

Wohnungsmarkt

Mieten als Wachstumshemmnis

Wie in vielen Ländern sind auch in Deutschland die Großstädte Wachstumsmotoren der Volkswirtschaft. Sie ziehen Unternehmen, Talente und Kapital an, werden jedoch zunehmend durch den Mangel an bezahlbarem Wohnraum gebremst. Da die Nachfrage schneller wächst als das Angebot, steigen die Mieten und belasten besonders einkommensschwache Haushalte. Im Durchschnitt geben private Haushalte 27,8 % ihres Einkommens für Miete aus; rund 1,5 Mio. Haushalte müssen sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens aufwenden. Was lange als soziale Frage galt, entwickelt sich zur ökonomischen Herausforderung: Steigende Wohnkosten drohen das Wachstum zu bremsen, wenn Menschen sich das Wohnen dort nicht mehr leisten können, wo sie produktiv arbeiten könnten. Der Trend zur Urbanisierung ist trotz Digitalisierung und Homeoffice ungebrochen. Das anhaltende Beschäftigungswachstum konzentriert sich dabei vor allem auf wissensintensive und dienstleistungsorientierte Branchen, die von Agglomerationsvorteilen profitieren. Mit dem Zuzug qualifizierter Arbeitskräfte steigt auch die Nachfrage nach personenbezogenen Dienstleistungen. Damit nimmt der Druck auf die Wohnungsmärkte an beiden Enden der Einkommensverteilung zu, während das Angebot kaum mithält.

Der Nachfrageüberhang zeigt sich deutlich in den Mietpreisen: Während die Bestandsmieten angesichts von Kappungsgrenzen und langlaufenden Verträgen nur moderat zulegen, stiegen die Neuvertragsmieten in den sieben größten deutschen Städten seit 2013 um rund 75 %. Dadurch hat sich der Mietabstand erheblich vergrößert. Im Jahr 2022 lagen die Angebotsmieten bundesweit um durchschnittlich 31 % über den Bestandsmieten. In den 50 größten Städten betrug der Aufschlag 35 % und in den sieben Metropolen sogar 48 %. Selbst im unteren Marktsegment bestehen noch Aufschläge von etwa 20 %. Besonders groß ist die Kluft in Berlin (+68 %), gefolgt von München (+45 %) und Hamburg (+37 %). Die soziale Dimension zeigt sich an der Mietbelastungsquote, dem Verhältnis der Bruttokaltmiete zum Haushaltsnettoeinkommen. Während sie im Bestand weitgehend stabil blieb, stieg sie bei Neuvermietungen spürbar. Im unteren Einkommensquartil liegt sie in Großstädten inzwischen bei rund 42 % im Bestand, beträgt aber fast 50 % bei Neuvermietungen. Zwar entlasten Wohngeld und andere Transfers einkommensschwache Haushalte, doch die Dynamik der Neuvertrags-

mieten übersteigt das Maß der Kompensation. Der Wohnungsmarkt spaltet sich zunehmend in „Insider“ mit stabilen Bestandsmieten und „Outsider“ mit hohen Neuvertragskosten. Mietregulierungen wie Kappungsgrenzen schützen zwar Bestandsmieter, verschärfen jedoch Segmentierung und Knappheit. Diese Segmentierung hat auch Folgen für die Funktionsweise des Wohnungsmarkts. Durch die wachsende Differenz zwischen Angebots- und Bestandsmieten sowie die steigende Mietbelastung bei Neuvermietungen wird ein Umzug für viele finanziell unattraktiv. Der daraus entstehende „Lock-in-Effekt“ führt dazu, dass Haushalte ihre Wohnung behalten, auch wenn sie nicht mehr passt. Unsere aktuelle Studie zeigt: Die durchschnittliche Wohndauer in Großstädten nimmt weiter zu, während innerstädtische Umzüge abnehmen – mit ineffizienten Fehlbelegungen, die die Knappheit weiter verschärfen. Auch für den Arbeitsmarkt ist die abnehmende Mobilität hinderlich: Wachstumspotenziale können nur genutzt werden, wenn Arbeitskräfte dort tätig sein können, wo sie ihre Produktivität am besten entfalten. Dafür muss ausreichend bezahlbarer Wohnraum verfügbar sein und Umzüge wirtschaftlich attraktiv bleiben.

Die angespannten Wohnungsmärkte haben auch angebotsseitige Ursachen. Der Neubau bleibt seit Jahren hinter dem Bedarf zurück: 2024 entstanden nur rund 250.000 statt der angestrebten 400.000 Wohnungen. Hohe Bau- und Finanzierungskosten, komplexe Vorschriften und lange Genehmigungsverfahren bremsen zusätzlich. Unter den aktuellen Bedingungen rechnet sich Neubau in Metropolen fast nur im hochpreisigen Segment; sozialer Wohnungsbau stößt an Grenzen. Dabei zeigen internationale Studien, dass das Wirtschaftswachstum zulegen könnte, wenn in hochproduktiven Städten mehr gebaut würde. Für die Wohnungspolitik ist es daher entscheidend, den Fokus stärker auf eine Ausweitung des Angebots zu legen. Mit Initiativen wie dem „Bauturbo“ oder dem „Modernisierungsgesetz“ setzt die Bundesregierung richtige Impulse. Entscheidend ist, dass diese nicht zwischen föderalen Ebenen und unterschiedlichen rechtlichen Rahmenbedingungen zerrieben werden. Eine wirksame Umsetzungspolitik muss neben dem geförderten Neubau auch die Senkung der Baukosten, den Abbau bürokratischer Hürden und die bessere Nutzung des Bestands in den Blick nehmen. Erfolgreiche Ansätze wie das „Hamburger Modell“ oder die Umnutzung leerstehender Gewerbeflächen können hier Vorbilder sein. Der Wohnungsmarkt ist damit längst zum Standortfaktor geworden. Wenn Städte ihre Rolle als Wachstumsmotoren auch in Zukunft beibehalten wollen, müssen sie bezahlbaren Wohnraum als zentrale Infrastruktur begreifen, um wirtschaftlichen Erfolg, Mobilität am Arbeitsmarkt und soziale Stabilität zu erhalten.

© Der/die Autor:in 2025. Open Access: Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz veröffentlicht (creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de).

Open Access wird durch die ZBW – Leibniz-Informationszentrum Wirtschaft gefördert.

Prof. Dr. Oliver Falck, Dr. Simon Krause, Pascal Zamorski
ifo Zentrum für Innovationsökonomik und Digitale Transformation,
ifo Zentrum für Makroökonomik und Befragungen