die Auswirkungen der Mietpreisentwicklung in Berlin auf die politische und öffentliche Debatte, zeigt sich, dass Veränderungen im Mietniveau kurzfristig in den lokalen Medien aufgegriffen werden und sich langfristig auf die Debatte im Berliner Abgeordnetenhaus auswirken. Schwankungen im Berliner Mietenniveau führen noch bis zu einem Jahr später zu einer verstärkten Debatte zum Wohnungsmarkt im Berliner Abgeordnetenhaus. Sowohl die Regierungs- als auch die Oppositionsparteien scheinen nach einem Anstieg (bzw. ungewöhnlichem Rückgang) der Mieten Diskussionsbedarf zu sehen und den Wohnungsmarkt stärker in den Fokus des politischen Handels zu rücken. Die bundesweite Stimmung im Baugewerbe gemessen anhand des ifo Geschäftsklima-Index hingegen beeinflusst weder die einzelnen Debatten, noch wird die Stimmung im Baugewerbe von der politischen und medialen Debatte in Berlin beeinflusst.

7 Schlussfolgerungen

Im Rahmen des Forschungsprojekts "Wohnkosten, Lebenszufriedenheit, Sicherheitsempfinden und Narrative: Eine Betrachtung der langfristigen Verteilungswirkungen von Wohnungsmarktzyklen (WLSN)" am DIW Berlin (2020–2023) wurden die langfristigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt in Deutschland untersucht. Im Fokus standen hierbei die Wohnkostenbelastung für Mieter*innen und deren subjektiv empfundene Gefährdung persönlicher Lebensumstände durch die Wohnungsmarktentwicklung. Ergänzt wurde die Untersuchung der privaten Haushalte von einer Analyse der öffentlichen Debatte in den Medien sowie einer Analyse des Wohnungsmarktes im politischen Diskurs im Berliner Abgeordnetenhaus.

Als Datenlage für die Untersuchung der privaten Haushalte diente das Sozio-oekonomische Panel (SOEP). Die Daten des SOEP eignen sich besonders, um neben finanziellen Kennzahlen wie der Einkommenssituation oder der Mietkostenbelastung das subjektive Empfinden der Bevölkerung bezüglich ihrer Wohnsituation zu untersuchen. Die öffentliche Debatte in den Medien wurde unter Zugang zu den Zeitungsarchiven der F.A.Z. (1950–2021), der ZEIT (1946–2013), des Tagesspiegels (1999–2021) und der taz (1991–2021) ausgewertet. Als Beispiel für die politische Debatte dienten die Plenarsitzungen des Berliner Abgeordnetenhauses. Berlin ist eine Stadt, die verschiedene Wohnungsmarktzyklen erlebt hat und in der das Thema Wohnen in den letzten zehn Jahren eine starke Präsenz in der öffentlichen und politischen Debatte erfahren hat. Berlin steht dabei stellvertretend für eine Stadt, in der die Situation auf dem Wohnungsmarkt derzeit als sehr angespannt gilt.

Grundsätzlich bestätigt sich in Deutschland der international beobachtete Trend einer langfristig steigenden Wohnkostenbelastung: Seit den 1990er Jahren ist die Mietkostenbelastung bundesweit gestiegen. Diese Entwicklung stagniert jedoch seit den 2010er Jahren und ist in den letzten Jahren leicht rückläufig. Unklar ist, inwiefern die Mietpreisbremse zu der Trendumkehr beigetragen hat. Es zeigt sich zudem, dass die Situation auf dem Wohnungsmarkt sehr heterogen ist und sich die Wohnungsmärkte bundesweit nicht einheitlich entwickeln. Die persönliche Situation der Haushalte ist sehr unterschiedlich und nicht alle Haushalte sind in gleichem Maße von den Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt betroffen. Vor allem die unteren Einkommensschichten, Großstädter*innen, sowie Alleinerziehende, Einpersonenhaushalte und Familien mit Kindern weisen eine erhöhte Belastung auf. So zahlen die einkommensschwächsten Haushalte in Deutschland rund 36 Prozent ihres Einkommens für die Miete, wobei man ab 30 Prozent von einer Überbelastung spricht. In den Großstädten ist der Anteil überbelasteter Haushalte seit den 1990er Jahren von 5 Prozent auf 15 Prozent angestiegen. Generell entwickelt sich die Wohnkostenbelastung sowohl räumlich als auch zwischen den Einkommensschichten seit den 1990er Jahren auseinander. Die Befunde zur tatsächlichen Wohnkostenbelastung spiegeln sich auch in der subjektiven Wahrnehmung wider, wonach zwar die Mehrheit der deutschen Bevölkerung im Schnitt mit ihrer Wohnsituation zufrieden ist, es jedoch mitunter große Unterschiede zwischen den Einkommensschichten und abhängig von der Haushaltsgröße gibt. Auch beurteilen Haushalte in Gemeinden, die offiziell als Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten, die Situation anders als in Gemeinden, wo die Mietpreisbremse nicht angewandt wird. Der Wohnungsmarkt weist somit starke räumliche Disparitäten auf, was zu großen Unterschieden in der subjektiven Wahrnehmung und zu verschiedenen Standpunkten in der öffentlichen

Debatte führt. Darüber hinaus nimmt insbesondere die räumliche, zu Teilen auch die sozio-demografische Ungleichheit der Mietkostenbelastung immer weiter zu.

Im Rahmen des Forschungsprojektes wurde darüber hinaus untersucht, welche Rolle die Wohnsituation für die allgemeine Lebenszufriedenheit spielt. Insgesamt ist die Wohnsituation für die Lebenszufriedenheit weniger bedeutsam als der Gesundheitszustand, das Familienleben und das Haushaltseinkommen. Zudem nimmt die Entwicklung der Lebenszufriedenheit seit den 1990er Jahren einen gegenläufigen Verlauf zur Wohnkostenbelastung. Sie sank bis zum Jahr 2005 und steigt seit dem Jahr 2011 wieder an. Interessant ist in diesem Zusammenhang der Unterschied zwischen Mieter*innen und Eigentümer*innen. Verglichen mit Mieter*innen derselben Einkommensschicht sind Wohnungseigentümer*innen grundsätzlich zufriedener mit ihrem Leben und insbesondere mit ihrer Wohnsituation. Dieses Ergebnis findet sich auch in internationalen Studien, wonach das Wohneigentum unabhängig vom Einkommen die Lebenszufriedenheit positiv beeinflusst, z.B. aufgrund von Status, Prestige, Sicherheits- und Freiheitsgefühl und aus ökonomischen Gründen wie dem Vermögensaufbau.

Neben den räumlichen und sozio-demografischen Unterschieden zeigt der vorliegende Bericht, dass es in Deutschland seit den 1950er Jahren wiederkehrende Zyklen auf dem Wohnungsmarkt gibt, wonach sich Perioden der Wohnraumknappheit abwechseln mit Phasen, die von einem Angebotsüberschuss einzelner Wohntypen und des Wohnraums in bestimmten Siedlungsräumen gekennzeichnet sind.

Die Wohnungsmarktzyklen werden von der öffentlichen und politischen Debatte entsprechend begleitet, wobei in Zeiten der Wohnraumknappheit der Wohnungsmarkt in der öffentlichen Debatte vor allem unter politischen Gesichtspunkten diskutiert wird, bei der verteilungspolitische Aspekte, politische Interventionen und die Auswirkungen auf das Alltagsleben im Vordergrund stehen. In Phasen des Angebotsüberschusses flacht die mediale Aufmerksamkeit ab und verschiebt sich Richtung finanzieller und wirtschaftlicher Aspekte (z.B. Vermögensaufbau, Eigenheimfinanzierung). Die starke Polarisierung der Berichterstattung über alle Zeitungen hinweg zeigt, dass die Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt sehr unterschiedlich bewertet werden und kein einheitliches Stimmungsbild in der Bevölkerung zum Wohnungsmarkt existiert. Die Tatsache, dass in der Berichterstattung nach der Emotion *Erwartung* am zweithäufigsten die Emotion *Wut* geäußert wird, weist auf das Konfliktpotential und die in Zyklen immer wieder als problematisch empfundene Situation auf dem Wohnungsmarkt hin. Im Zusammenhang mit politischen Maßnahmen und insbesondere im Rahmen von Wahlkämpfen ist das *Vertrauen* nach *Erwartung* und *Wut* die dritt wichtigste Emotion. Entweder verfügen die Bürger*innen über ein grundsätzliches Vertrauen, dass die Politik Lösungen für den angespannten Wohnungsmarkt findet, oder politische Parteien beschwören vorzugsweise im Wahlkampf vertrauensbildende Elemente in Bezug auf das Thema Wohnen, mit dem Versprechen, Lösungen für das Thema zu erarbeiten. In allen Zeitungen herrscht eine große thematische Vielfalt, die verdeutlicht, dass der Wohnungsmarkt nicht nur die Wohnung als Unterkunft im engeren Sinne berührt, sondern viele weitere Lebensbereiche wie das Familien- und Alltagsleben, den Vermögensaufbau, das Stadtbild und die Quartiersentwicklung erfasst. Des weiteren offenbart die Medienanalyse eine starke räumliche Differenzierung der öffentlichen Debatte. Der Wohnungsmarkt wird

in den Medien als lokales Phänomen diskutiert, bei dem die lokale Wohnsituation im Vordergrund steht und lokale politische Interventionen diskutiert werden. Dementsprechend sind Medien mit regionalem Bezug (z.B. Der Tagesspiegel und die taz für Berlin) sehr viel stärker in Diskussionen über politische Maßnahmen auf dem Wohnungsmarkt involviert als Medien mit bundesweiter Reichweite (Die ZEIT).

Die politische Debatte im Berliner Abgeordnetenhaus folgt weitestgehend diesem Bild. In Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes ist im Berliner Abgeordnetenhaus ein Anstieg der Tagesordnungspunkte zum Wohnungsmarkt zu beobachten. Insbesondere Veränderungen des Berliner Mietniveaus ziehen langfristig eine verstärkte Debatte im Berliner Abgeordnetenhaus nach sich. Im Unterschied zur medialen Debatte stand jedoch auch der Angebotsüberschuss in den 1990er Jahren im Fokus der Parlamentsdebatte, während das mediale Interesse am Wohnungsmarkt in diesem Zeitraum abebbte. Grundsätzlich lässt sich somit immer dann ein erhöhtes politisches Interesse am Wohnungsmarkt beobachten, wenn der Markt nicht ausgeglichen ist. Die Tatsache, dass alle im Parlament vertretenen Parteien sich in die Wohnungsmarktdebatte einbringen und keine Partei das Thema dominiert, zeigt, dass ein hohes politisches Interesse am Thema besteht und die unterschiedlichen Standpunkte in der Bevölkerung im politischen Prozess widerspiegelt werden. Das am häufigsten diskutierte Unterthema im Berliner Abgeordnetenhaus waren zwischen 1991 und 2021 die Eigentumsverhältnisse auf dem Berliner Wohnungsmarkt, was An- und Verkäufe durch das Land Berlin sowie die Bewirtschaftung bestehender Liegenschaften einschließt. Die Interaktionsanalyse hat darüber hinaus gezeigt, dass sich die politische und öffentliche Debatte gegenseitig beleben und im Austausch miteinander stehen: Die politische Debatte wird in den lokalen Medien reflektiert, während die Parteien umgekehrt eine erhöhte Berichterstattung der Medien über den Wohnungsmarkt im Parlament aufgreifen. Dies gilt jedoch nur für die Oppositionsparteien und nicht für die Regierungsparteien.

Nicht alle Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt konnten im Rahmen des Forschungsprojektes erschöpfend behandelt werden. Zum einen musste die Analyse der politischen Debatte aus Zeitgründen auf ein Parlament, das Berliner Abgeordnetenhaus, beschränkt werden. Ein Vergleich mit ländlicher geprägten Bundesländern (z.B. Mecklenburg-Vorpommern) sowie eine Analyse der politischen Debatte auf Bundesebene böten die Möglichkeit, Unterschiede in der politischen Relevanz des Wohnungsmarktes zu identifizieren und räumliche Disparitäten stärker herauszuarbeiten. Ein weiterer interessanter Punkt in diesem Zusammenhang ist die Interaktion zwischen Bundes- und Landesebene. Das Mietrecht ist grundsätzlich Bundesrecht; die starken räumlichen Disparitäten auf dem Wohnungsmarkt haben die Landesregierungen jedoch immer wieder dazu veranlasst, Gesetzesvorschläge in den Bundesrat einzubringen und mehr Handlungsspielraum auf kommunaler Ebene einzufordern. Ein zweiter offener Punkt stellt die Evaluierung konkreter Politikmaßnahmen dar. Insbesondere aus ökonomischer Sicht sind die Effektivität und die Auswirkungen verschiedener Politikmaßnahmen der letzten Jahre (z.B. Mietpreisbremse, Vorkaufsrecht, Zweckentfremdungsverbot, Mietendeckel) unzureichend erforscht. Eine tiefergehende Analyse würde es ermöglichen, auf Basis empirischer Daten Informationen für die öffentliche und politische Debatte bereitzustellen und mittels wissenschaftlicher Erkenntnisse zur Versachlichung der Debatte beizutragen. Schließlich stellen auch die hier nur kurz skizzierten Unterschiede zwischen Eigentümer*innen und

Mieter*innen ein interessantes weiteres Forschungsfeld da, beispielsweise was die Ursachen für die geringere Zufriedenheit der Mieter*innen mit ihrer Wohnsituation anbelangt. In diesem Zusammenhang wäre auch eine Mobilitätsanalyse, d.h., des Umzugsverhaltens einschließlich der Gründe für nicht realisierte Umzüge trotz unbefriedigender Wohnsituation von hohem wissenschaftlichem Interesse.

Die Analysen, die im Rahmen des Projektes durchgeführt wurden, haben Bevölkerungsgruppen aufgezeigt, die besonders durch hohe Wohnkosten belastet sind und sich als in beengten Wohnverhältnissen lebend und durch Wohnkosten belastet fühlen. Dazu gehören vor allem die Haushalte, die sich in den unteren 20 Prozent der Einkommensverteilung befinden und Alleinerziehende, die in urbanen Regionen zur Miete wohnen. Es wäre deshalb wichtig, diese Gruppen bei politischen Maßnahmen besonders zu berücksichtigen. Die Auswahl der zur Verfügung stehenden Instrumente ist groß. Es besteht beispielsweise die Möglichkeit, die Mieten durch über die Mietpreisbremse hinausgehende Mietpreiskontrollen zu bremsen, die benachteiligten Haushalte durch Gewährung des Wohngeldes zu unterstützen, den Wohnungsbau insbesondere für Wohnungen mit relativ geringen Mieten zu fördern oder auch den Einstieg in Wohneigentum zu erleichtern. Allerdings können alle diese Instrumente in der Regel nicht nur die intendierten Ziele erreichen (z.B. Bezahlbarkeit, Angemessenheit und Nachhaltigkeit des Wohnraums), sondern auch zu einer Reihe von Nebeneffekten führen (Kholodilin, 2023). Deshalb ist es wichtig, alle relevanten Auswirkungen der Maßnahmen abzuschätzen, bevor sie eingesetzt werden. Aufgrund der räumlichen Disparitäten in der allgemeinen Entwicklung der Wohnungsmärkte und der Wohnkostenbelastung wäre es unter Umständen empfehlenswert, den lokalen Entscheidungsträger*innen mehr Handlungsspielraum zu eröffnen, um geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Literatur

- Achternbosch, Y., Meidinger, D., 2021. Mieten sind wahlentscheidendes Thema in Berlin – vor Sicherheit und Klima. Der Tagesspiegel. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/datenupdate-zur-abgeordnetenhauswahl-mieten-sind-wahlentscheidendes-thema-in-berlin-vor-sicherheit-und-klima-27613632.html>.
- Adolphs, U., 2004. Die spätstalinistische Stunde der Stadtverordneten. Frankfurter Allgemeine Zeitung (F.A.Z.). URL: https://fazarchiv.faz.net/faz-portal/document?uid=RMO__FAB200403222259777.
- AfS, 2022a. Bevölkerungsstand. Bevölkerung in Berlin 1991 bis 2021. Lange Reihen. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam.
- AfS, 2022b. Verbraucherpreisindex in Berlin 1991 bis 2022 nach Abteilungen. Lange Reihen. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berlin. URL: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/verbraucherpreise>.
- AfS, 2022c. Volksentscheid "Deutsche Wohnen & Co enteignen" 2021. Amtliches Endergebnis. Der Landeswahlleiter/Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berlin. URL: <https://www.wahlen-berlin.de/abstimmungen/ve2021/AFSPRAES/index.html>.
- AGH, 2022. Schriftliche Anfrage von Katrin Schmidberger. Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen - Wirkung der neuen Umwandlungsverordnung nach §250 BauGB und Schutz der Mieter*innen vor Eigenbedarfskündigungen. Drucksache 19 / 11 392.
- AGH, 2023. Plenum. Die Vollversammlung der Abgeordneten. Abgeordnetenhaus Berlin. URL: <https://www.parlament-berlin.de/Ausschuesse/19-plenum>.
- Albouy, D., Ehrlich, G., Liu, Y., 2016. Housing Demand, Cost-of-Living Inequality, and the Affordability Crisis. Technical Report. National Bureau of Economic Research.
- Backhaus, T., Gebers, K., Schröder, C., 2015. Evolution and Determinants of Rent Burdens in Germany. SOEP Paper No. 806.
- Barberá, P., Casas, A., Nagler, J., Egan, P.J., Bonneau, R., Jost, J.T., Tucker, J.A., 2019. Who leads? Who follows? Measuring Issue Attention and Agenda Setting by Legislators and the Mass Public Using Social Media Data. American Political Science Review 113, 883–901.
- BBSR, 2023. Raumabgrenzungen. Übersicht Raumabgrenzungen. Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raumforschung. Online verfügbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/downloads/download-referenzen.html>, abgerufen am 24.05.2023.
- Bean, J.A., 2012. Renters more often Burdened by Housing Costs after Recession: Nearly Half of all Renters Spent Over 30 Percent of Income on Housing by 2010. Durham, NH: Carsey Institute, University of New Hampshire.

- Belfield, C., Chandler, D., Joyce, R., 2015. Housing: Trends in Prices, Costs and Tenure. Institute for Fiscal Studies.
- Ben-Shahar, D., Warszawski, J., 2016. Inequality in Housing Affordability: Measurement and Estimation. *Urban Studies* 53, 1178–1202.
- Blanchflower, D.G., Oswald, A.J., 2004. Well-being over Time in Britain and the USA. *Journal of Public Economics* 88, 1359–1386.
- Blei, D.M., Ng, A.Y., Jordan, M.I., 2003. Latent Dirichlet Allocation. *Journal of Machine Learning Research* 3, 993–1022.
- BMJV, 2015. Die Mietpreisbremse. Fragen und Antworten zu den neuen Regelungen. Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Berlin. URL: <https://www.berlin.de/politik-und-verwaltung/frundschreiben/download.php?4323358&usg=AOvVaw0lq1r3gJ2fjEg4QJwMMQm>.
- Brandolini, M., Coroneo, F., Giarda, E., Moriconi, C., See, S.G., 2013. Differences in Perceptions of the Housing Cost Burden among European Countries. Prometeia Associazione per le Previsioni Econometriche Nota di lavoro n. 2010-01.
- Bundesrat, 2017. Gesetzesantrag des Landes Berlin. Entwurf eines Gesetzes zur Verbesserung des Mieterschutzes bei Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn. Bundesrat Drucksache 620/17.
- Bundesrat, 2019a. Antrag des Landes Berlin. Entschließung des Bundesrates zur Einführung einer Gewerbenietpreisbremse in angespannten Gewerberaummärkten. Bundesrat Drucksache 8404/19.
- Bundesrat, 2019b. Gesetzesantrag der Freien und Hansestadt Hamburg. Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietrechts. Bundesrat Drucksache 420/19.
- Bundesrat, 2021a. Entwurf eines Gesetzes zur besseren Bekämpfung von Mietwucher. Antrag des Freistaates Bayern. Bundesrat Drucksache 849/21.
- Bundesrat, 2021b. Gesetzesantrag der Freien und Hansestadt Hamburg. Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Mieterschutzes bei der Vermietung von möbliertem Wohnraum und bei der Kurzzeitvermietung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Bundesrat Drucksache 683/21.
- Bundesrat, 2022. Beschluss des Bundesrates. Entschließung des Bundesrates: Für bezahlbare Mieten auch bei hoher Inflation: Ermöglichung von Mietspiegelanpassungen anhand des Mietpreisindex und Anpassung von Indexmieten. Bundesrat Drucksache 571/22.
- Chabrowski, S., 1961. Jedem eine Volkswohnung. *Die ZEIT*. URL: <http://www.zeit.de/1961/34/jedem-eine-volkswohnung>.

- Colburn, G., Allen, R., 2018. Rent Burden and the Great Recession in the USA. *Urban Studies* 55, 226–243.
- Davis, M.A., Ortalo-Magné, F., 2011. Household Expenditures, Wages, Rents. *Review of Economic Dynamics* 14, 248–261.
- Dawkins, C., Jeon, J.S., 2018. Housing Cost Burden in the Housing Choice Voucher Program: The Impact of HUD Program Rules. *Cityscape* 20, 39–62.
- Desmond, M., 2018. Heavy is the House: Rent Burden among the American Urban Poor. *International Journal of Urban and Regional Research* 42, 160–170.
- Destatis, 2023. Verbraucherpreisindex: Deutschland, Monate, Klassifikation der Verwendungszwecke des Individualkonsums (COICOP 2-5-Steller Hierarchie). GENESIS-Tabelle: 61111-0004. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden. URL: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex>.
- DiPasquale, D., Murray, M.P., 2017. The Shifting Demand for Housing by American Renters and its Impact on Household Budgets: 1940–2010. *Journal of Regional Science* 57, 3–27.
- Dong, H., 2018. The Impact of Income Inequality on Rental Affordability: An Empirical Study in Large American Metropolitan Areas. *Urban Studies* 55, 2106–2122.
- Duden, 2022. Der Umfang des deutschen Wortschatzes. Dudenverlag. URL: <https://www.duden.de/sprachwissen/sprachratgeber/Zum-Umfang-des-deutschen-Wortschatzes>.
- Dustmann, C., Fitzenberger, B., Zimmermann, M., 2022. Housing Expenditure and Income Inequality. *The Economic Journal* 132, 1709–1736. doi:10.1093/ej/ueab097.
- Emerson, G., Declerck, T., 2014. SentiMerge: Combining Sentiment Lexicons in a Bayesian Framework, in: *Proceedings of Workshop on Lexical and Grammatical Resources for Language Processing*, pp. 30–38.
- empirica, Group, C., 2022. CBRE-empirica-Leerstandsindex. 2001 bis 2021. empirica, Berlin.
- Eurostat, 2023. Quote der Überbelastung durch Wohnkosten. Eurostat. Online verfügbar unter: <https://ec.europa.eu/eurostat/de/web/products-datasets/product?code=tespm140>, abgerufen am 24.05.2023.
- Fabricius, M., 2015. Das grandiose Scheitern der Immobilien-Glücksritter. WELT. URL: <https://www.welt.de/finanzen/immobilien/article147110297/Das-grandiose-Scheitern-der-Immobilien-Gluecksritter.html>.
- FAZ, 2004. Wohnraumzweckentfremdung weiter strittig. *Frankfurter Allgemeine Zeitung (F.A.Z.)*. URL: https://fazarchiv.faz.net/faz-portal/document?uid=RMO__FAB200403222259777.
- Florida, R., Mellander, C., Rentfrow, P.J., 2013. The Happiness of Cities. *Regional Studies* 47, 613–627.

- Foye, C., 2017. The Relationship Between Size of Living Space and Subjective Well-Being. *Journal of Happiness Studies* 18, 427–461.
- Frerich, J., Frey, M., 1996. *Handbuch der Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland*. R. Oldenburg Verlag, München Wien.
- Gentzkow, M., Shapiro, J.M., 2010. What Drives Media Slant? Evidence From U.S. Daily Newspapers. *Econometrica* 78, 35–71.
- Goebel, J., Grabka, M.M., Liebig, S., Kroh, M., Richter, D., Schröder, C., Schupp, J., 2019. The German Socio-Economic Panel (SOEP). *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik* 239, 345–360. doi:[doi:10.1515/jbnst-2018-0022](https://doi.org/10.1515/jbnst-2018-0022).
- Hahn, A.M., Kholodilin, K.A., Walth, S.R., Fongoni, M., 2022. Forward to the Past: Short-term Effects of the Rent Freeze in Berlin. *Management Science im Erscheinen*.
- Hamoudi, A., Dowd, J.B., 2014. Housing Wealth, Psychological Well-being, and Cognitive Functioning of Older Americans. *Journals of Gerontology Series B: Psychological Sciences and Social Sciences* 69, 253–262.
- Hardeniya, T., Borikar, D.A., 2016. Dictionary Based Approach to Sentiment Analysis– A Review. *International Journal of Advanced Engineering, Management and Science* 2, 239438.
- Helliwell, J.F., Layard, R., Sachs, J.D., 2019. *World Happiness Report 2019*. New York: Sustainable Development Solutions Network. <https://worldhappiness.report/ed/2019/>.
- Herbers, D.J., Mulder, C.H., 2017. Housing and Subjective Well-Being of Older Adults in Europe. *Journal of Housing and the Built Environment* 32, 533–558.
- Hess, C., Colburn, G., Crowder, K., Allen, R., 2022. Racial Disparity in Exposure to Housing Cost Burden in the United States: 1980–2017. *Housing Studies* 37, 1–21.
- Hoffmann, J., 2022. Hamburgs “Bündnis für das Wohnen” Was Berlin von der Hansestadt lernen könnte. *Der Tagesspiegel*. URL: <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/immobilien/hamburgs-buendnis-fuer-das-wohnen-was-berlin-von-der-hansestadt-lernen-koennte/28070604.html>.
- Holm, A., Regnault, V., Sprengholz, M., Stephan, M., 2021. Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme: Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Technical Report. Working Paper Forschungsförderung.
- ifo, 2023. *ifo Geschäftsklimaindex Deutschland*. ifo Institut – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München e.V., München.

- Jensen, I., Syrovatka, F., 2021. Die neue soziale Frage. taz. URL: <https://taz.de/Wohnen-im-Wahlkampf/!5802983/>.
- Kepplinger, H.M., Donsbach, W., Brosius, H.B., Staab, J.F., 1989. Media tone and public opinion: A longitudinal study of media coverage and public opinion on Chancellor Kohl. *International Journal of Public Opinion Research* 1, 326–342.
- Kholodilin, K., 2020. Der ostdeutsche Wohnungsmarkt nach der Wiedervereinigung: Auswahl hat ihren Preis. *DIW Wochenbericht* 87, 755–760.
- Kholodilin, K., Michelsen, C., 2020. Wohnungsmarkt in Deutschland: Trotz Krise steigende Immobilienpreise, Gefahr einer flächendeckenden Preisblase aber gering. *DIW Wochenbericht* 87, 684–693.
- Kholodilin, K.A., 2017. Quantifying a Century of State Intervention in Rental housing in Germany. *Urban Research & Practice* 10, 267–328.
- Kholodilin, K.A., 2023. Effects of housing policies: Findings of a large empirical literature. manuscript. https://rpubs.com/Konstantin_Xo/HPE.
- Kirch, J., Spellerberg, A., 2021. Siedlungsstruktur und Bevölkerungsdichte. Datenreport 2021. Bundeszentrale für politische Bildung/bpb. Online verfügbar unter: <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/datenreport-2021/sozialstruktur-und-soziale-lagen/330056/siedlungsstruktur-und-bevoelkerungsdichte/>, abgerufen am 06.06.2023.
- Klupp, M., Töpfer, J., Tribian, T., Neußer, W., Waltersbacher, M., 2010. Investitionsprozesse im Wohnungsbestand der 70er und 80er Jahre. *Werkstatt: Praxis Heft* 68, 1–152.
- Knoedler, G., 2022. Bündnis für Wohnen in Hamburg. Bauen, bauen, bauen. taz. URL: <https://taz.de/Buendnis-fuer-Wohnen-in-Hamburg/!5838225/>.
- Kotakorpi, K., Laamanen, J.P., 2010. Welfare State and Life Satisfaction: Evidence from Public Health Care. *Economica* 77, 565–583.
- Kramper, P., 2008. *Neue Heimat. Unternehmenspolitik und Unternehmensentwicklung im gewerkschaftlichen Wohnungs- und Städtebau 1950–1982*. Franz Steiner Verlag, Stuttgart.
- Kroll, C.A., 2013. *The Great Recession and Housing Affordability*. UC Berkeley Fisher Center Working Papers.
- Kunkel-Razum, K., 2020. Wie viele Wörter hat die deutsche Sprache? Goethe Institut. URL: <https://www.goethe.de/ins/be/de/kul/prj/ssk/21784921.html>.
- Kunz, A., 2002. *Die Akte Neue Heimat. Krise und Abwicklung des größten Wohnungsbaukonzerns Europas 1982–1998*. Campus Verlag, Frankfurt a. Main/New York.

Larrimore, J., Schuetz, J., et al., 2017. Assessing the Severity of Rent Burden on Low-Income Families. Technical Report. Board of Governors of the Federal Reserve System (US).

Lawless, N.M., Lucas, R.E., 2011. Predictors of Regional Well-Being: A County Level Analysis. *Social Indicators Research* 101, 341–357.

Lens, M.C., 2018. Extremely Low-Income Households, Housing Affordability and the Great Recession. *Urban Studies* 55, 1615–1635.

Leopold, J., Getsinger, L., Blumenthal, P., Abazajian, K., Jordan, R., 2015. The Housing Affordability Gap for Extremely Low-Income Renters in 2013. Washington, DC: Urban Institute.

Luttmer, E.F., 2005. Neighbors as Negatives: Relative Earnings and Well-Being. *The Quarterly Journal of Economics* 120, 963–1002.

Maciejewski, F., 2001. Mietrechtsreform – Die Neuerungen im Überblick. Berliner Mieterverein, Berlin.

McClure, K., 2005. Rent Burden in the Housing Choice Voucher Program. *Cityscape* 8, 5–20.

McCombs, M., Reynolds, A., 2009. How the news shapes our civic agenda, in: Bryant, J., Oliver, M.B. (Eds.), *Media effects*. Routledge, pp. 17–32.

Mieterverein, B., 2022. Wohnmarktreport 2022 von BerlinHyp und CBRE. Mieterverein warnt vor unzumutbaren Wohnkostensteigerungen. Pressemitteilung Nr. 20/22. URL: <https://www.berliner-mieterverein.de/presse/pressearchiv/wohnmktreport-2022-von-berlinhyp-und-cbre-mieterverein-warnt-vor-unzumutbaren-wohnenkostensteigerungen>.htm.

Mohammad, S., Turney, P., 2010. Emotions Evoked by Common Words and Phrases: Using Mechanical Turk to Create an Emotion Lexicon, in: *Proceedings of the NAACL HLT 2010 Workshop on Computational Approaches to Analysis and Generation of Emotion in Text*, Association for Computational Linguistics, Los Angeles, CA. pp. 26–34. URL: <https://aclanthology.org/W10-0204>.

Mohammad, S.M., Turney, P.D., 2013. Crowdsourcing a Word-Emotion Association Lexicon. *Computational Intelligence* 29, 436–465.

Moore, E., Skaburskis, A., 2004. Canada's Increasing Housing Affordability Burdens. *Housing Studies* 19, 395–413.

Nakazato, N., Schimmack, U., Oishi, S., 2011. Effect of Changes in Living Conditions on Well-Being: A Prospective Top-down Bottom-up Model. *Social indicators research* 100, 115–135.

Nawrocki, J., 1974. Die Bauruinen von Berlin. *Die ZEIT*. URL: <https://www.zeit.de/1974/27/die-bauruinen-von-berlin>.

- Nowakowski, G., 2014. Hausbesetzungen in Berlin Als die Chaoten Kreuzberg retten. Der Tagesspiegel. URL: <https://www.tagesspiegel.de/gesellschaft/panorama/hausbesetzungen-in-berlin-als-die-chaoten-kreuzberg-retteten/9299410.html>.
- OECD, 2023. Housing Prices (Indicator). Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung. Online verfügbar unter: <https://doi.org/10.1787/63008438-en>, abgerufen am 24.05.2023.
- Oswald, F., Jopp, D., Rott, C., Wahl, H.W., 2011. Is Aging in Place a Resource for or Risk to Life Satisfaction? The Gerontologist 51, 238–250.
- Oswald, F., Wahl, H.W., Mollenkopf, H., Schilling, O., 2003. Housing and Life Satisfaction of Older Adults in two Rural Regions in Germany. Research on Aging 25, 122–143.
- Ploessl, F., Just, T., Wehrheim, L., 2021. Cyclicity of Real Estate-Related Trends: Topic Modelling and Sentiment Analysis on German Real Estate News. Journal of European Real Estate Research 14, 381–400.
- Polinna, C., Overmeyer, K., Schläger, P., Dubsky, J., Mareckova, K., Lammert, F., Deiters-Schwedt, A., Babaklein, K., Gallep, P., 2018. Siedlung der 1990er Jahre in Berlin und Umgebung. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Berlin.
- Quigley, J.M., Raphael, S., 2004. Is Housing Unaffordable? Why isn't it More Affordable? Journal of Economic Perspectives 18, 191–214.
- Ratcliffe, A., 2012. Wealth Effects or Economic Barometer: Why do House Prices Matter for Psychological Health? Department of Economics, University of Sheffield.
- Ratcliffe, A., 2015. Wealth Effects, Local Area Attributes, and Economic Prospects: On the Relationship between House Prices and Mental Well-Being. Review of Income and Wealth 61, 75–92.
- Ratcliffe, A., et al., 2010. Housing Wealth or Economic Climate: Why do House Prices Matter for Well-Being? Centre for Market and Public Organisation, University of Bristol.
- Ray, R., Ong, P., Jimenez, S., 2014. Impacts of the Widening Divide: Los Angeles at the Forefront of the Rent Burden Crisis. Center for the Study of Inequality, UCLA Luskin School of Public Affairs.
- rbb24, 2019. Berliner Abgeordnetenhaus wird Vollzeitparlament. Rundfunk Berlin-Brandenburg (rbb). URL: <https://www.rbb24.de/politik/beitrag/2019/09/berliner-abgeordnetenhaus-vollzeitparlament-diaeten-.html>.
- Rentfrow, P.J., Mellander, C., Florida, R., 2009. Happy States of America: A State-Level Analysis of Psychological, Economic, and Social Well-Being. Journal of Research in Personality 43, 1073–1082.
- Romeu Gordo, L., Grabka, M.M., Alcántara, A.L., Engstler, H., Vogel, C., 2019. Immer mehr ältere Haushalte sind von steigenden Wohnkosten schwer belastet. DIW Wochenbericht 86, 467—476. doi:10.1093/ej/ueab097.

- Rossi, P.H., Weber, E., 1996. The Social Benefits of Homeownership: Empirical Evidence from National Surveys. *Housing Policy Debate* 7, 1–35.
- Ruprah, I.J., et al., 2010. Does Owning your Home Make You Happier? Impact Evidence from Latin America. Inter-American Development Bank, Office of Evaluation and Oversight (OVE) Working Paper 210, 409.
- Schwabe, E., 1868. Das Verhältnis von Miete und Einkommen in Berlin, in: *Berlin und seine Entwicklung. Gemeindekalender und städtisches Jahrbuch*. Elsevier. volume 2, pp. 264–267.
- SenSBW, 2022. Sozialer Wohnungsbau. Wohnungsbestand. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. URL: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/sozialer_wohnungsbau/.
- Silge, J., Robinson, D., 2017. *Text Mining with R: A Tidy Approach*. O'Reilly Media, Inc.
- Sims, C.A., 1980. Macroeconomics and reality. *Econometrica: Journal of the Econometric Society* 48, 1–48.
- Slaski, J., 2021. Besetzte Häuser in Berlin: Linke Geschichte von Köpi bis Rigaer Straße 94. *Stadtleben. Geschichte*. URL: <https://www.tip-berlin.de/stadtleben/geschichte/besetzte-haeuser-berlin-fotos/>.
- SPIEGEL, 1982. Gut getarnt im Dickicht der Firmen. Neue Heimat: Die dunklen Geschäfte von Vietor und Genossen. *Der SPIEGEL* 35, 92–104.
- Syed, H.A., 2016. Happiness and House Prices in Canada: 2009-2013. *International Journal of Management, Economics and Social Sciences* 5, 57–86.
- Tagesspiegel, 2005. Die Bankenaffäre vor Gericht. *Der Tagesspiegel*. URL: <https://www.tagesspiegel.de/berlin/die-bankenaffare-vor-gericht-1218568.html>.
- Tagesspiegel, 2006. Drei Jahre Haft für Landowsky gefordert. *Der Tagesspiegel*. URL: <https://www.tagesspiegel.de/politik/drei-jahre-haft-fur-landowsky-gefordert-1424407.html>.
- TNS Infratest Sozialforschung, 2016. SOEP 2016 — Erhebungsinstrumente 2016 (Welle 33) des Sozioökonomischen Panels: Personenfragebogen, Stichproben A — L3. *SOEP Survey Papers* 345: Series A, ISSN 2193-5580.
- Wendt, K., 1974. Lieber ein Ende mit Schrecken. *Die ZEIT*. URL: <http://www.zeit.de/1974/46/lieber-ein-ende-mit-schrecken>.
- Zeit, 1971. Gemeinsam planen. *Die ZEIT*. URL: <https://www.zeit.de/1971/15/gemeinsam-planen>.
- Zeit, 1975. Kein Eigentum zweiter Klasse. *Die ZEIT*. URL: <http://www.zeit.de/1975/46/kein-eigentum-zweiter-klasse>.

- Zhang, C., 2015. Income Inequality and Access to Housing: Evidence from China. *China Economic Review* 36, 261–271.
- Zhang, C., Jia, S., Yang, R., 2016. Housing Affordability and Housing Vacancy in China: The Role of Income Inequality. *Journal of Housing Economics* 33, 4–14.
- Zhang, C., Zhang, F., 2019. Effects of Housing Wealth on Subjective Well-Being in Urban China. *Journal of Housing and the Built Environment* 34, 965–985.
- Zumbro, T., 2014. The Relationship between Homeownership and Life Satisfaction in Germany. *Housing Studies* 29, 319–338.

Anhang A Methode

A.1 VAR-Modell

Das Vektorautoregressionsmodell (VAR-Modell) besteht aus einem System von Gleichungen, wobei einzelne Gleichungen die Dynamik der jeweiligen Variable als Funktion der Vergangenheit dieser Variable und aller anderen Variablen abbilden. Das VAR-Modell für zwei Variablen und zwei Lags kann folgendermaßen formuliert werden:

$$\begin{aligned}y_t &= \beta_{11}y_{t-1} + \beta_{12}y_{t-2} + \gamma_{11}x_{t-1} + \gamma_{12}x_{t-2} + \varepsilon_{1t} \\x_t &= \beta_{21}y_{t-1} + \beta_{22}y_{t-2} + \gamma_{21}x_{t-1} + \gamma_{22}x_{t-2} + \varepsilon_{2t}\end{aligned}$$

wobei x_t und y_t zwei Variablen sind, β s und γ s sind die Koeffizienten des Modells, die geschätzt werden müssen, und ε_{1t} und ε_{2t} die Störterme der jeweiligen Gleichung sind. Die Anzahl der Lags kann unterschiedlich von zwei sein. Sie wird anhand von den sogenannten Informationskriterien (z.B., Akaike- und Schwartz-Informationskriterien) bestimmt. Im allgemeineren Fall mit zwei Variablen kann das VAR-Modell so formuliert werden:

$$\begin{aligned}y_t &= \sum_{i=1}^p \beta_{1i}y_{t-i} + \sum_{i=1}^p \gamma_{1i}x_{t-i} + \varepsilon_{1t} \\x_t &= \sum_{i=1}^p \beta_{2i}y_{t-i} + \sum_{i=1}^p \gamma_{2i}x_{t-i} + \varepsilon_{2t}\end{aligned}$$

wobei p die Anzahl der Lags bezeichnet. In diesem Fall spricht man von einer VAR(p). Auch die Anzahl der Variablen kann größer als zwei sein. Allerdings kann sie auch nicht beliebig groß werden, denn wenn alle Lags berücksichtigt werden, kann die Anzahl der zu schätzenden Koeffizienten rasch steigen, was bei einer begrenzten Anzahl von Beobachtungen zum Problem werden kann: Je mehr Parameter (ein anderer Name für Koeffizienten) ein Modell enthält, desto mehr Unsicherheit entsteht bezüglich der geschätzten Koeffizienten. Andererseits können mehr Lags die dynamische Struktur der zu untersuchenden Zeitreihen besser abbilden. Die Informationskriterien erlauben, eine ausgewogene Auswahl zwischen besserer Erklärungskraft und geringerer Unsicherheit zu treffen.

A.2 Impuls-Antwort-Funktionen

Die Koeffizienten des VAR-Modells haben keine ökonomische Interpretation. Daher werden die sogenannten Impuls-Antwort-Funktionen (Impulse-Response Function, IRF) verwendet, um zu beschreiben, wie Variablen auf externe Schocks reagieren. Damit sind Aussagen über die Richtung und statistische Signifikanz der Wirkungen möglich. So kann eine Variable nur kurzfristige Effekte haben, während die Wirkung anderer Variablen erst langfristig eintreten kann. Gemessen wird, wie sich ein einmaliger externer Schock in Höhe

von einer Standardabweichung auf alle Variablen im Laufe der Zeit auswirkt: die Reaktion des Werts der i -ten Variablen zum Zeitpunkt $t + h$ auf eine einzelne Änderung des Schocks der j -ten Variablen zum Zeitpunkt t :

$$\frac{\partial y_{i,t+h}}{\partial \varepsilon_{j,t}}$$

In der Regel wird die Impulsvariable um eine Standardabweichung einmal erhöht. Die Kurve der Antwortvariable zeigt, ob und wie diese im Zeitablauf auf den Schock der Impulsvariable reagiert.

A.3 Kausalität nach Granger

Nehmen wir an, dass wir das folgende VAR(2)-Modell mit zwei Variablen geschätzt haben:

$$\begin{aligned}y_t &= \beta_{11}y_{t-1} + \beta_{12}y_{t-2} + \gamma_{11}x_{t-1} + \gamma_{12}x_{t-2} + \varepsilon_{1t} \\x_t &= \beta_{21}y_{t-1} + \beta_{22}y_{t-2} + \gamma_{21}x_{t-1} + \gamma_{22}x_{t-2} + \varepsilon_{2t}.\end{aligned}$$

Dann bedeutet die Aussage, dass x_t kein Einfluss auf y_t ausübt, dass $\gamma_{11} = \gamma_{12} = 0$. Die Aussage, dass y nicht x beeinflusst, impliziert, dass $\beta_{21} = \beta_{22} = 0$. Mit anderen Worten: Die Kenntnis über x_t verbessert die Prognosen von zukünftigen Werten von y_t nicht. Granger-Kausalität impliziert die Existenz einer Kausalität im wissenschaftlichen Sinne nicht. Aber die Abwesenheit von Kausalität nach Granger bestätigt die Abwesenheit von Kausalität. Nur wenn $\gamma_{11} = \gamma_{12} = 0$ aber $\beta_{21} \neq 0$ und/oder $\beta_{22} \neq 0$ gelten, sagt man, dass y_t in Bezug auf x_t Granger-kausal ist, aber nicht umgekehrt. Es können deshalb für zwei Variablen vier Fälle beobachtet werden: 1) weder x_t verursacht y_t noch y_t verursacht x_t , 2) beide Variablen verursachen einander, 3) y_t verursacht x_t , aber nicht umgekehrt, 4) x_t verursacht y_t , aber nicht umgekehrt.

A.4 Trendbereinigung der Häufigkeit der Berichterstattung

Die Zunahme der Berichterstattung über den Wohnungsmarkt ab dem Jahr 1999 ist nicht auf eine erhöhte mediale Aufmerksamkeit, sondern auf eine Erweiterung der Datengrundlage durch die Aufnahme der Artikel des *Tagespiegel* zurückzuführen. Alle anderen Zeitreihen (Tagesordnungspunkte im Berliner Abgeordnetenhaus, Mietenzuwachs, Geschäftsstimmung) liegen ab dem Jahr 1991 vor. Um trotz der Unterschiede in der Datenlage die Wechselwirkungen zwischen politischer und öffentlicher Debatte bereits ab dem Jahr 1991 analysieren zu können, wurde eine übliche Methode aus der Zeitreihenanalyse angewandt, die sogenannte Trendbereinigung. Es wurde ein quadratischer Trend geschätzt, welcher die langfristige Entwicklung der Berichterstattung zwischen 1991 und 2021 abbildet:

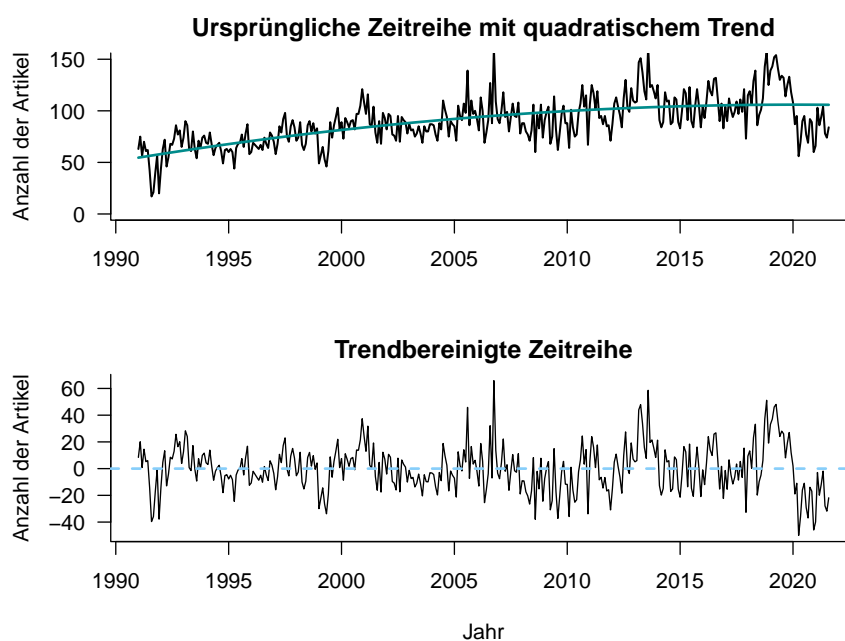
$$Y_t = \alpha_0 + \alpha_1 t + \alpha_2 t^2 + \varepsilon_t \quad (2)$$

wobei Y_t die ursprüngliche Zeitreihe ist und t einen Trend ($t = 1, 2, \dots, T$) auf Jahresbasis verkörpert. Anschließend wurde der langfristige Trend von der ursprünglichen Zeitreihe abgezogen. So entstand eine neue Variable, die sogenannte trendbereinigte Zeitreihe \hat{Y}_t , welche die Abweichungen der ursprünglichen Zeitreihe vom Langzeittrend darstellt und verstärkt kurzfristige Schwankungen abbildet:

$$\hat{Y}_t = Y_t - \hat{\alpha}_0 - \hat{\alpha}_1 t - \hat{\alpha}_2 t^2. \quad (3)$$

Diese Variable wurde im VAR-Modell verwendet, um die Wechselwirkungen zwischen politischer und öffentlicher Debatte zu untersuchen. Abbildung A.1 vergleicht beide Zeitreihen miteinander.

Abbildung A.1: Trendbereinigung der Berichterstattung in den Medien, 1991–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

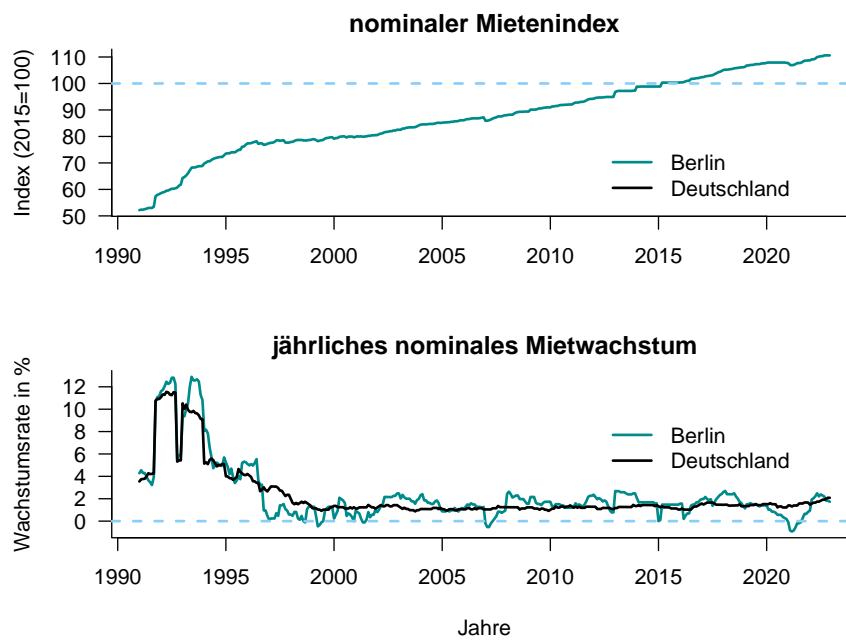
A.5 Berechnung des Mietenwachstums

Mietpreisindizes unterliegen saisonalen Schwankungen. Aufgrund dessen wurde für die Berechnung der Wachstumsraten y_t nicht der Vormonat, sondern der sogenannte Vorjahresmonat als Vergleichsgrundlage herangezogen. Die Formel hierfür lautet

$$y_t = \log(Y_t) - \log(Y_{t-12}), \quad (4)$$

wobei Y_t der jeweilige Mietpreisindex und t ein Zeitindex sind. Wenn t dem März 2023 entspricht, dann entspricht $t - 12$ dem März 2022. Die Mietpreisindizes sind seit 1953 monatlich verfügbar.

Abbildung A.2: Mietenindex und Mietwachstum, 1991–2021



Quelle: AfS (2022b); Destatis (2023). Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Anhang B Tabellen

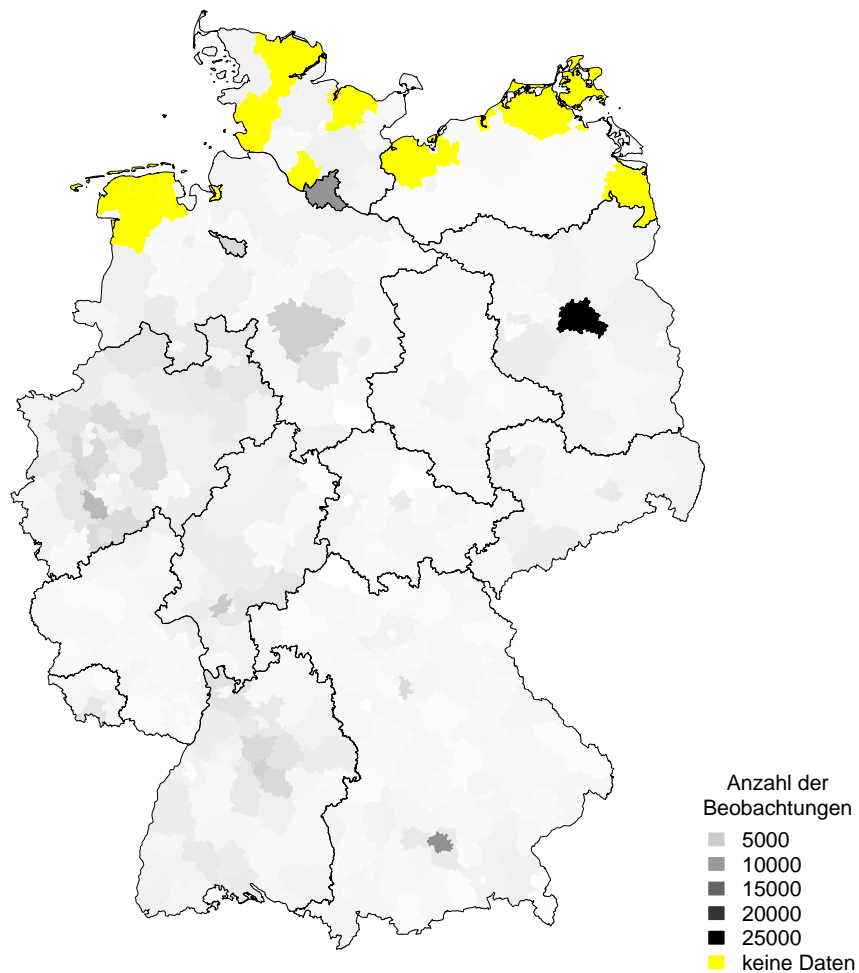
Tabelle B.1: Liste der eindeutigen Begriffe zur Identifizierung der Wohnungsmarktartikel

Angebotsmiete	Mietendynamik	Mietwucher	Wohnraumlentkung
Bauboom	Mietenkataster	Mietzahlung	Wohnraumnachfrage
Baupolitik	Mietenmoratorium	Mietzins	Wohnraumoffensive
Bestandsmiete	Mietenpolitik	Mietzuschuss	Wohnungsangebot
Betriebskostenabrechnung	Mietenspiegel	Milieuschutz	Wohnungsausstattung
Betriebskostenpauschale	Mietenstopp	Milieuschutzgebiet	Wohnungsbau
Betriebskostenverordnung	Mienthema	Modernisierungsankündigung	Wohnungsbauförderung
bruttokalt	Mietenverfall	Modernisierungsumlage	Wohnungsbaugenossenschaft
Deckelmiete	Mietenwahnsinn	Monatsmiete	Wohnungsbaugesellschaft
Eigenbedarfskündigung	Mietenwohnungsgesetz	Nachmieter	Wohnungsbauprogramm
Eigentumsförderung	Mieterbund	Nachverdichtung	Wohnungsbestand
Eigentumswohnung	Mieterhöhung	Nebenkostenabrechnung	Wohnungseigentum
entmieten	Mieterschutz	Nebenkostenpauschale	Wohnungseigentümer
Entmietung	Mieterverein	Nebenkostenvorauszahlung	Wohnungseigentumsrecht
Ferienwohnungsverbot	Mieterwechsel	nettokalt	Wohnungsgeber
Gentrifizierung	Miethöhe	Neuvermietung	Wohnungsgipfel
Gewerbemiete	Miethöhegesetz	Räumungsfrist	Wohnungsgröße
Hauptmieter	Mietkauf	Räumungsklage	Wohnungsknappheit
Hausverwaltung	Mietkonzern	Schattenmiete	Wohnungskonzern
Heizkostenabrechnung	Mietmarkt	Schönheitsreparatur	Wohnungsmakler
Heizkostenverordnung	Mietminderung	Sozialwohnung	Wohnungsmangel
Immobilienkonzern	Mietniveau	Staffelmiete	Wohnungsmarkt
Immobilienwirtschaft	Mietnomaden	Übergabeprotokoll	Wohnungsmärkte
Kaltemiete	Mietpartei	Umwandlungsverordnung	Wohnungsmiete
Kappungsgrenze	Mietpreisbremse	Untermieter	Wohnungsneubau
Leerstand	Mietpreisentwicklung	Untervermietung	Wohnungsnot
luxussaniert	Mietrebell	Vergleichsmiete	Wohnungsnutzer
Luxussanierung	Mietrecht	Vorjahresmiete	Wohnungspolitik
Luxuswohnung	Mietrückstand	Vorkaufsrecht	wohnungspolitisch
Mietabsenkung	Mietschuldenfreiheitsbescheinigung	Warmmiete	Wohnungsportal
Mietanstieg	Mietshäuser	Wohnbauförderung	Wohnungspreis
Mietausfall	Mietspiegel	Wohnbaugeld	Wohnungssuche
Mietausfälle	Mietsteigerung	Wohnberechtigungsschein	Wohnungstausch
Mietbelastung	Mietstreitigkeit	Wohnbevölkerung	Wohnungsübergabe
Mieteinnahmen	Mietverhältnis	Wohneigentum	Wohnungsunternehmen
Mietenabsenkung	Mietvertrag	Wohnfläche	Wohnungswirtschaft
Mietenangebot	Mietverträge	Wohnkomfort	Wohnwert
Mietenanstieg	Mietwahnsinn	Wohnlage	Zwangsräumung
Mietenbelastung	Mietwohnraum	Wohnraum	Zweckentfremdungsverbot
Mietenbündnis	Mietwohnung	Wohnraumbeschaffung	
Mietendeckel	Mietwohnungsbau	Wohnraumbewirtschaftung	

Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Anhang C Abbildungen

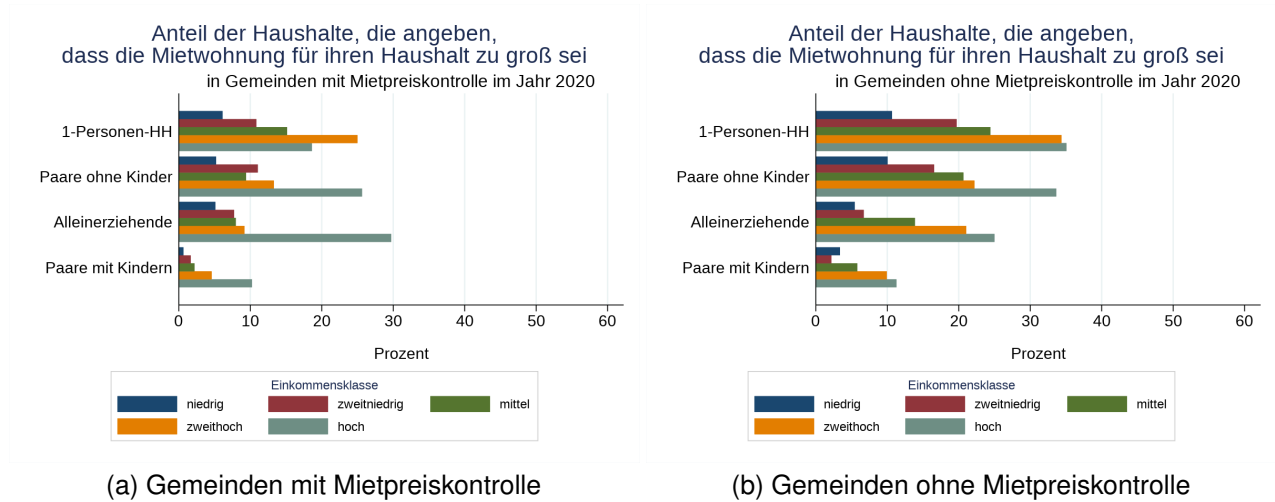
Abbildung C.1: Datenverfügbarkeit des SOEP auf Kreisebene



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin basierend auf dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), Version 35, Daten der Jahre 1984-2018 (SOEP-Core v35). 2019. DOI: 10.5684/soep-core.v35.

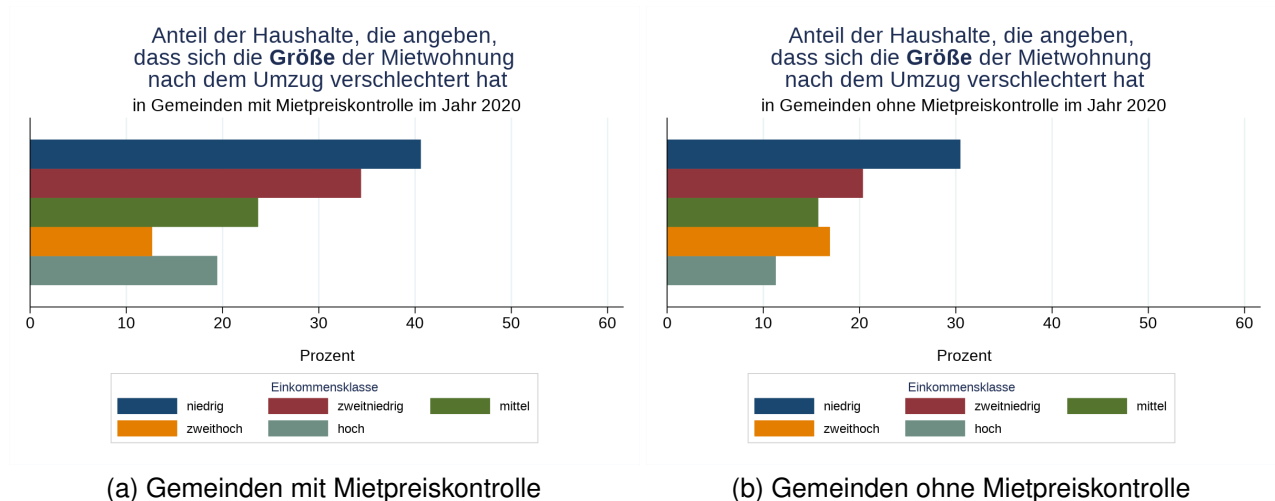
Anmerkungen: Die gelbe Farbe bedeutet, dass es keine Beobachtungen zu dem entsprechenden Kreis beim SOEP vorliegen bzw. nichtidentifizierbare Kreiskennzahlen vorliegen. Die Grautöne zeigen die Anzahl der SOEP-Beobachtungen, dunklere Töne entsprechen zahlreicheren Beobachtungen.

Abbildung C.2: Beurteilung der Wohnungsgröße nach Haushaltstyp und Einkommensschicht im Jahr 2020



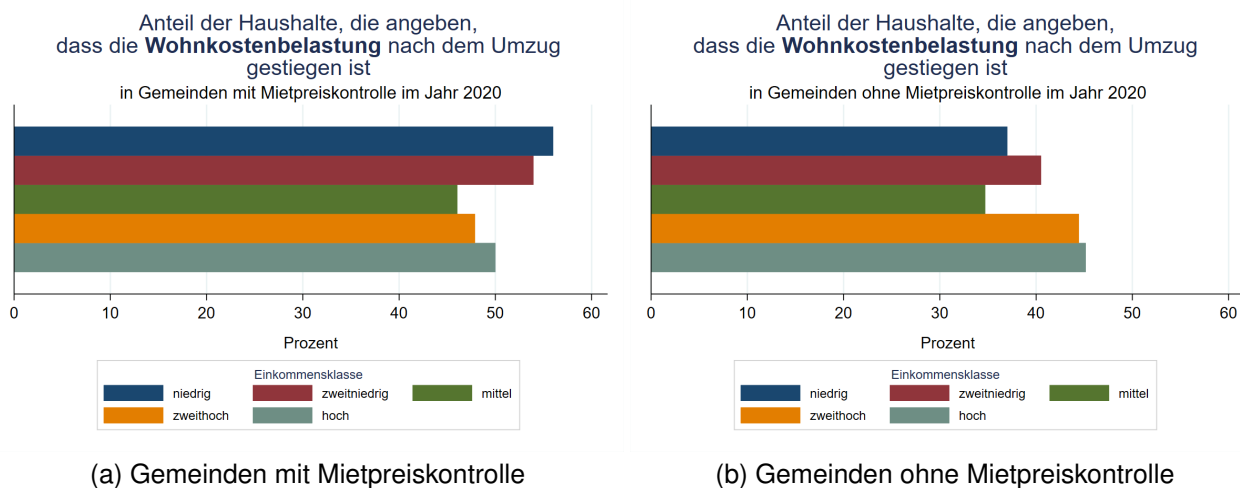
Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung C.3: Verschlechterung der Wohnungsgröße nach dem Umzug unterschieden nach Einkommen im Jahr 2020



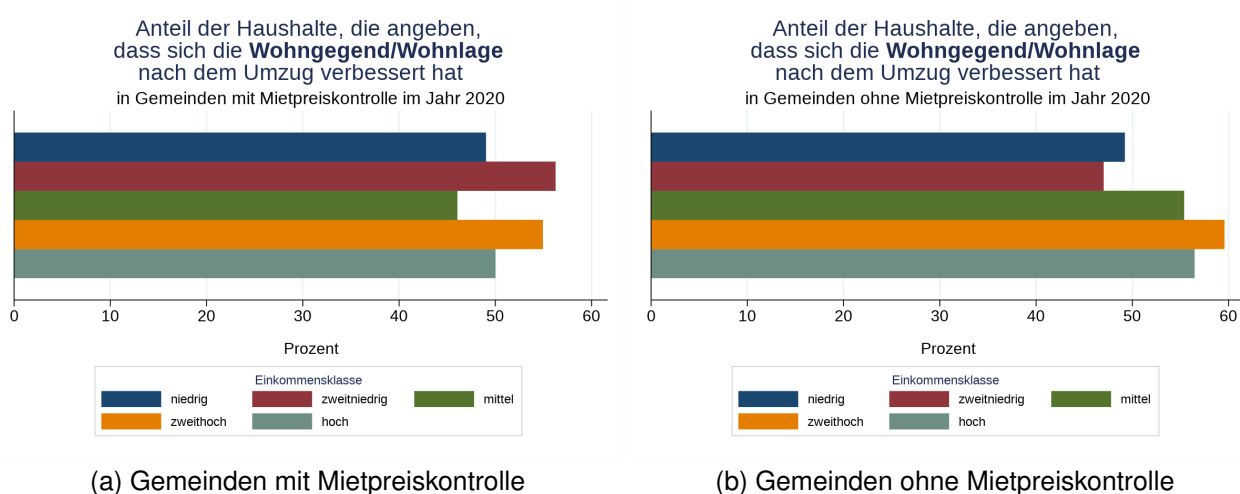
Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung C.4: Gestiegene Wohnkostenbelastung nach dem Umzug unterschieden nach Einkommen im Jahr 2020



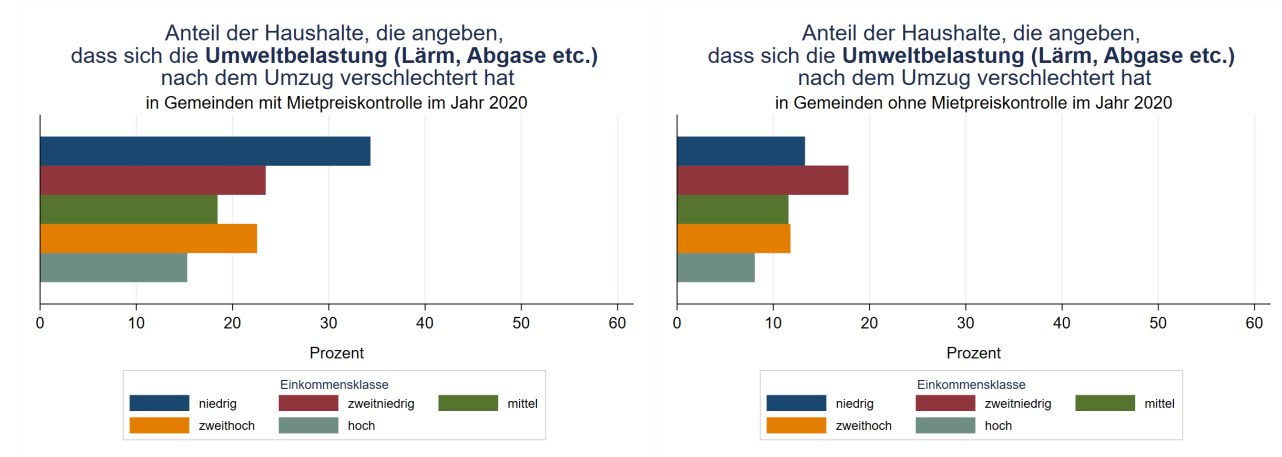
Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung C.5: Bessere Wohngegend nach dem Umzug unterschieden nach Einkommen im Jahr 2020



Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung C.6: Gestiegene Umweltbelastung nach dem Umzug unterschieden nach Einkommen im Jahr 2020

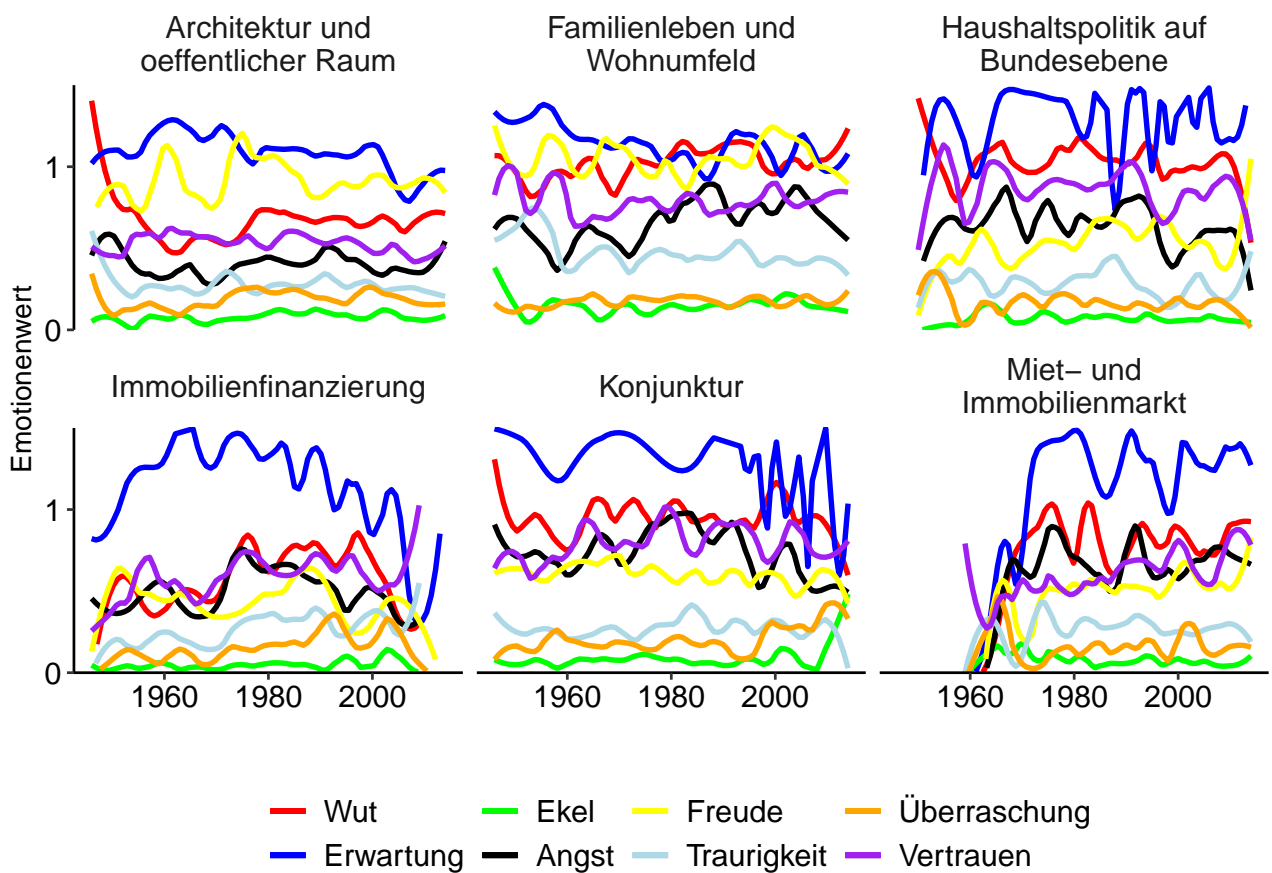


(a) Gemeinden mit Mietpreiskontrolle

(b) Gemeinden ohne Mietpreiskontrolle

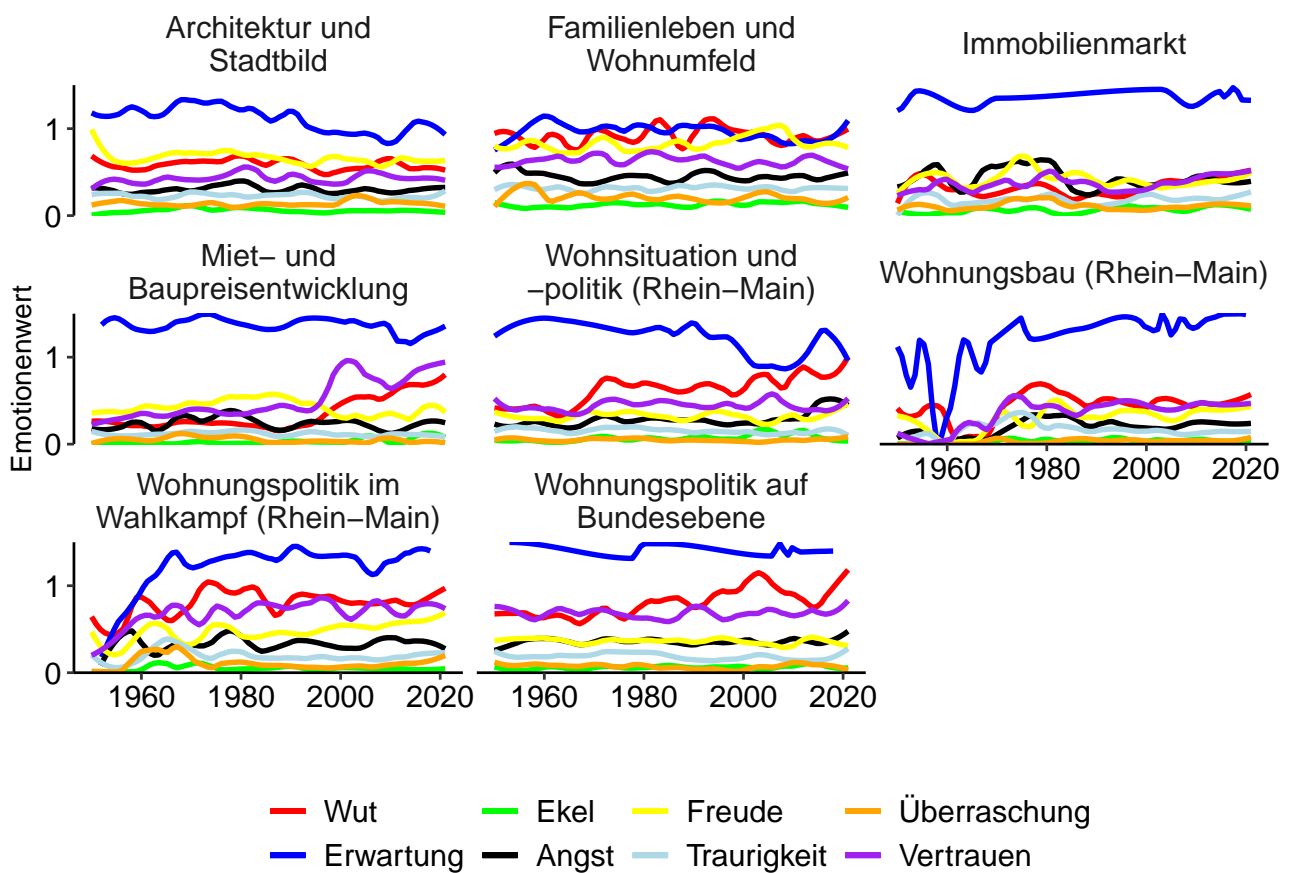
Quelle: Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), Version 37, Daten der Jahre 1984-2020 (SOEP-Core v37, EU-Edition). 2022. DOI: 10.5684/soep.core.v37eu. Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung C.7: Emotionalität der einzelnen Themen in der ZEIT, 1950–2013



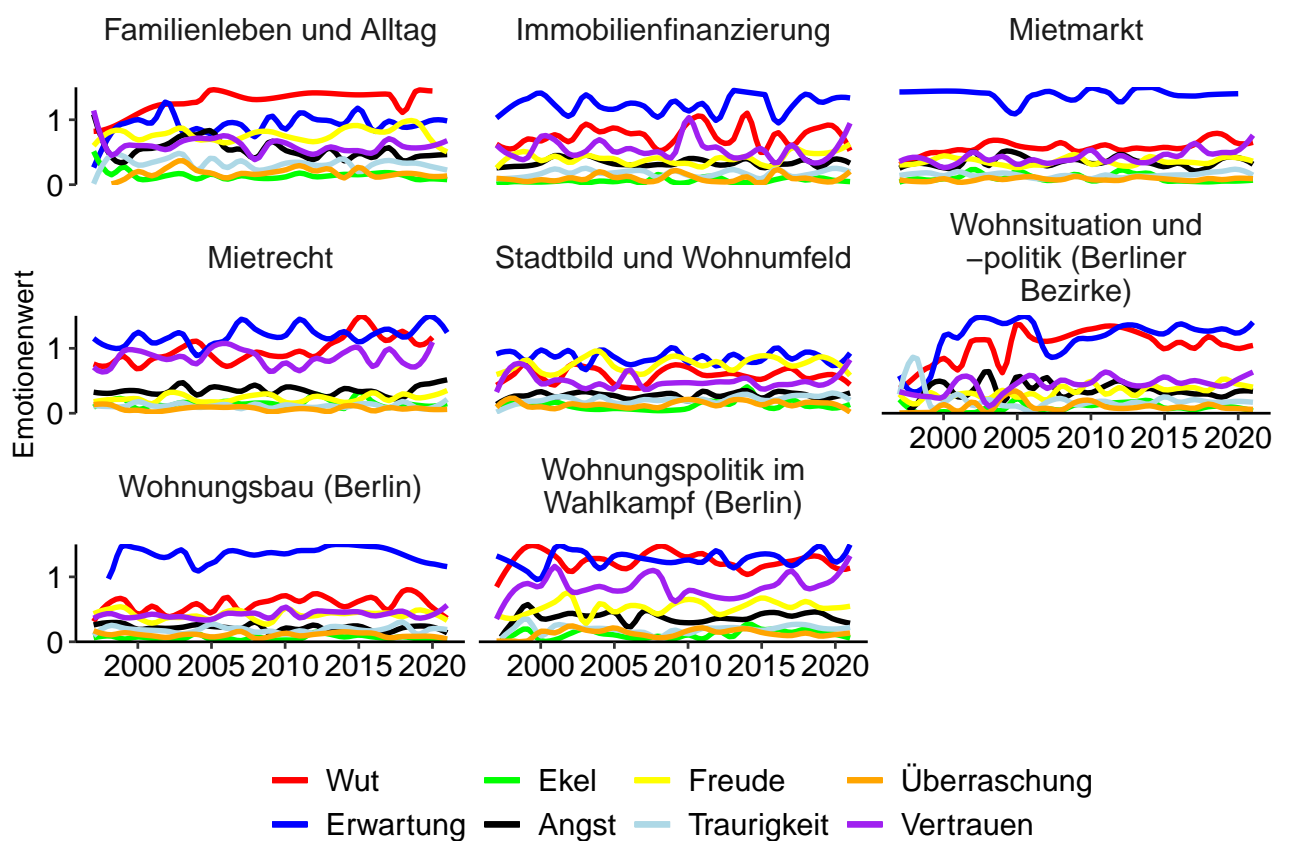
Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung C.8: Emotionalität der einzelnen Themen in der F.A.Z., 1950–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

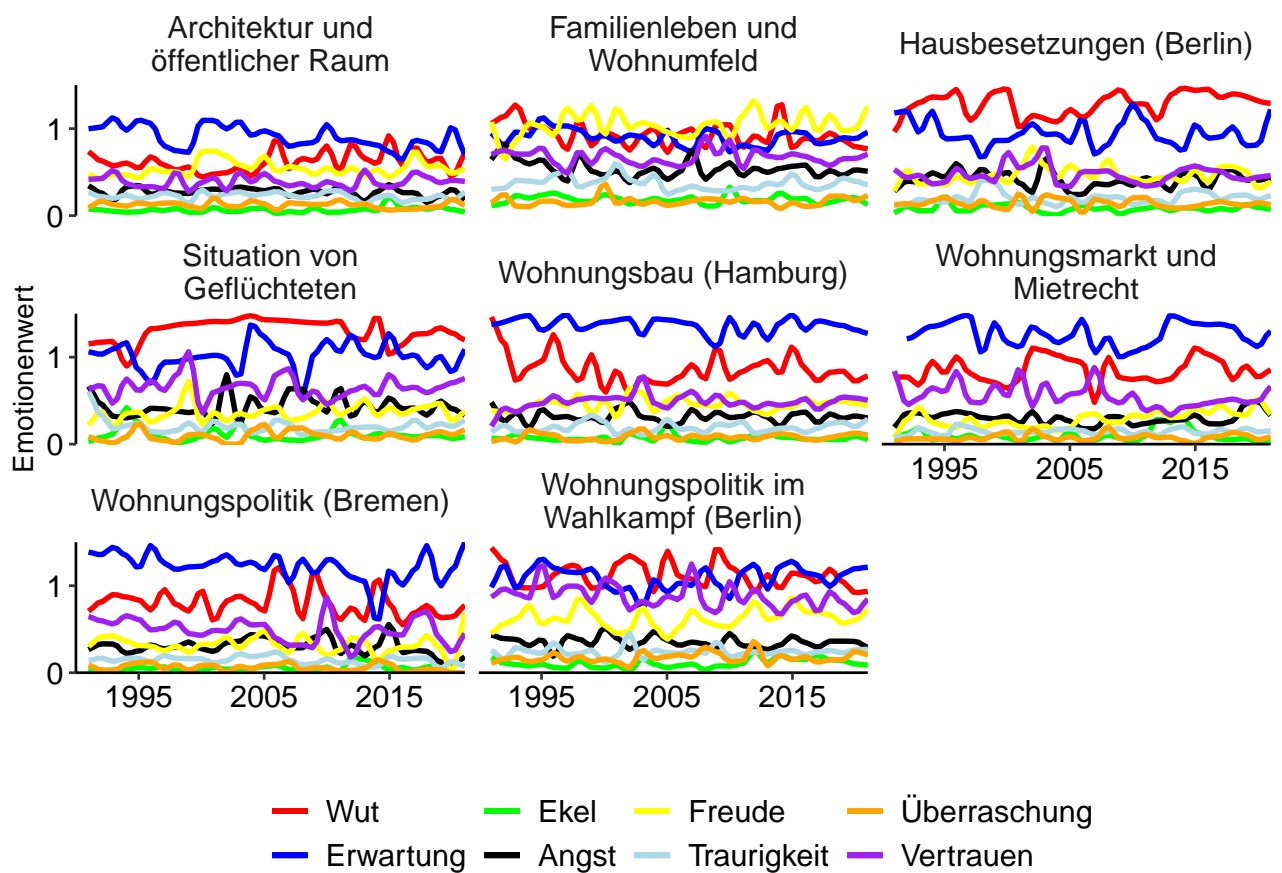
Abbildung C.9: Emotionalität der einzelnen Themen im Tagesspiegel, 1997–2021



Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

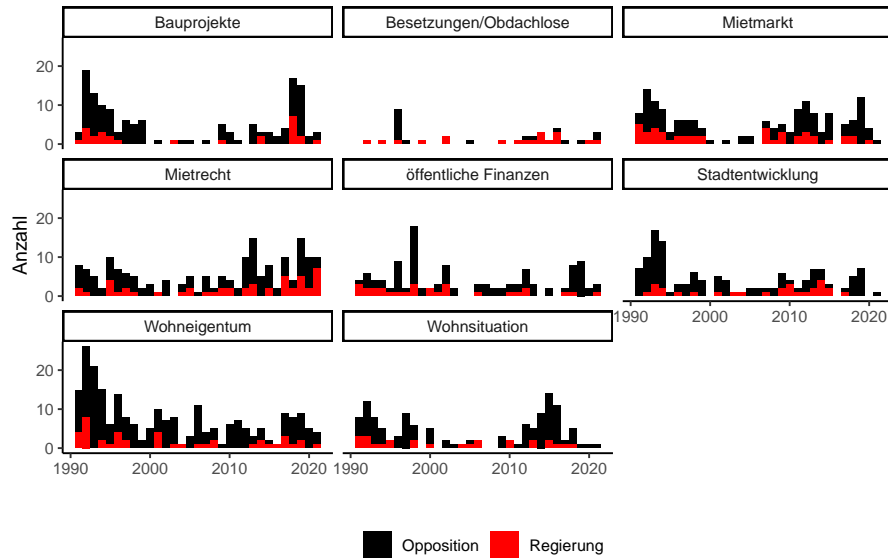
Anmerkungen: Im Gegensatz zu der Analyse in Kapitel 5 werden hier auch Daten für 1997 und 1998 dargestellt. Das Artikelaufkommen in diesen Jahren ist im Tagesspiegel so gering, dass es für die weitergehenden Untersuchungen in Kapitel 5 nicht geeignet ist.

Abbildung C.10: Emotionalität der einzelnen Themen in der taz, 1991-2021



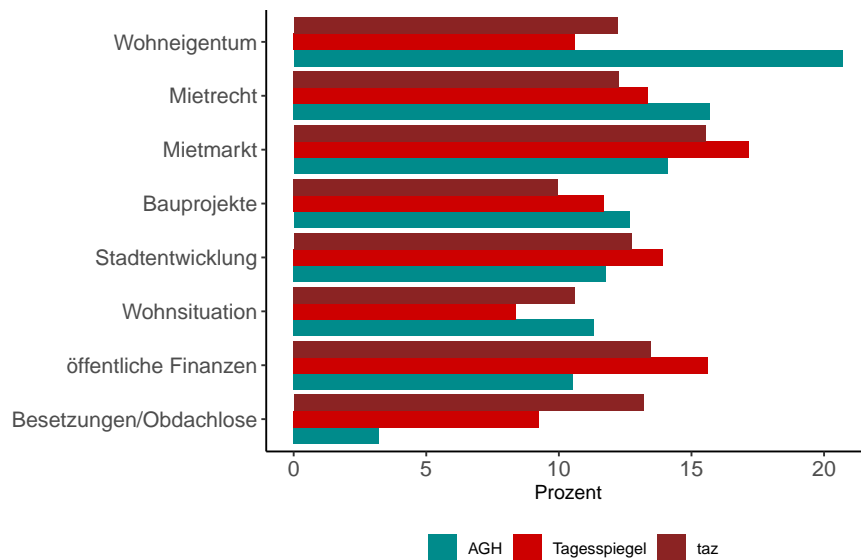
Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung C.11: TOP-Verteilung zum Wohnungsmarkt zwischen Regierung und Opposition nach Themen, 1991–2021



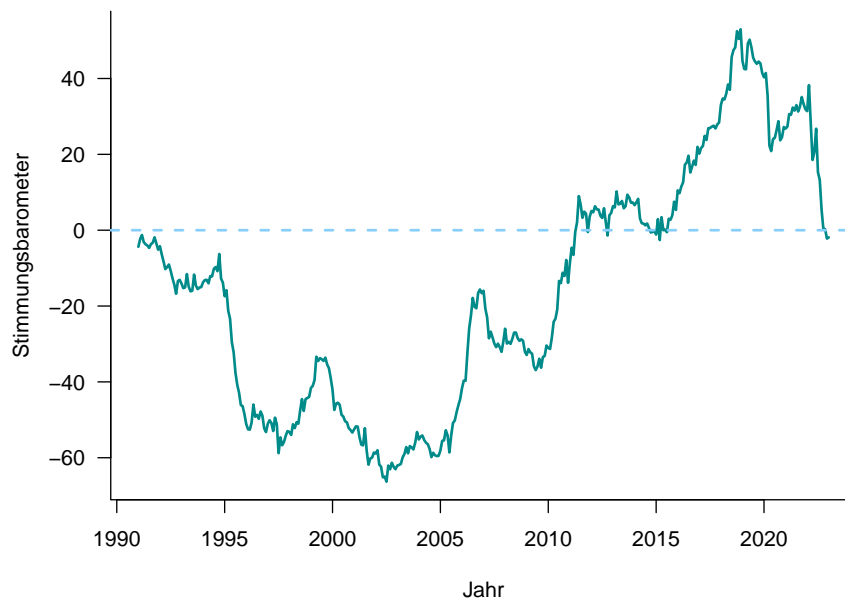
Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung C.12: Anteil der Themen in der öffentlichen und politischen Debatte mit Unterscheidung nach Zeitungen



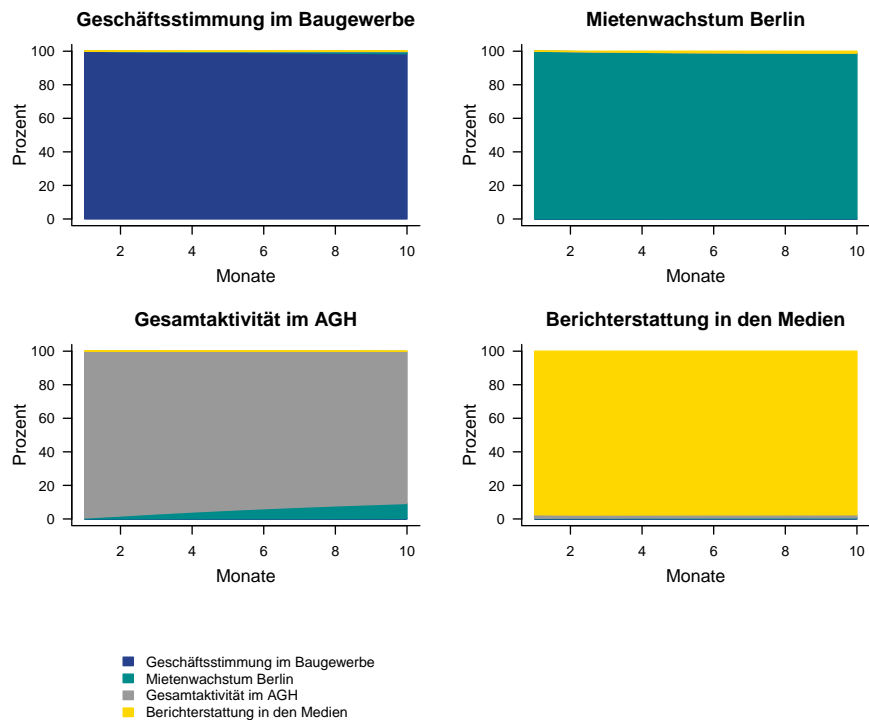
Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung C.13: ifo Geschäfts Klima-Index Baugewerbe, 1991–2021



Quelle: ifo (2023). Eigene Berechnungen des DIW Berlin.

Abbildung C.14: Ausmaß der gegenseitigen Beeinflussung mit AGH gesamt



■ Geschäftsstimmung im Baugewerbe
 ■ Mietenwachstum Berlin
 ■ Gesamtaktivität im AGH
 ■ Berichterstattung in den Medien

Quelle: Eigene Berechnungen des DIW Berlin.