ECONSTOR
Make Your Publications Visible.

A Service of

ZBW Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft
Leibniz Information Centre for Economics

Just, Tobias

Article

Erschwingliches Wohnen: Allenfalls langsame Besserung in Sicht

ifo Schnelldienst

Provided in Cooperation with:
Ifo Institute – Leibniz Institute for Economic Research at the University of Munich

Suggested Citation: Just, Tobias (2025) : Erschwingliches Wohnen: Allenfalls langsame Besserung in Sicht, ifo Schnelldienst, ISSN 0018-974X, ifo Institut - Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München, München, Vol. 78, Iss. 10, pp. 42-45

This Version is available at:
https://hdl.handle.net/10419/331658

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.

WWW.ECONSTOR.EU

Mitglied der Leibniz-Gemeinschaft

Zur Diskussion gestellt

Erschwingliches Wohnen

Allenfalls langsame Besserung in Sicht

Prof. Dr. Tobias Just ist Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg und wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie.

Wohnen ist ein normales Gut. Bei steigenden Einkommen nimmt die Nachfrage zu. Wohnen ist insofern auch ein normales Gut, da steigende Preise die Nachfrage senken. Für die ökonomische Analyse sind beide Erkenntnisse wichtig, doch für die meisten Haushalte klingt es merkwürdig, Wohnen als ein normales Gut zu bezeichnen, ist es doch eines der wichtigsten Güter, die ein Haushalt nachfragt; vor allem müssen Haushalte einen großen Teil ihrer Einkommen für Wohnzwecke ausgeben. Gemäß den jüngsten Daten von Eurostat geben Haushalte in Deutschland rund 25 % ihrer Einkommen für Wohnzwecke aus, mehr als Haushalte in vielen anderen europäischen Ländern (Eurostat 2023). Richtig ist zwar, dass solche internationalen Vergleiche zusätzlichen Kontext erfordern, da der reine Ausgabenanteil eines Haushalts nur einen Teil der Lebenssituation spiegelt; es spielt auch eine Rolle, ob junge Menschen noch bei ihren Eltern leben oder ihre eigene Wohnung beziehen können. Es spielt ebenfalls eine Rolle, wie viele Quadratmeter und welche Qualitätsmerkmale eine Wohnung aufweist und ob es sich um eine Miet- oder eine Eigentumswohnung handelt (Just 2024). So kommen andere Erschwinglichkeitsmaße im internationalen Vergleich mitunter zu einem günstigeren Befund für Deutschland (Taltavul et al. 2025).

Erschwinglichkeit: Ein wohnwirtschaftlich zentraler Begriff mit vielen Facetten

Doch solche Ranglistendiskussionen lenken von einem wichtigeren Problem ab: Wohnen ist in sehr vielen Ländern teuer geworden. Diese Entwicklung hält seit einigen Jahrzehnten an und ist verkürzt das Ergebnis von drei Trends: hohe Produktivität, die steigende Einkommen ermöglicht, ein starker Anstieg der Haushaltszahlen und anhaltende Urbanisierung. Alle drei Trends verstärken sich, denn die damit einhergehende steigende Wohnflächennachfrage trifft in Städten auf begrenzte Flächen. Die Folge: Mieten und Preise steigen schneller als verfügbare Einkommen. Dies gilt weltweit, daher wird die Erschwinglichkeitsdiskussion nicht nur in Deutschland geführt; lediglich der spezifische Cocktail der Bestimmungsfaktoren sowie horizontale und vertikale Grenzen für das Angebotswachstum sind lokal verschieden.

Für Deutschland bedeutete insbesondere die hohe Nettozuwanderung aus dem Ausland nach 2010, die überwiegend in die Ballungsräume erfolgte, sowie die günstige Arbeitsmarktlage und die zu geringe Elastizität der Bautätigkeit, dass die Mietbelastungsquote (gemessen als Anteil einer mittleren Jahresmiete zum jeweils verfügbaren Einkommen in einer Region) seit 2010 in den kreisfreien Städten um drei Prozentpunkte anstieg. In den Landkreisen belief sich der Anstieg indes nur auf 70 Basispunkte. Diese Mittelwerte verdecken gewaltige regionale Differenzen: In 30 Kreisen stiegen Mieten um mindestens vier Prozentpunkte schneller als die Einkommen, meistens waren dies Kreise innerhalb der großen Metropolregionen, oder es handelte sich um Universitätsstädte. Diese Entwicklung belastet insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen, da deren Ausgabenanteile für Wohnzwecke zum Teil deutlich oberhalb des oben genannten Mittelwerts liegen.

Gleichzeitig gab es in diesem Zeitraum gut 80 Kreise, in denen die Mietbelastungsquote sank, zum Teil sogar deutlich. Dies waren strukturschwache Fortzugsregionen, häufig in Ostdeutschland oder im Ruhrgebiet. In etwa 100 Kreisen liegt die Mietbelastungsquote heute nicht mehr als einen Prozentpunkt von dem Niveau von 2010 entfernt. Daraus ließe sich schließen, dass das Erschwinglichkeitsproblem von Wohnraum ein auf zahlreiche, doch keineswegs alle Verdichtungsräume beschränktes Problem ist und dass dies eher lokale Antworten erfordern würde. Dies würde die Herausforderungen jedoch in zweifacher Hinsicht verkürzen: Zum einen unterschätzen die

regionalen Mittelwerte in den strukturschwachen Regionen die Belastungen in den unteren Einkommensgruppen. Zum anderen führt die gesamtwirtschaftliche Entwicklung seit 2022 zu einer weiteren Verschlechterung für viele Haushalte, die in den reinen Mietbelastungsquoten (zum Teil noch) nicht zum Ausdruck kommt: Die hohen Inflationsraten reduzierten das für Wohnzwecke zur Verfügung stehende Residualeinkommen, und dies wird in den letzten Quartalen durch wachsende Arbeitsmarktrisiken verstärkt. Hinzu kommt, dass die gestiegenen Zinsen die Wohnungsbautätigkeit einbrechen ließ und der Wohnungskauf als Alternative zur Wohnungsmiete unattraktiv wurde. Die Annuitätenbelastungsquote als Anteil einer mittleren Annuität zum regionalen Jahreseinkommen stieg seit 2022 spürbar schneller als die Mietbelastungsquote. Der Ausgleichsprozess zwischen Kauf- und Mietmärkten wird noch einige Quartale andauern und während dieser Anpassungsphase die Nachfrage nach Mietwohnungen zusätzlich erhöhen.

Sowohl für die Miet- als auch die Annuitätenbelastungsquote lässt sich ein Zusammenhang zwischen der jüngsten Aufwärtsbewegung und der Höhe der Quote im Jahr 2021 nachweisen, d.h., dort, wo es bereits 2021 teuer war, wurde es noch teurer (vgl. Abb. 1). Dies wirft die Frage auf, ob das Ausweisen angespannter Wohnungsmärkte sowie die dadurch ermöglichten wohnungspolitischen Instrumente, v.a. die Mietpreisbremse, sinnvoll waren. Schauen wir im nächsten Absatz daher auf die wohnungspolitischen Handlungsmöglichkeiten.

Politische Möglichkeiten: Es gibt nicht die eine Maßnahme, die alle Probleme löst

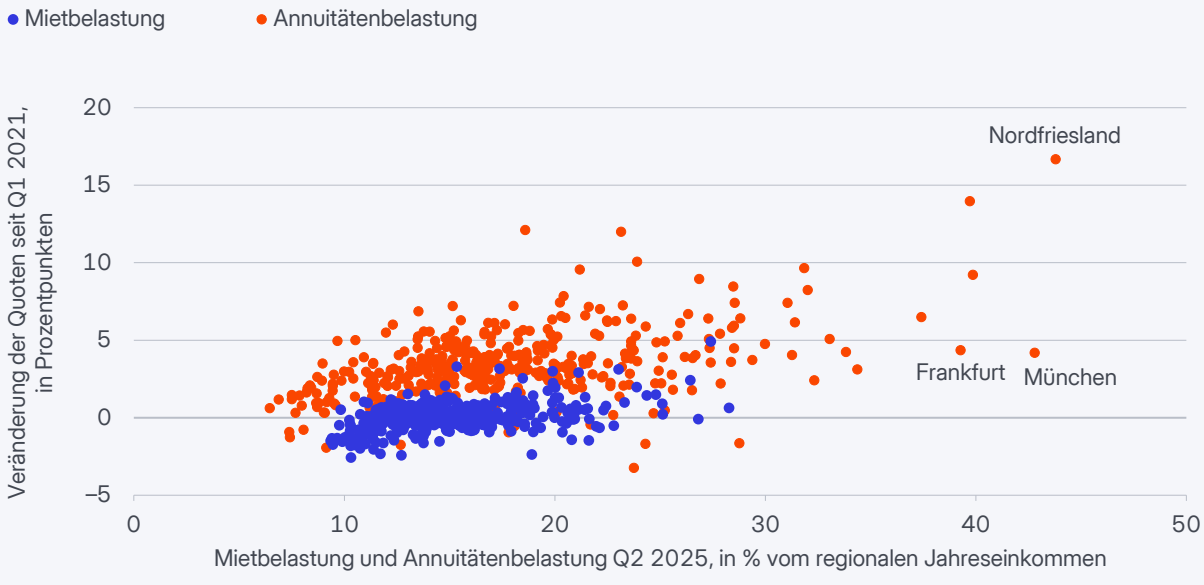
Auf Erschwinglichkeitsprobleme auf Wohnungsmärkten kann wohnungspolitisch mit einem Maßnahmendreiklang geantwortet werden: Erstens kann das Angebot unterstützt werden, z.B. durch Fördermaßnahmen inklusive Bereitstellung öffentlichen Wohnraums, durch Maßnahmen, welche Kostensenkungen ermöglichen, oder durch die Bereitstellung von bisher unerschlossenen Grundstücken. Zweitens können Nachfrager durch Fördergelder in die Lage versetzt werden, die Marktmieten oder Kaufpreise leichter darzustellen. Drittens könnten ordnungspolitische Maßnahmen ergriffen werden, z.B. im Mietrecht, welche die Funktionsmechanismen des Marktes beeinträchtigen, und damit höhere Mieten verhindern.

Hier kommt es in der öffentlichen Diskussion regelmäßig zu Missverständnissen; auf drei solcher Missverständnisse wird im Folgenden eingegangen. Die Auswahl ist subjektiv und nicht abschließend.

Erstens, es gibt meistens nicht die eine Maßnahme, z.B. „bauen, bauen, bauen“ oder „Mieten deckeln“, die für eine zufriedenstellende Problemlösung ausreicht, weil die Maß-

Abb. 1

Erschwinglichkeit hat sich seit 2021 uneinheitlich verschlechtert



Quelle: empirica regio; Berechnungen des Autors.

© ifo Institut

nahmen unterschiedlich schnell umsetzbar sind, unterschiedlich zielgenau sind und unterschiedlich teuer für die öffentliche Hand sind. Das Wohnungsmarktproblem ist dringend, also bedarf es (auch) schneller Lösungen. Ordnungsrechtliche sowie angebotspolitische Maßnahmen haben häufig erhebliche Wirkungsverzögerungen, daher sind sie langfristig sinnvoll, aber kurzfristig nicht hinreichend. Nachfrageförderung indes kann zwar schnell umgesetzt werden, ist aber teuer und kann selbst preis- und miettreibend wirken.

Ein zweites Missverständnis ist, dass sich die Effekte von Maßnahmen nur auf den betroffenen Zielmarkt erstrecken. Tatsächlich wirken wohnungspolitische Maßnahmen immer auf drei Ebenen (Andrews et al. 2011): Es gibt einen direkten Effekt auf dem Zielmarkt. Z.B. sorgen Mietpreisgrenzen in der Regel tatsächlich für einen geringeren Anstieg der Mieten (Kholodilin 2023). Hinzu tritt aber häufig ein zweiter Effekt, der auf Wohnungsmärkten in nicht intendierter Weise wirkt: Es kann ungewollte Rückwirkungen auf andere Segmente der Wohnungswirtschaft geben. Eine Begrenzung von Mietwachstum in einem Teilmarkt kann dort das Mietwachstum einhegen, gleichzeitig aber die Mieten in nicht regulierten Teilmärkten wachsen lassen. Auch angebotslimitierende Effekte sind möglich (Stacy et al. 2025). Schließlich sind wohnungspolitische Impulse häufig ökonomisch so stark, dass Veränderungen in der Mietregulierung auch zu belastenden Effekten auf Arbeitsmärkten führen können (Hanchen et al. 2025). Es kann also sein, dass die Belastungen aus den zwei indirekten und nicht beabsichtigten Effekten die Erschwinglichkeitsvorteile des ersten, intendierten Effekts übersteigen. Hier ist eine Abwägung notwendig, und auch daher ist ein Maßnahmenbündel sinnvoller als die Suche nach der perfekten Einzelmaßnahme.

Ein drittes Missverständnis liegt darin, dass Anpassungen auf Immobilienmärkten zwar langsam erfolgen, aber dennoch muss die Begründetheit für Markteingriffe (oder Nichteingriffe) auch auf Wohnungsmärkten regelmäßig überprüft werden.

Es ist mit Blick auf diese Missverständnisse richtig, dass die neue Bundesregierung mit ihrer wohnungspolitischen Ausrichtung auf mehrere Instrumente zurückgreift, die mal auf der Angebotsseite einsetzen (Wohnungsbau-Turbo und Erleichtern von Aufstockungen sowie Dachausbauten), mal auf der Nachfrageseite eingreifen (sollen), wie die geplante „Starthilfe Wohneigentum", und schließlich auch mietrechtliche Eingriffe umfasst. Über Einzelmaßnahmen ließe sich im Detail trefflich streiten, nicht jedoch darüber, dass es mehrere Maßnahmen benötigt. Wichtiger ist, dass es klare Ziele geben sollte, um die Zielerreichung überprüfbar zu machen. Es sollten also wohnungspolitische *Key Performance Indicators* kommuniziert werden, damit der Erfolg oder Misserfolg von Maßnahmen bewertet werden kann. Außerdem ist es sinnvoll, bei jeder Maßnahme entweder eine Terminierung oder Überprüfung zeitlich genau anzukündigen.

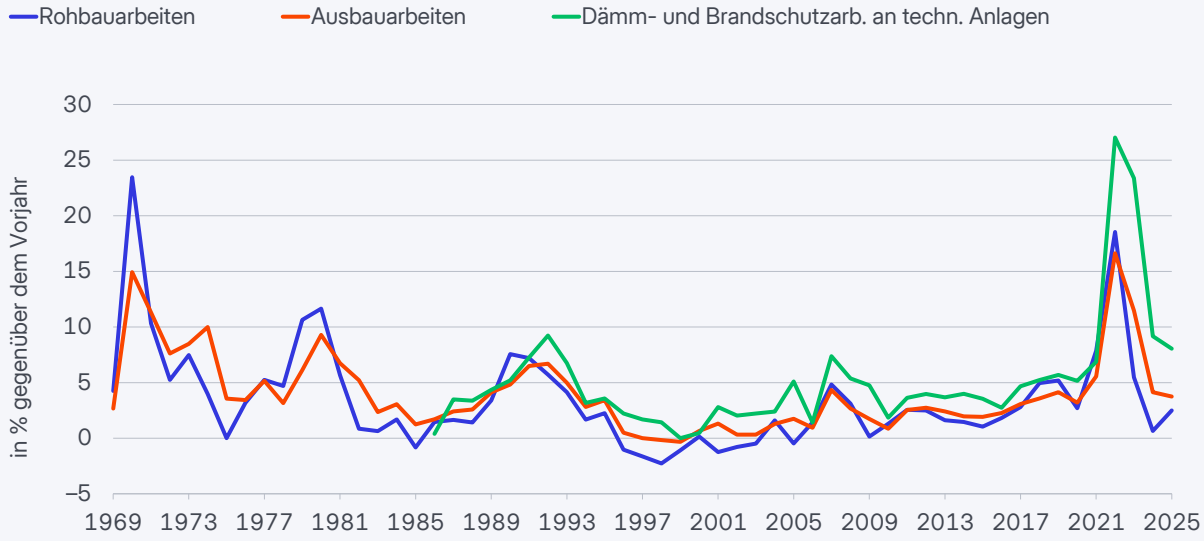
Gesamtwirtschaftliche Dynamik zusätzlich herausfordernd

Es ist noch zu früh für eine Abschätzung, inwiefern die wohnungspolitischen Maßnahmen der Bundesregierung ausreichen, um die Erschwinglichkeit von Wohnraum deutlich zu verbessern, denn die Wirksamkeit des Bau-Turbos hängt nicht allein von dem bundespolitisch gesetzten Rahmen ab, sondern auch von der kommunalpolitischen Umsetzung. Es spricht aber vieles dafür, dass die Angebotsseite ausgehend von sehr niedrigem Niveau wieder etwas stärker anspringen dürfte. Dies signalisieren die Finanzierungsanfragen auf Plattformen sowie die Darlehensauszahlungen, die der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp 2025) zu Wohnungsfinanzierungen in seiner Datenbank zusammenfasst. Auch die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen lag im ersten Halbjahr 2025 leicht über dem Vorjahreszeitraum. Dies dürfte jedoch erst nach 2026 zu einer spürbaren Verbesserung der Erschwinglichkeit sorgen. Der gesamtwirtschaftliche Schwung ist gering, die Einkommen werden trotz des Investitionspakets wahrscheinlich langsamer steigen als die Mieten. Gleichzeitig bleibt der Nachfrageüberhang auch bei rückläufigen Zuwanderungszahlen hoch, zumal die zuletzt steigende Arbeitslosenzahlen eher dafür sorgen werden, dass der Binnenwanderungsdruck in die strukturstärkeren Metropolräume zunehmen dürfte.

Der wichtigste Belastungsfaktor dürfte aber der noch immer hohe Kostendruck im Wohnungsbau sein. Rohbauarbeiten verteuerten sich zuletzt zwar kaum noch, doch Ausbauarbeiten und vor allem alle technischen Leistungen von Dämm- und Brandschutzarbeiten verteuerten sich auch 2025 noch immer doppelt so stark wie im langjährigen Mittel (vgl. Abb. 2). Weil der Bau-Turbo sowie die neuen Nachverdichtungsmöglichkeiten zum Ziel haben, das Angebot auszuweiten und damit eher die Kostenlast erhöhen, muss das mit dem Schlagwort „Gebäudetypus E" verbundene Ziel einer Vereinfachung oder experimentoffeneren Bauweise verfolgt werden. Auch hiermit sind Zielkonflikte verbunden, die z.B. zu stadtgestalterischen oder ökologischen Zielen entstehen können. Wie intensiv aktuell über zeitliche und räumliche Begrenzungen solcher Vereinfachungen diskutiert wird, lässt vermuten, dass sich die Erschwinglichkeit von Wohnen nicht schnell verbessern lässt. Wahrscheinlich ist dies das größte Miss-

Abb. 2

Nachlassender Inflationsdruck



Quelle: Statistisches Bundesamt (2025); Baupreisindizes; Berechnungen des Autors.

© ifo Institut

verständnis in der Diskussion um erschwingliches Wohnen in Deutschland: Auch für das Durchsetzen erschwinglicheren Wohnens gibt es Opportunitätskosten – alles hat einen Preis. Das Vereinfachen des Regelrahmens bedeutet die Aufgabe der mit diesen Regeln verbundenen Annehmlichkeiten oder Vorzüge.

Abschließend sei daran erinnert, dass Anpassungen auf Immobilienmärkten langsam erfolgen. Viele Wohnungsmietverhältnisse sind langfristig angelegt, es gibt daher Abwärtsrigiditäten auf Wohnungsmärkten (Suzuki et al. 2021), d.h., Wohnungsmieten sinken, wenn überhaupt, verzögert und gedämpft. Daher ist es wichtig, dass die angebotsausweitenden Maßnahmen möglichst schnell umgesetzt werden, um die ansonsten in die Zukunft festgeschriebenen Erschwinglichkeitsprobleme kleiner zu halten. In diesem Sinne ist Entscheidungs- und Umsetzungsgeschwindigkeit – wie in anderen Krisen auch – wertvoll. •

Referenzen

Andrews, D., A. C. Sánchez und A. Johansson (2011), "Housing Markets and Structural Policies in OECD Countries", OECD Economics Department Working Papers No. 836.

empirica regio (2025), empirica Regionaldatenbank, verfügbar unter: www.empirica-regio.de, aufgerufen am 5. September 2025.

Eurostat (2023), Living Conditions in Europe, verfügbar unter: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing#Housing_conditions, aufgerufen am 5. September 2025.

Hanchen J., L. Quintero und X. Yang (2025), "Does Rent Control Increase Tenant Unemployment?", *Journal of Urban Economics* 149, 103790.

Just, T. (2024), „Wohnen in Deutschland: relativ teuer, aber die Gründe sind vielschichtig", IREBS Standpunkt 138, 11. Dezember.

Kholodilin, K. A. (2024), "Rent Control Effects Through the Lens of Empirical Research: An Almost Complete Review of the Literature", *Journal of Housing Economics* 63, 101983.

Stacy, C., T. R. Hodge, T. M. Komarek, C. Davis, A. Stern, O. Noble, J. Morales-Burnett und A. Rogin (2025), "Rent Control and the Supply of Affordable Housing", *Journal of Housing Economics* 68, 102063.

Statistisches Bundesamt (2025), Genesis Online, verfügbar unter: www.genesis.destatis.de, aufgerufen am 5. September 2025.

Suzuki, M., Y. Asami und C. Shimizu (2021), "Housing Rent Rigidity Under Downward Pressure: Unit-Level Longitudinal Evidence from Tokyo", *Journal of Housing Economics* 52, 101762.

Taltavul de la Paz, P., C. K. Grimsley, C. O'Toole, G. Strong und R. Garcia (2025), *Challenges and Priorities for Improving Housing Affordability in the Unece Region*, DOI: 10.13140/RG.2.2.14986.38089.

vdp (2025), Statistiken Kreditgeschäft. Wohnimmobilienfinanzierung in Deutschland Q2 2025, verfügbar unter: https://www.pfandbrief.de/kreditgeschaeft/, aufgerufen am 10. September 2025.