



Kraemers Klartext

Cross-Asset- und Strategy-Research

Wohnen als soziales Problem

Der Staat muss dringend für mehr erschwinglichen Wohnraum sorgen

Der deutsche Wohnungsmarkt bleibt extrem angespannt. Das gilt insbesondere für das Segment des günstigen Wohnraums. In Deutschland fehlen derzeit schätzungsweise mehr als 700.000 Wohnungen. Tendenz steigend. Insbesondere in den Metropolen sind bezahlbare Mietimmobilien Mangelware.

In seinem jüngsten [Immobilien Quarterly](#) erklärt das LBBW Research, weshalb sich die Preise für Wohnimmobilien stabilisieren. Das ist erfreulich für Eigentümer, nützt aber der Mehrheit der Bevölkerung herzlich wenig: Gut 52 Prozent der Menschen hierzulande wohnen zur Miete, was Deutschland zum Mieterland Nummer 1 in der EU macht. Die wichtigsten Faktoren, die dazu beitragen die Hauspreise zu stabilisieren, treffen die Heerscharen der Mieter negativ: die wachsende Wohnbevölkerung, die kollabierende Zahl der Bauanträge und -genehmigungen (siehe Abbildung 1), sowie steigende Mieten (vor allem für Neuvermietungen). All das beschreibt ein wachsendes Auseinanderklaffen von Angebot und Nachfrage.

Deutschland führend bei Wohnungsarmut

Wohnungsnot ist in Deutschland schon lange ein Thema. Aber wie groß ist das Problem wirklich? Leider lautet die Antwort: ziemlich groß. Und weiter zunehmend. Das zeigt zum Beispiel die sogenannte Wohnungsarmut. Sie misst, wieviele Menschen im Land in einem Haushalt wohnen, der mehr als 40 % des verfügbaren Einkommens fürs Wohnen ausgeben muss. Hier nimmt Deutschland eine traurige internationale Spitzenposition ein (siehe Abbildung 2). Und jüngst haben die Neuvertragsmieten noch deutlich angezogen. Das Problem dürfte sich also weiter verschärfen.

Dr. Moritz Kraemer

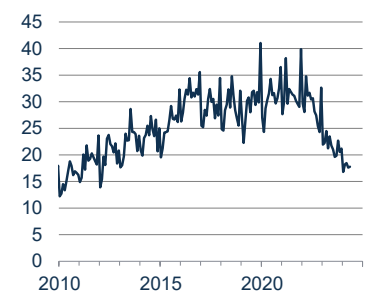
Chefvolkswirt und Leiter Research

LBBWResearch@LBBW.de

19. Juli 2024

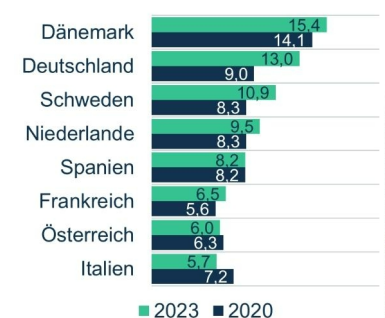
Wohnungsnot nimmt weiter zu

Abb. 1: Baugenehmigungen (Tsd. je Monat)



Quelle: Destatis, LBBW Research

Abb. 2: Wohnungsarmut 2020 und 2023



Quelle: Europäische Kommission

Wohnen ist ein Grundbedürfnis und bildet in der Maslowschen Bedürfnispyramide gemeinsam mit Essen und Trinken die Basis.

Das Thema Arbeitslosigkeit hat in Zeiten permanenten Arbeitskräftemangels und demografischen Wandels an Schrecken eingebüßt. Damit wird Wohnen zu DER sozialen Frage in Deutschland. Die Lösung des Problems könnte man natürlich auch dem Markt überlassen, aber das dürfte den ohnehin bedrohten Zusammenhalt in der Gesellschaft zusätzlich in Mitleidenschaft ziehen. Unzufriedenheit bei so einem grundlegenden Bedürfnis schlägt leicht in Radikalisierung um. Auf diese Zerreißprobe sollten wir es als Gesellschaft nicht ankommen lassen.

Was nun zu tun ist

Das Angebot an Wohnraum, vor allem an preisgünstigem Wohnraum, muss rasch und nachhaltig steigen. Tatsächlich stehen wir aber am Ende eines langen Trends zu immer weniger Wohnungen mit Sozialbindung (siehe Abbildung 3). Seit der Jahrtausendwende gingen Tag für Tag fast 200 Sozialwohnungen verloren, obwohl die Wohnbevölkerung seither weiter zugenommen hat. Die Folgen für Wohnungsarmut werden durch folgenden [Vergleich](#) deutlich: Wien etwa hat stets an kommunalen Immobilien festgehalten. Fast die Hälfte der Wohnungen der österreichischen Hauptstadt befinden sich in städtischer oder gemeinnütziger Hand. In Berlin liegt dieser Wert bei etwa einem Viertel. Und das ist symptomatisch für beide Länder. Kein Wunder liegt der österreichische Anteil der wohnungsarmen Bevölkerung bei weniger als der Hälfte des deutschen Wertes.

Die öffentliche Hand ist hierzulande also dringend gefordert. Und das nicht nur als Bauherrin. Städte und Gemeinden müssen auch mehr Flächen ausweisen. Und nicht zuletzt muss der Staat die überkomplexen Auflagen reduzieren und subventionierte Förderdarlehen bereitstellen.

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.

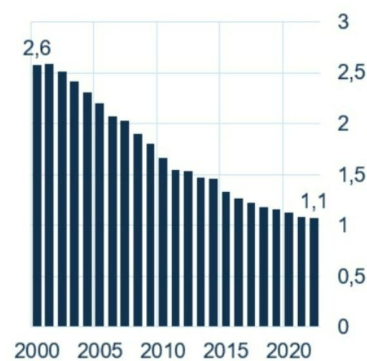
Wir behalten uns vor, unsere hier geäußerte Meinung jederzeit und ohne Vorankündigung zu ändern. Wir behalten uns des Weiteren vor, ohne weitere Vorankündigung Aktualisierungen dieser Information nicht vorzunehmen oder völlig einzustellen.

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.

Wohnkosten sind die zentrale soziale Frage geworden

Abb. 3:
Belegungsgebundene Sozialwohnungen (Mio.)



Quelle: Destatis, LBBW Research