

Kholodilin, Konstantin A.

Article

Die Wohnkosten steigen langfristig, aber werden gleichmäßiger verteilt

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:

Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Kholodilin, Konstantin A. (2025) : Die Wohnkosten steigen langfristig, aber werden gleichmäßiger verteilt, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 78, Iss. 10, pp. 24-27

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/331655>

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.

Zur Diskussion gestellt

Die Wohnkosten steigen langfristig, aber werden gleichmäßiger verteilt



Dr. habil. Konstantin A. Kholodilin
ist wissenschaftlicher Mitarbeiter
in der Abteilung Makroökonomie
des DIW Berlin.

Die Wohnkosten sind der größte Posten der Konsumausgaben in Deutschland und anderen entwickelten Ländern. Deshalb sind ihre Anstiege auf individueller sowie auf gesellschaftlicher Ebene sehr spürbar. Steigen die Wohnkosten schneller als das Einkommen, kann das eine Reihe negativer Konsequenzen nach sich ziehen. Auf individueller Ebene kann sich das auf drei Arten auswirken. Einerseits kann weniger Geld für andere wichtige Dinge wie Lebensmittel, Gesundheitsversorgung und Bildung ausgegeben werden. Andererseits kann eine zu hohe Wohnkostenbelastung dazu führen, dass man in eine kleinere und eventuell auch schlechtere Wohnung umziehen muss, die nicht adäquat für die Familiengröße ist und zu einer Überfüllung des Wohnraums führt. Drittens muss man eventuell seine Nachbarschaft verlassen und in die Stadtperipherie umziehen, wo die Mieten niedriger sind. Das kann zum Verlust des sozialen Kapitals sowie zu erhöhten finanziellen und zeitlichen Reisekosten führen. All dies steht in direktem Zusammenhang mit einer Reihe von Gesundheitsproblemen und kann sich negativ auf die schulischen Leistungen von Kindern auswirken, wodurch sich ihre Zukunftsaussichten verschlechtern. Dadurch entsteht ein Teufelskreis, in dem es immer schwieriger wird, der Armut zu entkommen.

Außerdem gibt es zwei makroökonomische Kanäle, durch die die steigenden Wohnkosten auf die gesamte Gesellschaft wirken könnten. Da die Wohnkosten einen großen Teil der Konsumausgaben ausmachen, bedeutet ihr Anstieg einen merkbaren Kaufkraftverlust. Dies führt dazu, dass Arbeitnehmer Lohnerhöhungen fordern und diese eventuell auch erhalten. Gesamtwirtschaftlich führt dies zu höheren Lohnstückkosten und einem Rückgang der Wettbewerbsfähigkeit auf den internationalen Märkten. Regionen mit hohen Wohnkosten sind außerdem tendenziell unattraktiv für zuwandernde Arbeitskräfte. Dies verschärft den Fachkräftemangel und reduziert das Wachstumspotenzial.

Hier wird untersucht, wie sich die Wohnkostenbelastung zwischen den 1950er- und den 2020er-Jahren in verschiedenen Ländern entwickelt hat. Das erlaubt zu sehen, ob es einen gemeinsamen Trend gibt und ob Deutschland diesem folgt. Zudem wird analysiert, ob es Unterschiede bezüglich der Belastung zwischen einkommensschwachen und -starken Haushalten gibt und wie sich diese langfristig entwickeln.

Der langfristige Anstieg der Wohnkostenbelastung

Zur Messung der Bezahlbarkeit von Wohnraum wird ein Indikator der Wohnkostenbelastung verwendet. Dieser Indikator ergibt sich aus den Wohnkosten einschließlich Energie-, Licht- und Wasserkosten, dividiert durch die gesamten Konsumausgaben privater Haushalte. In der Regel wird das Verhältnis der Wohnkosten zum verfügbaren Einkommen als Maß der Wohnkostenbelastung verwendet. Allerdings sind die international vergleichbaren Daten über das Verhältnis der Wohnkosten zu den Gesamtkosten einfacher zu finden und konsistenter.¹ Natürlich gibt es kurzfristige Unterschiede zwischen Einkommen und

¹ Die Daten stammen aus Haushaltsbudgeterhebungen, die in der Regel mit unregelmäßigen Abständen durchgeführt werden.

Ausgaben. Schlimmer noch, diese Unterschiede sind vom Einkommensniveau abhängig. Je höher das Einkommen, desto höher sind die Ersparnisse. Bei niedrigen Einkommen kann jedoch auch zeitweise mehr konsumiert als verdient werden. Langfristig besteht dennoch in der Regel eine starke Kointegrationsbeziehung zwischen den Ausgaben und dem verfügbaren Einkommen.

Tatsächlich folgt die Wohnkostenbelastung in fast allen entwickelten Ländern einem gemeinsamen Trend (vgl. Abb. 1). Seit den 1950er-Jahren ist der durchschnittliche Anteil der Haushaltsausgaben für Wohnen deutlich gestiegen. In Deutschland stieg er im selben Zeitraum von etwa 12% auf über 33%. Neben diesem langfristigen Anstieg sind auch zyklische Fluktuationen zu beobachten. So führte beispielsweise die durch die Corona-Pandemie verursachte Krise zu einer gleichzeitigen Erhöhung der Wohnkostenbelastung in den meisten Ländern.

Dieser langfristige Anstieg wurde offenbar durch mehrere Faktoren verursacht. Einerseits hat die Immobilienpreis-inflation dazu beigetragen, bei der die Wohnungspreise dynamischer gestiegen sind als die Preise anderer Konsumgüter. Andererseits hat sich die durchschnittliche Qualität und Größe der Wohnungen im betrachteten Zeitraum deutlich verbessert. So hat sich die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Deutschland beispielsweise von 18,4 m² im Jahr 1956 auf 47,5 m² im Jahr 2023 mehr

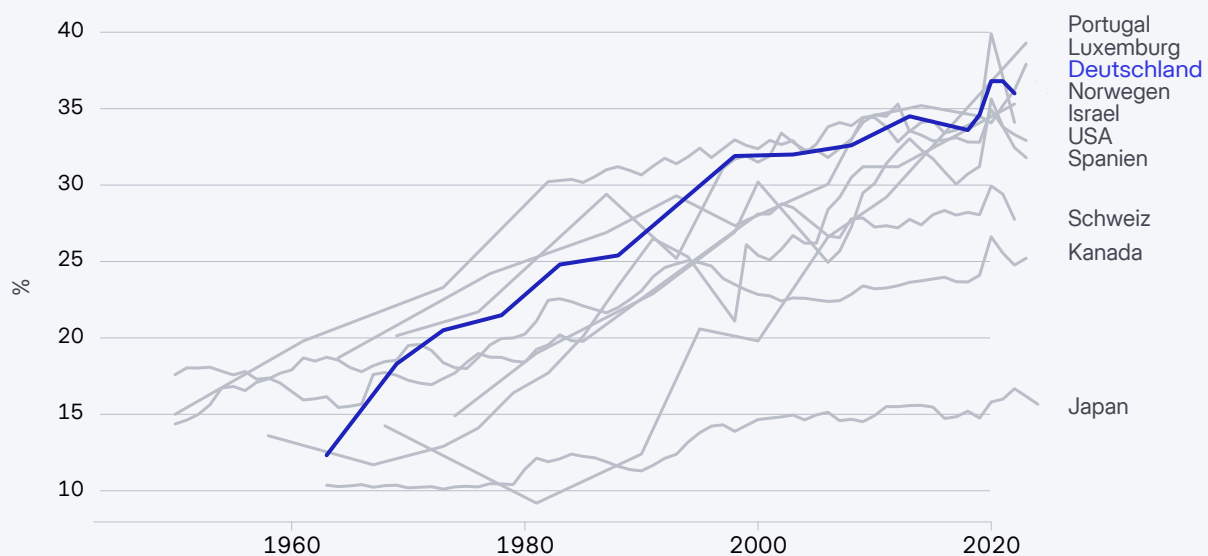
als verdoppelt, wie aus den Zensusdaten des Statistischen Bundesamts hervorgeht. Auch die Ausstattung hat sich dramatisch verbessert, gemessen beispielsweise am Anteil der Wohnungen mit Bad und innenliegendem WC: Lag der Anteil solcher Wohnungen Anfang der 1950er-Jahre bei 20%, verfügen in den 2010ern beinahe alle Wohnungen über diese Ausstattungsmerkmale (Statistisches Bundesamt 2000 und Statistische Ämter des Bundes und der Länder 2015). Auch die Rolle staatlicher Interventionen ist nicht zu unterschätzen. Während des Zweiten Weltkriegs wurden in vielen Ländern die Mieten eingefroren (Kholodilin 2020). Dies führte über Jahre zu einem sinkenden Anteil der Wohnkosten, da die meisten anderen Konsumpreise entweder gar nicht reguliert waren oder unmittelbar nach dem Kriegsende von den Regulierungen befreit wurden. Die Mietpreise blieben dagegen noch lange Zeit unter staatlicher Kontrolle. Die Aufhebung der Mietpreisbindungen erfolgte nur sehr langsam und dauerte mitunter mehrere Jahrzehnte. Die Anpassung der nicht mehr regulierten Mietpreise führte dazu, dass die Wohnkostenanteile stiegen.

Arme Haushalte geben fürs Wohnen relativ mehr Geld aus

Hinter diesem Durchschnittswert verbirgt sich jedoch eine tiefe Ungleichheit. In Abbildung 2 werden die Wohnkostenanteile der privaten Haushalte im ersten und fünften

Abb. 1

Seit den 1950er-Jahren hat sich die Wohnkostenbelastung mehr als verdoppelt

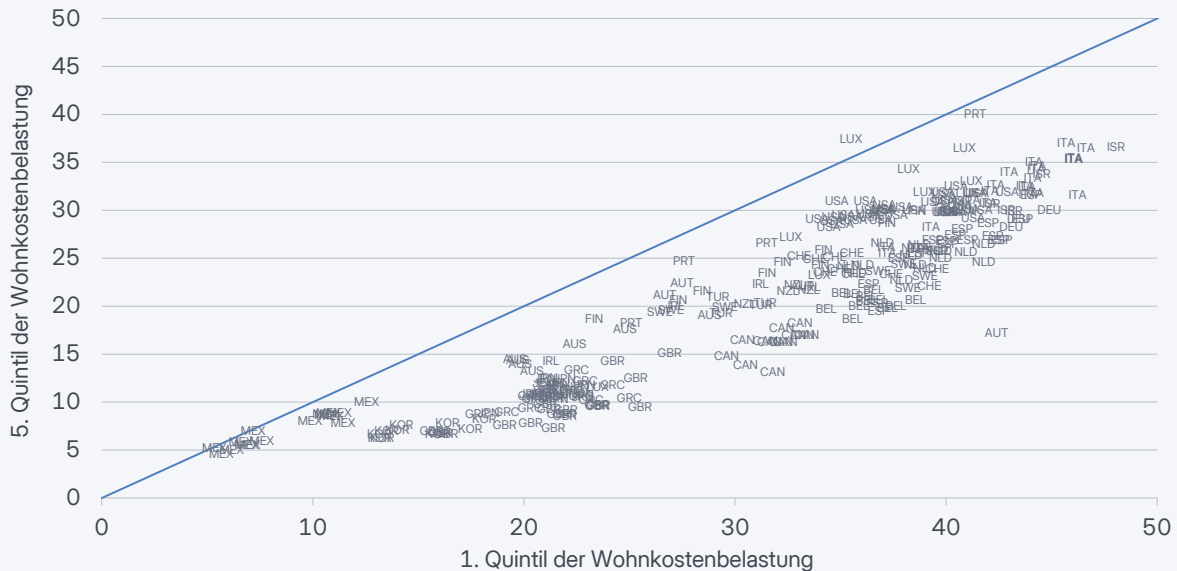


Quelle: Nationale statistische Ämter; Berechnungen des Autors.

© ifo Institut

Abb. 2

Wohnkostenbelastung ist bei den Haushalten mit niedrigem Einkommen deutlich höher



Quelle: Nationale statistische Ämter; Berechnungen des Autors.

© ifo Institut

Einkommensquintil der OECD-Mitgliedstaaten verglichen. Der Zeitraum erstreckt sich von 1982 bis 2024. Jedes Land wird durch seinen dreistelligen ISO-Alpha-3-Code dargestellt, einem international anerkannten System zur Identifizierung von Ländern. Die blaue 45-Grad-Linie stellt Fälle dar, in denen die Haushalte beider Quintile den gleichen Anteil ihrer Konsumausgaben für Wohnen ausgeben. Die Punkte rechts von dieser Linie entsprechen den Fällen, in denen Haushalte im obersten Quintil relativ weniger für Wohnen ausgeben als ihre Pendanten im untersten Quintil.

Für Haushalte mit niedrigem Einkommen ist die Belastung durch Wohnkosten in der Regel höher als für Haushalte mit hohem Einkommen (vgl. Abb. 2). In fast allen hier betrachteten Ländern gibt das ärmste Fünftel der Bevölkerung einen merklich größeren Teil seines Einkommens für Wohnkosten aus als das reichste Fünftel. In einigen Fällen geben die ärmsten Haushalte doppelt so viel ihres Einkommens für Wohnkosten aus wie die reichsten.

Die Bezahlbarkeitslücke wird kleiner

Um die Ungleichheit der Wohnungsbezahlbarkeit zu messen, wird hier ein Maß verwendet, das als Bezahlbarkeitslücke bezeichnet werden kann. Diese Lücke wird als der Unterschied im Verhältnis der Wohnkostenanteile zwischen dem 1. und 5. Einkommensquintil definiert.

Abbildung 3 zeigt Kastendiagramme der standardisierten Verhältnisse der Wohnkostenanteile nach Jahrzehnten. Von den ursprünglichen Verhältnissen wurden die Mittelwerte abgezogen und die resultierenden Abweichungen durch die Standardabweichung geteilt, um sie zwischen den Ländern vergleichbar zu machen. Um sicherzustellen, dass Veränderungen in der Verteilung ausschließlich auf Verschiebungen der Wohnkostenanteile und nicht auf Veränderungen in der Zusammensetzung der Stichprobe zurückzuführen sind, werden Kastendiagramme für Länder gezeigt, für die Daten zur Wohnkostenverteilung aus mindestens vier von fünf Jahrzehnten vorliegen.

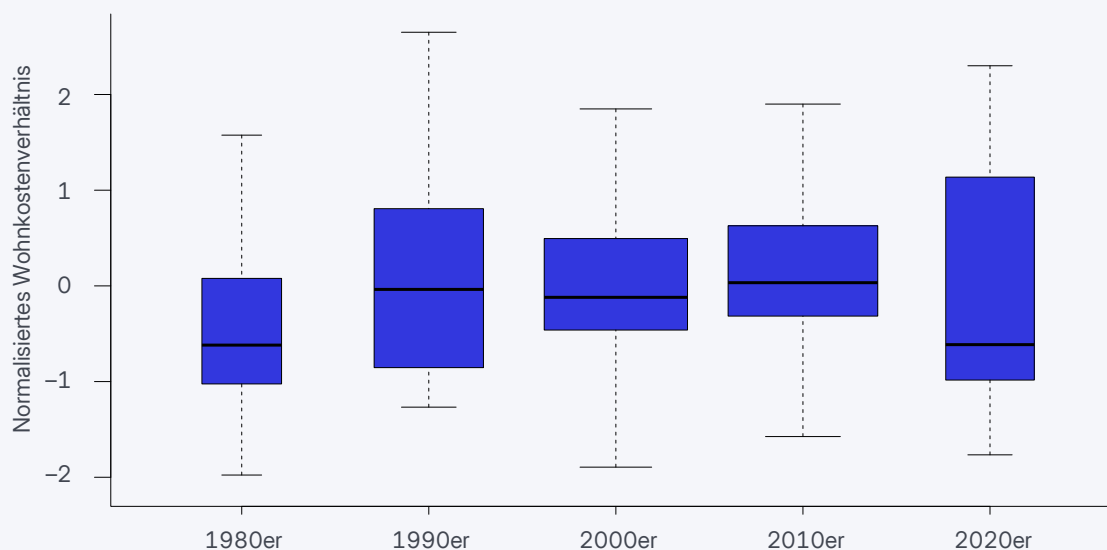
Das Ausmaß dieser Kluft in der Bezahlbarkeit hat sich im Laufe der Zeit verändert. Sie hat sich zwischen den 1980er- und 1990er-Jahren deutlich vergrößert, blieb in den 2010er-Jahren hoch und könnte in den letzten Jahren merklich zurückgegangen sein, obwohl weitere Daten erforderlich sind, um diesen Trend zu bestätigen.

Fazit

Die Wohnkostenbelastung hat einen großen Einfluss auf die Wohlfahrt einzelner Personen und der gesamten Gesellschaft. Sie kann die Ungleichheit zwischen einkommensschwachen und -starken Haushalten verfestigen. Langfristig steigt die Wohnkostenbelastung aus drei wichtigen Gründen: 1) stärkere Anstiege der Immobilienpreise,

Abb. 3

Die Bezahlbarkeitslücke ist in den 2020er-Jahren kleiner geworden



Quelle: Nationale statistische Ämter; Berechnungen des Autors.

© ifo Institut

2) verbesserte Verfügbarkeit und Ausstattung der Wohnungen sowie 3) Aufhebung der Mietpreisregulierungen.

Die Wohnkostenbelastung wiegt für einkommensschwache Haushalte schwerer. Manchmal müssen sie, relativ gemessen, doppelt so viel für Wohnkosten aufwenden wie Haushalte im Quintil mit dem höchsten Einkommen. Allerdings hat sich die Bezahlbarkeitslücke nach dem starken Anstieg in den 1990er-Jahren in den 2020er-Jahren reduziert, was zu weniger Ungleichheit in puncto Bezahlbarkeit des Wohnraums führt. •

Referenzen

Kholodilin, K. A. (2020), "Long-Term, Multicountry Perspective on Rental Market Regulations", *Housing Policy Debate* 30(6), 994–1015.

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (2015), *Zensus 2011: Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland: Endgültige Ergebnisse*.

Statistisches Bundesamt (2000), *50 Jahre Wohnen in Deutschland: Ergebnisse aus Gebäude- und Wohnungszählungen, -stichproben, Mikrozensus-Ergänzungserhebungen und Bautätigkeitsstatistiken*, Wiesbaden.