

## WOHNUNGSMARKT

# Mangelware Wohnraum

Die Mieten in den deutschen Großstädten werden zwar immer höher. Doch die Mietkostenbelastung, der Anteil der Mietkosten am Haushaltsnettoeinkommen, also ist seit Mitte der 2000er Jahre relativ konstant. Probleme gibt es jedoch beim Wohnraum. Das zeigt eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) in Kooperation mit dem Max Planck Institut für Gesellschaftsforschung, die vom Themenbereich Integrierende Stadtentwicklung des Forschungsinstituts für gesellschaftliche Weiterentwicklung (FGW) gefördert wurde.

**SEBASTIAN KOHL / PEKKA SAGNER / MICHAEL VOIGTLÄNDER · PRESSEMITTEILUNG · 25. AUGUST 2019**

**THEMEN: [WOHNUNGSBEDARF](#) · [WOHNUNGSMÄRKTE](#)**

---

Auch wenn die Mieten in nahezu allen Städten steigen: Am Einkommen gemessen geben die Bundesbürger nicht mehr Geld für ihre Wohnung aus als vor 20 Jahren. Nach der Wiedervereinigung stieg die sogenannte Mietkostenbelastung schlagartig an, doch seit den 2000er Jahren liegt sie bei knapp unter 30 Prozent. Das liegt vor allem an der starken wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre. Jedoch ist nicht alles gut: Die einkommensschwächsten 20 Prozent der Mieterhaushalte mussten 2017 mehr als 40 Prozent ihres Nettohaushaltseinkommens für die Kaltmiete zahlen – eine Entspannung für diese Gruppe ist nicht zu erkennen. Außerdem wohnen sie enger als die einkommensstarken Haushalte.

## Großstädter rücken enger zusammen

Auch die Mieter in Großstädten haben weniger Platz zum Wohnen. Sowohl der Wohnflächenkonsum als auch die Durchschnittsgröße von neuen Wohnungen sinken seit einiger Zeit. Darüber hinaus kommt es auch zu sogenannten „Crowding-Phänomenen“. Die Anzahl der Bewohner einer Wohnung ist höher als die Anzahl der Räume. Dies galt 2017 immerhin schon für 7,3 Prozent der Mieterhaushalte in Großstädten, 2010 waren es nur 5,0 Prozent. Hohe



**PEKKA SAGNER**

Economist für Wohnungspolitik und  
Immobilienökonomik



**PROF. DR. MICHAEL  
VOIGTLÄNDER**

Leiter des Kompetenzfelds  
Finanzmärkte und  
Immobilienmärkte

Neuvertragsmieten halten die Menschen außerdem davon ab, beispielsweise bei der Geburt eines Kindes in eine größere Wohnung zu wechseln. Dadurch wird der zur Verfügung stehende Wohnraum nicht optimal genutzt und verteilt.

## Neue Wohnungen sind oftmals zu groß

Die aktuell hohe Nachfrage nach Wohnungen kann kaum eine Großstadt befriedigen. Dazu kommt das Problem, dass neu gebaute Wohnungen oftmals nur einen bestimmten Teil der Nachfrage decken. Besonders große und entsprechend teurere Wohnungen werden neu vermietet. Der überwiegende Teil der Wohnungssuchenden kann sich diese Angebote nicht leisten. „Um das Problem in den Griff zu bekommen, muss in den Großstädten und Ballungsräumen mehr adäquater Wohnraum geschaffen werden“, sagt IW-Immobilienexperte Pekka Sagner.