

Article by an MPIfG researcher

Till Baldenius, Sebastian Kohl, Moritz Schularick: Die neue Wohnungsfrage: Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms.

In: ifo Schnelldienst 73(2), 21-23 (2020). Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung

The original publication is available at the publisher's web site:

<https://www.ifo.de/publikationen/2020/aufsatz-zeitschrift/ungleichheit-unter-der-lupe-neue-politische-antworten-auf>*Till Baldenius, Sebastian Kohl und Moritz Schularick*

Die neue Wohnungsfrage: Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms*

Die deutschen Immobilienpreise fielen lange Zeit vor allem dadurch auf, dass sie stagnierten. Während international Preisblasen kamen und gingen, pasierte in Deutschland so gut wie nichts am Immobilienmarkt (vgl. Knoll, Schularick und Steger 2017). Doch im letzten Jahrzehnt hat sich das Bild gewandelt. Während die Preisniveaus in ehemaligen Boomländern wie Spanien oder Irland kaum wieder das Vorkrisenniveau erreicht haben, sind die Immobilienpreise und Mieten in deutschen Städten im internationalen Vergleich deutlich gestiegen – und das bei rückläufiger Hypothekenschuldung. In Städten wie Berlin, Hamburg oder München lag die Preissteigerung in den 2010er Jahren laut Daten der European Mortgage Federation deutlich über denen von Weltstädten wie London oder New York, auch wenn Auswertungen von Online-Immobilienportalen verschiedener Länder weiter erhebliche Niveauunterschiede nahelegen: Mieten oder Kaufen ist in deutschen Großstädten immer noch absolut günstiger als etwa in Stockholm oder Zürich.

Wie aber haben sich diese rasanten Veränderungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt auf die deutschen Haushalte ausgewirkt, wenn man bedenkt, dass Immobilien für die meisten Haushalte den Großteil ihres Vermögens und die Mietausgaben den größten Teil der Haushaltsausgaben ausmachen? In einer neuen Studie (Baldenius, Kohl und Schularick 2019) argumentieren wir, dass die »neue Wohnungsfrage« eine wichtige Dimension sozialer Polarisierung geworden ist: Die Eigentümer in den boomenden Städten gewinnen Vermögen im Vergleich zu denen im Hinterland und in den abgehängten Städten, während Mieter ohne Vermögensgewinne bleiben, aber höhere Mieten zahlen müssen. Zudem trafen Mietsteigerungen ins-

besondere Mieter in ärmeren Stadtvierteln, die zudem einen immer größeren Einkommensanteil für Wohnausgaben ausgeben mussten.

VERMÖGENSZUWÄCHSE

Wie groß waren die Zugewinne an Immobilienvermögen? Grundsätzlich kann das Immobilienvermögen aufgrund von zwei Faktoren steigen. Zum einen können neue Bauinvestitionen den Bestand an Immobilienvermögen erhöhen; zum anderen können Preissteigerungen zu einer Neubewertung des bestehenden Immobilienvermögens führen. Im letzten Jahrzehnt waren es vor allem diese Bewertungsgewinne auf Bestandsimmobilien, die zu einem sprunghaften Anstieg des Immobilienvermögens geführt haben.

Die Daten zur Berechnung der Bewertungsgewinne basieren auf den Angaben zur Vermögensposition der privaten Haushalte im Jahr 2011 aus dem *Household Finance and Consumption Survey (HFCS)* der deutschen Bundesbank (2011). Wir verbinden diese Daten mit nationalen Preisindizes und Bauinvestitionen, um die Vermögenssteigerung bis 2018 zu berechnen. An Preisindizes verwenden wir zum einen die konservativeren Werte der vom statistischen Bundesamt und der OECD verwendeten Gutachterausschüsse auf Grundlage aller Transaktionen im Markt. Zum anderen verwenden wir die auf Angebotspreisen basierenden bulwiengesa-Daten, die weniger konservativ das spekulative Moment am Markt einfangen. Auf dieser Grundlage beziffern wir den inflationsbereinigten Anstieg der deutschen Immobilienvermögen zwischen 2011 und 2018 nur durch Preiseffekte (ohne Neubau) auf 2,83 (konservativ: 1,33) Billionen Euro oder 83% (konservativ: 39%) des BIP mit jeweils den bulwiengesa-Preisen

* Der Beitrag fasst zentrale Ergebnisse einer im Leviathan erschienen Studie zusammen (Baldenius, Kohl und Schularick 2020).

**Till Baldenius**

Till Baldenius studiert Volkswirtschaftslehre an der Humboldt-Universität zu Berlin. Er ist wissenschaftliche Hilfskraft am Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung Berlin und war als studentische Hilfskraft an der Universität Bonn tätig.

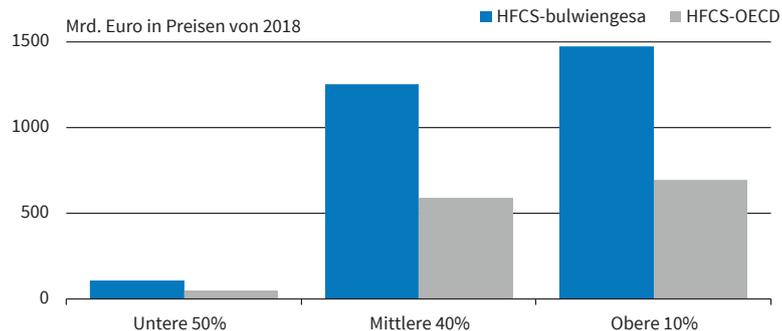
**Dr. Sebastian Kohl**

Dr. Sebastian Kohl ist Senior Researcher am Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung, Köln. Seine Forschungsinteressen liegen in der politischen Ökonomie von Wohnungs- und Versicherungsmärkten.

**Prof. Dr. Moritz Schularick**

Prof. Dr. Moritz Schularick ist Direktor des MacroFinance Labs und Professor für Makroökonomie an der Universität Bonn. In seiner Forschung beschäftigt er sich mit Finanzmärkten und Vermögenspreisen, Fragen der monetären Makroökonomie und den Ursachen von Finanzkrisen und ökonomischer Ungleichheit.

Abb. 1
Verteilung der Immobilienvermögensgewinne durch Hauspreiswachstum 2011–2018



Quelle: Household Finance and Consumption Survey (HFCS);
Berechnungen der Autoren mit bulwiengesä für die obere, OECD für die untere Grenze.

© ifo Institut

(OECD-destatis). Wie aber sind diese Vermögensgewinne verteilt?

DIE GEWINNER

Zu den großen Immobiliengewinnern zählen naturgemäß Haushalte, die über Immobilienvermögen verfügen. Das ist im Mieterland Deutschland noch nicht einmal jeder zweite Haushalt, so dass der Immobilienpreisboom die Vermögen der Hälfte der Bevölkerung gar nicht erreicht. Trotz der Wiederaufnahme des Baukindergeldes ist die allgemeine Wohneigentumsquote von etwa 45% nach SOEP-Daten gar nicht und in deutschen Großstädten höchstens leicht in den letzten zehn Jahren gestiegen. Die unteren 50% der Haushalte in der Vermögensverteilung haben somit fast gar nicht an den Vermögensgewinnen partizipiert, wohingegen die Top 10% der deutschen Vermögensverteilung allein durch höhere Immobilienpreise inflationsbereinigt um knapp 1 500 Mrd. Euro reicher geworden sind, wie Abbildung 1 zeigt. Aber auch die Mittelschicht (50.–90. Perzentil der Verteilung) hat mit Vermögensgewinnen von gut 1 200 Mrd. Euro erheblich profitiert. Die deutliche Spreizung der Vermögensungleichheit wird im Vergleich zwischen dem 80. und 20. Perzentil der Verteilung deutlich. Allein durch die Preiseffekte des

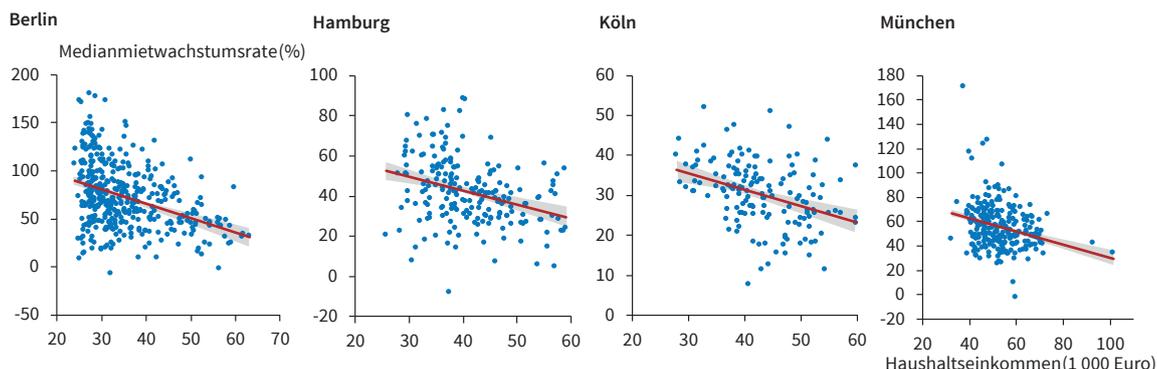
Booms ist das durchschnittliche Immobilienvermögen von Haushalten im 80. Perzentil der Verteilung von 210 000 Euro auf bis zu 335 000 Euro gestiegen. Die Immobilienvermögen für Haushalte am 20. Perzentil stagnierten und betragen im Mittel aufgrund der geringen Eigentumsquote weniger als 1 000 Euro.

Die Gewinne weisen aber auch geographische Ungleichheiten auf. Somit sind die Preissteigerungen gerade in den wohlhabenden Regionen Süddeutschlands und in reichen Städten mit bereits vor zehn Jahren hohem Preisniveau besonders stark angestiegen. Demgegenüber stehen die ärmeren Städte etwa im Ruhrgebiet oder Ostdeutschlands und das rurale Hinterland, in dem wegen Bevölkerungsrückgangs die Preise mitunter sogar gefallen sind. Im städtischen Raum wiederum sind es vor allem die Stadtzentren, die von Preissteigerungen im Vergleich zur städtischen Peripherie profitieren. Der Preisgradient, also die zumeist negative Korrelation von Immobilienpreisen mit steigender Distanz zum Zentrum, ist über die Zeit in den Boomstädten steiler geworden.

DIE VERLIERER

Zu den klaren Verlierern des Immobilienbooms gehören die Mieter in Deutschland, die nicht nur nicht an den enormen Vermögensgewinnen teilhaben, sondern die auch mit dem gestiegenen Mietdruck zurechtkommen müssen. So ist einer Studie von Dustmann et al. (2018) zufolge das ohnehin hohe Verhältnis von Wohnkosten zum Einkommen des untersten Einkommensquintils auch wegen der schlechteren Reallohnentwicklung bis 2013 besonders stark gestiegen, wohingegen die Wohnkosten des obersten Einkommensquintils – weitgehend Hauseigen-

Abb. 2
Zusammenhang von Haushaltseinkommen 2005 und Mietwachstumsrate 2007–2017, 1km²-Raster



Quelle: Baldenius, Kohl und Schularick (2020).

© ifo Institut

tümer – im gleichen Zeitraum sogar gesunken sind. Während diese Entwicklung laut SOEP-Daten vor allem die Mieter von den besser gestellten Eigentümern trennt, ist die Mieterschaft dennoch nicht gleichartig betroffen. In Stadtvierteln mit besonders niedrigen Mieten oder Einkommen vor einem Jahrzehnt sind nämlich die Mietpreise besonders stark gestiegen, ein oft als »Gentrifizierung« bezeichnetes Phänomen.

Abbildung 2 zeigt diesen negativen Zusammenhang für die Wachstumsrate der Medianangebotsmieten und das ursprüngliche Haushaltseinkommen 2007 für 1km²-Raster in deutschen Großstädten. Außerdem sind Mieter in deutschen Städten während des Booms erstmals wieder näher zusammengedrückt. Der durchschnittliche Wohnflächenkonsum eines großstädtischen Mieterhaushalts ist von 2010 bis 2017 um ganze 3m², vor allem auch in einkommensschwächeren Quintilen, zurückgegangen, und Crowding-Phänomene haben in deutschen Städten zugenommen (vgl. Kohl, Sagner und Voigtländer 2019). Durch die Verkäufe von gemeinnützigen und städtischen Wohnungsbeständen seit den 1990er Jahren und die schleichende Aufhebung von Mietbindung sind zudem die sozialen Mietwohnungsbestände in deutschen Städten von bis zu 30% in den 1980er Jahren auf heute weniger als 10% zurückgegangen.

AUSBLICK: WOHNUNGSBEDARF

Bedarfsrechnungen attestieren Deutschland einen hohen Fehlbedarf in den nächsten zehn Jahren (vgl. Voigtländer et al. 2017), sofern der Neubau nicht massiv ausgeweitet wird. Unsere eigene Bedarfsschätzung, die von nach oben revidierten höheren Bevölkerungszahlen ausgeht, beziffert den Wohnungsmangel bis 2030 auf fast eine Million Wohneinheiten, davon 340 000 in den sieben größten Städten. Die Gebur-

tenziffer ist mittlerweile auf einem höheren Niveau. Daher unterschätzten vergleichbare Studien bisher das Bevölkerungswachstum und den Wohnungsbedarf der kommenden Jahre.

Bleibt also die Bautätigkeit auf ihrem aktuellen Niveau, wird sich die Situation am deutschen Wohnungsmarkt weiter zuspitzen. Für eine stärkere staatliche Förderung des Wohnungsbaus sprechen einige Gründe. Schuldenfinanzierter öffentlicher Wohnungsbau könnte im Umfeld von Nettoanfangsrenditen in Großstädten bei etwa 3% neben einer Entspannung des Wohnungsmarktes auch zu Mehreinnahmen in die Staatskassen führen. Zudem haben Hsieh und Moretti (2019) für die USA errechnet, dass zu knapper und zu teurer Wohnraum über eine ineffiziente Ressourcenverteilung das Wachstum um bis zu 0,7% jährlich hemmen können. Eine staatliche Investition in den Wohnungsbau könnte sich somit auch als Angebotspolitik positiv auswirken.

LITERATUR

- Baldenius, T., S. Kohl und M. Schularick (2020). »Die neue Wohnungsfrage: Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms«. *Leviathan*, im Erscheinen.
- Deutsche Bundesbank (2011). »Household Finance and Consumption Survey (HFCS)«, Frankfurt am Main.
- Dustmann, C., B. Fitzenberger und M. Zimmermann (2018). *Housing Expenditures and Income Inequality*. Centre for Research and Analysis of Migration (CReAM), Department of Economics, University College London.
- Hsieh, C.-T. und E. Moretti (2019). »Housing constraints and spatial misallocation«, *American Economic Journal: Macroeconomics* 11(2), 1–39.
- Kohl, S., P. Sagner und M. Voigtländer (2019). »Mangelware Wohnraum: Ökonomische Folgen des Mietpreisbooms in deutschen Großstädten«, Working Paper Forschungsinstitut für gesellschaftliche Weiterentwicklung.
- Knoll, K., M. Schularick und T. Steger (2017). »No Price Like Home«, *American Economic Review* 107(2), 331–353.
- Voigtländer, M., P. Deschermeier, R. Henger und B. Seipelt (2017). »Zuwanderung, Wohnungsnachfrage und Baubedarfe in Deutschland«, in: S. Mitschang (Hrsg.), *Erhaltung und Sicherung von Wohnraum*, Nomos, Baden-Baden, 9–36.