



Cross-Asset- und Strategy-Research

Wohnen in Deutschland: für viele Luxus

Im Land der Mieter ist Wohnungsarmut für viele bedrückender Alltag

Eine Folge des bis zuletzt boomenden Wohnungsmarkts sind steigende Mieten, insbesondere in den Städten. Schätzungen zufolge sind die Neuvertragsmieten zwischen 2011 und 2021 bundesweit um 46% gestiegen. Mieter haben das Nachsehen. Vier von zehn Deutschen mieten ihre Wohnung zu Marktpreisen. Dies ist die mit Abstand höchste Quote im Euroraum, die im Durchschnitt bei 19% liegt (ohne Deutschland). Von allen Mietern im Euroraum mit gewerblichen Vermietern leben 42% hierzulande.

In Deutschland hohe „Wohnungsarmut“

Im Jahr 2019 waren knapp 14% der deutschen Bevölkerung mit den Wohnkosten überfordert (siehe erste Abbildung). Laut EU-Definition ist das derjenige Anteil der Bevölkerung, der in Haushalten lebt, die mehr als 40% des verfügbaren Einkommens für das Wohnen ausgeben. Im Rest des Euroraums traf dies auf lediglich 8,5% der Haushalte zu. Nur in Griechenland war die Lage noch besorgniserregender (fast 40%!).

Steigende Energiekosten: Druck auf Haushalte wächst

Das Ausmaß der Wohnungsarmut war in Deutschland während der vergangenen Dekade rückläufig. Zudem hat die Quote durch eine methodische Anpassung der EU-Statistiker seit 2020 einen weiteren Rückgang erfahren. Das stimmt zunächst hoffnungsvoll.

Allerdings dürfte die Explosion der Energiepreise den positiven Trend ins Gegenteil verkehren. Da die Energiekrise in Deutschland besonders akzentuiert ist, steht zu befürchten, dass sie die Wohnarmut hierzulande mehr befeuern wird als in den meisten anderen Ländern. Die Heizkosten der Haushalte dürften sich mindestens verdoppeln oder gar verdreifachen im Vergleich zu

**Dr. Moritz Kraemer**

Chefvolkswirt und Leiter Research

LBBWResearch@LBBW.de

16. September 2022

Deutschland ist Mieterland

Wohnungsarmut in der EU 2019 (%)



Quelle: Eurostat

Explodierende Energiepreise werden Wohnarmut erhöhen

2021. Die Gesamtwohnkosten werden also rasant steigen, während die Lohnzuwächse (noch) vergleichsweise moderat ausgefallen sind. Zudem wird der Wohnungsmarkt derzeit noch enger. Die Mieten dürften daher weiter steigen.

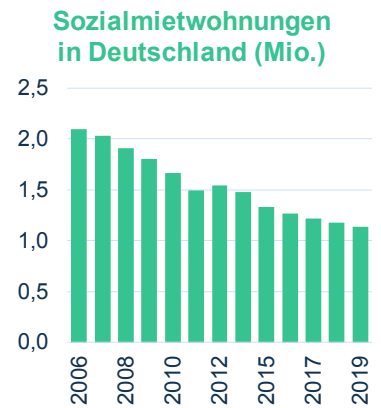
Förderung erschwinglicher Wohnungen vorantreiben

Wohnen ist nach physiologischen Bedürfnissen wie der Nahrungsaufnahme das elementarste Bedürfnis des Menschen. Die Befriedigung des damit einhergehenden Sicherheitsbedürfnisses ist ein wichtiger Pfeiler einer friedlichen gesellschaftlichen Koexistenz. Wohnen bleibt deshalb eine zentrale soziale Frage.

Im Jahr 2002 gab es in Deutschland noch etwa [2,5 Mio.](#) gebundene Sozialmietwohnungen. Bis zum Jahr 2006, als die Zuständigkeit für die soziale Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder überging, war die Anzahl auf rund 2,1 Mio. gesunken. Zwischen 2006 und 2019 ging der Bestand der Sozialmietwohnungen stetig zurück, von 2,1 auf 1,1 Mio. – ein Rückgang um fast 50% – oder rund 200 Wohnungen pro Tag (siehe zweite Abbildung). Der noch verbliebene Bestand entspricht nur noch etwa 3% des Wohnungsbestandes in Deutschland (Quelle: [Destatis](#)).

Der Gegensatz etwa zu [Österreich](#) ist frappierend: Dort sind fast ein Viertel aller Wohneinheiten Gemeinde- oder Genossenschaftswohnungen. In Wien liegt der Anteil sogar bei 43%.

Die Politik kann hier durch gezielte Förderung von bezahlbarem Wohnraum gegensteuern. Allerdings sollte man sich hier in der kurzen Frist keinen übertriebenen Hoffnungen hingeben. Die öffentlichen Finanzen haben sich noch nicht vom Corona-Schock erholt, und die galoppierenden Baupreise lassen eine rasche Abhilfe kaum zu. Ein langer Atem wird vonnöten sein.



Quelle: Deutscher Bundestag

Seit 2006 gingen
jeden Tag
200 Sozialwoh-
nungen verloren

Disclaimer:

Diese Publikation richtet sich ausschließlich an Empfänger in der EU, Schweiz und in Liechtenstein.

Diese Publikation wird von der LBBW nicht an Personen in den USA vertrieben und die LBBW beabsichtigt nicht, Personen in den USA anzusprechen.

Aufsichtsbehörden der LBBW: Europäische Zentralbank (EZB), Sonnemannstraße 22, 60314 Frankfurt am Main und Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), Graurheindorfer Str. 108, 53117 Bonn / Marie-Curie-Str. 24-28, 60439 Frankfurt.

Diese Publikation beruht auf von uns nicht überprüfbaren, allgemein zugänglichen Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wir jedoch keine Gewähr übernehmen können. Sie gibt unsere unverbindliche Auffassung über den Markt und die Produkte zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses wieder, ungeachtet etwaiger Eigenbestände in diesen Produkten. Diese Publikation ersetzt nicht die persönliche Beratung. Sie dient nur Informationszwecken und gilt nicht als Angebot oder Aufforderung zum Kauf oder Verkauf. Für weitere zeitnähere Informationen über konkrete Anlagemöglichkeiten und zum Zwecke einer individuellen Anlageberatung wenden Sie sich bitte an Ihren Anlageberater.

Wir behalten uns vor, unsere hier geäußerte Meinung jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern. Wir behalten uns des Weiteren vor, ohne weitere Vorankündigung Aktualisierungen dieser Information nicht vorzunehmen oder völlig einzustellen.

Die in dieser Ausarbeitung abgebildeten oder beschriebenen früheren Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen stellen keinen verlässlichen Indikator für die künftige Wertentwicklung dar.

Die Entgegennahme von Research Dienstleistungen durch ein Wertpapierdienstleistungsunternehmen kann aufsichtsrechtlich als Zuwendung qualifiziert werden. In diesen Fällen geht die LBBW davon aus, dass die Zuwendung dazu bestimmt ist, die Qualität der jeweiligen Dienstleistung für den Kunden des Zuwendungsempfängers zu verbessern.