



# Migration und Wohnen: Ökonomische Effekte und soziale Implikationen

Expertise für den Sachverständigenrat für Integration und Migration

Pekka Sagner / Michael Voigtländer

Köln, 12.05.2026

**IW-Report 24/2026**

Wirtschaftliche Untersuchungen,  
Berichte und Sachverhalte



## Herausgeber

**Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.**

Postfach 10 19 42

50459 Köln

Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) ist ein privates Wirtschaftsforschungsinstitut, das sich für eine freiheitliche Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung einsetzt. Unsere Aufgabe ist es, das Verständnis wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Zusammenhänge zu verbessern.

## Das IW in den sozialen Medien

x.com

[@iw\\_koeln](#)

LinkedIn

[@Institut der deutschen Wirtschaft](#)

Instagram

[@IW\\_Koeln](#)

## Autoren

### **Dr. Pekka Sagner**

Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik

[sagner@iwkoeln.de](mailto:sagner@iwkoeln.de)

0221 – 4981-881

### **Prof. Dr. Michael Voigtländer**

Leiter des Themenclusters Internationale Wirtschaftspolitik, Finanz- und Immobilienmärkte

[voigtlaender@iwkoeln.de](mailto:voigtlaender@iwkoeln.de)

0221 – 4981-741

## Alle Studien finden Sie unter

**[www.iwkoeln.de](http://www.iwkoeln.de)**

In dieser Publikation wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit regelmäßig das grammatische Geschlecht (Genus) verwendet. Damit sind hier ausdrücklich alle Geschlechteridentitäten gemeint.

## **Stand:**

Oktober 2025

# Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>1 Hintergrund .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Strukturen und Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt .....</b>	<b>6</b>
2.1 Nachfrage nach Wohnimmobilien.....	6
2.2 Entwicklung der Mieten und Preise in Deutschland .....	9
2.3 Sozialpolitische Instrumente im Wohnungsmarkt .....	11
<b>3 Wohnverhältnisse in Deutschland – Eigentum, Miete, Wohnflächen .....</b>	<b>14</b>
3.1 Mieternation Deutschland .....	14
3.2 Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland nach sozio-demografischen Merkmalen .....	15
3.3 Wohneigentumsquote nach Objekttyp, Haushaltsnettoeinkommen und Regionstyp .....	16
3.4 Wohnflächenentwicklung und subjektive Einschätzung .....	17
<b>4 Wohnungsversorgung und Knappheit .....</b>	<b>19</b>
4.1 Wohnungsbaubedarfe und Wohnungsbautätigkeit.....	19
4.2 Folgen für die Wohnraumversorgung .....	22
<b>5 Wohnkosten und Wohnkostenbelastung für Haushalte mit Migrationshintergrund – empirische Analyse auf Basis des SOEP .....</b>	<b>24</b>
5.1 Entwicklung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung.....	24
5.2 Ökonometrische Analyse.....	27
5.2.1 Methodik.....	28
5.2.2 Ergebnisse: Differenzen in den Wohnkosten.....	29
5.2.3 Ergebnisse: Differenzen in der Wohnkostenbelastung .....	32
5.2.4 Diskussion der Ergebnisse zu Wohnkosten und Wohnkostenbelastung.....	34
<b>6 Fazit und Ausblick .....</b>	<b>34</b>
<b>7 Abstract.....</b>	<b>36</b>
<b>Abbildungsverzeichnis.....</b>	<b>37</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>38</b>

## **JEL-Klassifikation**

R21 – Wohnungsnachfrage

J61 – Geografische Arbeitsmobilität; Internationale Migration

I32 – Messung und Analyse von Armut

## Zusammenfassung

Die Studie beleuchtet das Zusammenspiel von Migration und Wohnungsmarkt in Deutschland und verbindet eine Bestandsaufnahme zentraler Markttrends mit einer empirischen Auswertung repräsentativer Haushaltsdaten (SOEP). Ausgangspunkt ist ein Markt, der sich seit den 2010er-Jahren von langen Phasen der Stagnation zu anhaltender Knappheit entwickelt hat, getragen von einem positiven Außenwanderungssaldo, teilweise starker Binnenwanderungskonzentration, Einkommenszuwächsen und lange niedrigen Zinsen, zuletzt jedoch gebremst durch den Zinsanstieg und den Einbruch der Bautätigkeit. Im europäischen Vergleich bleibt Deutschland eine „Mieternation“ mit niedriger Wohneigentumsquote; zugleich wächst die Zahl der Haushalte weiter, besonders in wirtschaftlich starken Städten.

Deskriptiv wird gezeigt: Die Wohnfläche pro Kopf ist langfristig gestiegen, Unterschiede zwischen Eigentümern und Mietern sowie nach Migrationshintergrund bleiben jedoch bestehen. Subjektiv empfinden vor allem Mieterhaushalte mit direktem Migrationshintergrund häufiger ihre Wohnung als zu klein. Bei den Wohnkosten (definiert als Bruttokalkkosten; bei Eigentümern kalte Nebenkosten plus Zins-/Tilgung) verlaufen die durchschnittlichen Mietkosten von Migranten und Nicht-Migranten nahezu deckungsgleich; bei Eigentümern liegen die laufenden Kosten von Haushalten mit direktem Migrationshintergrund höher, unter anderem, weil häufiger Finanzierungen bedient werden. Beim Anteil der Wohnkosten am Nettoeinkommen (Wohnkostenbelastung) zeigt sich in beiden Gruppen ein stabiler Abstand zulasten von Migrantenhaushalten.

Ökonometrisch werden multivariate Modelle mit umfangreichen Kontrollen (Haushalts- und Wohnungsmerkmale, Region, Jahr) sowie eine „Umzieher“-Perspektive (kurze Wohndauer) geschätzt. Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich Unterschiede weniger in den nominalen Wohnkosten als vielmehr in der relativen Belastung manifestieren: Haushalte mit direktem Migrationshintergrund tragen, unter sonst gleichen Bedingungen, häufig eine um rund 1 bis 2 Prozentpunkte höhere Wohnkostenbelastung als vergleichbare Nicht-Migrantenhaushalte; dieses Muster findet sich bei Mietern und Eigentümern und wird durch die Umzieher-Analyse grundsätzlich gestützt. Die Befunde sind als robuste Zusammenhänge zu verstehen; kausale Mechanismen (z. B. Präferenzen, Netzwerke, Diskriminierung) sind in Haushaltsdaten nur begrenzt direkt beobachtbar.

Politisch legt die Studie nahe: Engpässe lassen sich primär durch mehr Angebot lindern; schnellere Plan- und Genehmigungsprozesse, produktiveres Bauen, serielle Replikation und bessere Baulandmobilisierung. Flankierend sollte die Subjektförderung (Wohngeld) zielgenau entlasten. Sozial geförderter Wohnraum kann Zugangsbarrieren für benachteiligte Gruppen adressieren, wenn Vergabekriterien konsequent am Zugangproblem orientiert sind und Bindungen wirksam genutzt werden. Strengere Mietpreisregulierungen bergen dagegen das Risiko, das Angebot weiter zu verknappen. Insgesamt spricht viel dafür, Migration als wirtschaftliche Chance zu sichern, durch ausreichend, bezahlbaren Wohnraum und faire Zugangschancen auf angespannten Märkten.

## 1 Hintergrund

Der Wohnungsmarkt in Deutschland hat sich in den letzten 20 Jahren deutlich verändert. Während der Wohnungsmarkt Ende der 2000er Jahre noch durch ein Überangebot sowie stagnierende Mieten und Preise gekennzeichnet war, entwickelte sich in den 2010er Jahren eine zunehmende Überschussnachfrage nach Wohnraum und in der Folge steigende Mieten und Preise. Ein wesentlicher Einflussfaktor auf den Markt war die Zinsentwicklung, denn die stetig fallenden Zinsen setzen Anreize, Wohnraum zu kaufen und generell in Wohnungen zu investieren. Die bedeutende Entwicklung der Zinsen wurde überdies im Jahr 2022 deutlich, denn der starke Anstieg der Zinsen führte zu einer deutlichen Reduktion der Transaktionen und vor allem einem Einbruch der Bautätigkeit. Ein weiterer bedeutsamer Einflussfaktor ist aber die Migration, denn starke Veränderungen in der Bevölkerung haben entsprechende Rückwirkungen auf den Wohnungsmarkt, zumal das Wohnungsangebot nur verzögert reagieren kann.

In der vorliegenden Expertise für den Sachverständigenrat für Migration wird das Zusammenspiel von Migration und Wohnungsmarkt in den Fokus genommen. Dabei ist die Analyse nicht begrenzt auf den Einfluss der Migration auf den Markt, sondern geht auch der Frage nach, inwiefern Haushalte mit Migrationshintergrund in besonderer Weise von der angespannten Wohnungsmarktlage betroffen sind. Schließlich ist die Lage grundsätzlich für die Haushalte besonders herausfordernd, die auf Wohnungsmarktsuche sind, während es für Haushalte, die eine passende Wohnung haben, deutlich weniger Folgen gibt.

Die Expertise ist dabei wie folgt aufgebaut: In Kapitel 2 werden die wesentlichen Entwicklungen und Strukturen im deutschen Wohnungsmarkt dargelegt. Beginnend mit den Entwicklungen der Nachfrage wird so dann auf die Entwicklung von Mieten und Preisen unter Berücksichtigung regionaler Disparitäten eingegangen. Darauffolgend werden die wesentlichen sozialpolitischen Instrumente der Wohnungspolitik erörtert, um vor diesem Hintergrund die Entwicklung der Wohnkostenbelastung zu analysieren. In Kapitel 3 werden dann die Wohnverhältnisse in den Mittelpunkt gesetzt, insbesondere die Wohneigentumsbildung und die regionalen und sozio-demografischen Unterschiede. Kapitel 4 fokussiert sich dann auf das Wohnungsangebot sowie die Folgen einer Unterversorgung mit Wohnungen. Hierzu wird zunächst die Überbelegung thematisiert. In Kapitel 5 folgt dann eine empirische Analyse zur Wohnkostenbelastung, die auch auf die besondere Situation der Haushalte mit Migrationshintergrund eingeht. Die Expertise endet mit einigen Schlussfolgerungen.

## 2 Strukturen und Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt

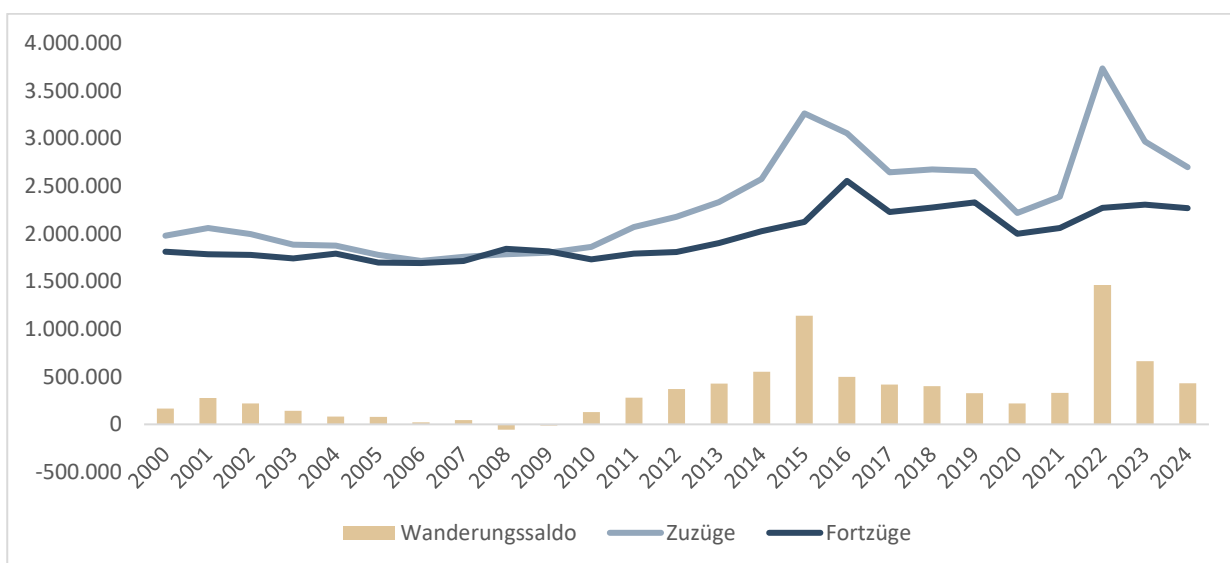
Der deutsche Wohnungsmarkt war lange durch eine eher langsame Wohnungsmarktentwicklung gekennzeichnet. Gerade in den 2000er Jahren haben sich die Preise und Mieten in Deutschland deutlich langsamer entwickelt als in vielen anderen Ländern. Dies hat sich in den 2010er Jahren aber deutlich verändert, sowohl aufgrund realökonomischer als auch finanzmarktspezifischer Entwicklungen, die im Folgenden thematisiert werden. Darüber hinaus wird in diesem Kapitel auch auf die sozialpolitische Gestaltung des Wohnungsmarktes und die Entwicklung der Wohnkostenbelastung eingegangen.

### 2.1 Nachfrage nach Wohnimmobilien

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien bestimmt sich maßgeblich durch die Zahl der Haushalte sowie deren Zahlungsfähigkeit. Je mehr Haushalte in einem Gebiet leben, desto mehr Wohnfläche / Wohnungen werden gebraucht. Erst durch den mit Zahlungsfähigkeit unterlegten Bedarf entsteht aber eine tatsächliche Nachfrage. Die Zahlungsfähigkeit wiederum wird wesentlich durch das Einkommen der Haushalte bestimmt. Betrachtet man nicht nur die Nachfrage zum Wohnen zur Miete, ist darüber hinaus der Zins zu betrachten. Schließlich erfordern Immobilienkäufe, sowohl von Selbstnutzern als auch von Anlegern, die in Mietwohnungen investieren wollen, häufig den Einsatz von Fremdkapital. Und selbst wenn nur Eigenkapital genutzt wird, sind die Zinsen maßgeblich, denn statt in Immobilien zu investieren hätte das Kapital auch am Kapitalmarkt, etwa in Anleihen, investiert werden können.

Anhand der Veränderungen dieser drei Variablen lassen sich schon wesentliche Veränderungen im Wohnungsmarkt erklären. Abbildung 2-1 zeigt die Entwicklung der Nettozuwanderung in Deutschland, die vor allem die Veränderung der Zahl der Haushalte in Deutschland bestimmt. Abbildung 2-2 zeigt die Entwicklung der Löhne und **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** die Entwicklung der Zinsen für Immobilienfinanzierungen.

**Abbildung 2-1: Entwicklung von Zu- und Abwanderung in Deutschland**



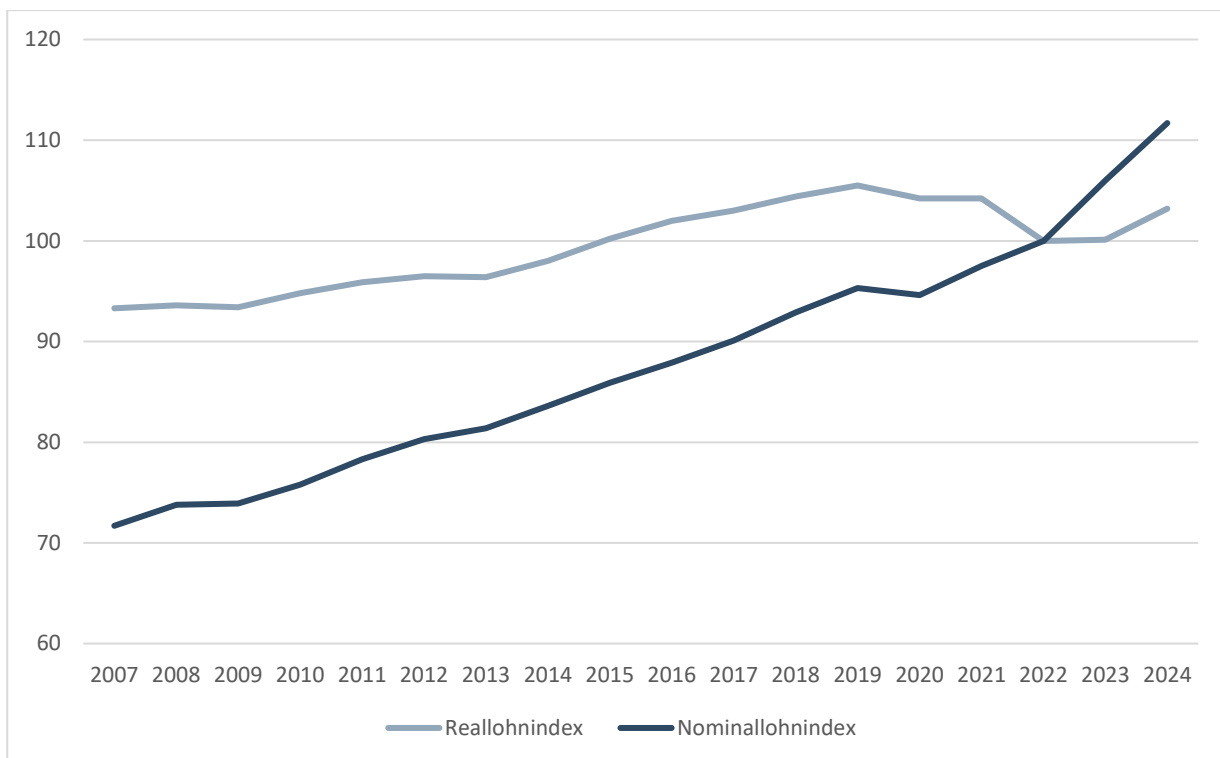
Quelle: Statistisches Bundesamt

Gerade in den 2000er Jahren war im Wohnungsmarkt eher eine Stagnation der Mieten und Preise feststellbar. Dies spiegelt sich vor allem in der Entwicklung der Zuwanderung, gerade Ende der 2000er Jahre war der Nettozuwanderungssaldo eher negativ. Die Zinsen gaben zwar Anfang der 2000er Jahre etwas nach, aber man ging von keiner langfristigen Niedrigzinsphase aus. Schließlich wurden die Zentralbankzinsen ausgehend von den USA zunächst gesenkt, um eine konjunkturelle Delle in Folge des New Economy Crashes (vgl. Shiller, 2006), aber auch der Folgen des Anschlags vom 11. September 2001 zu vermeiden. In Deutschland schließlich war die Einkommens- bzw. Lohnentwicklung in dieser Zeit aufgrund hoher Arbeitslosigkeit eher schwach.

In den 2010er Jahre änderte sich die Situation dann deutlich. Zunächst einmal konnte die deutsche Volkswirtschaft aufgrund struktureller Reformen robust und kontinuierlich wachsen, was sich in deutlich Nominal- und auch Reallöhnen bemerkbar machte. Die anziehende Wirtschaft wirkt sich dabei auch auf die Arbeitsnachfrage aus, was in der Folge zu einer starken Arbeitsmigration führte, vor allem auch aus Osteuropa (Geis-Thöne, 2025). Zusätzlich gab es starke Flüchtlingszuwächse, gerade 2015, doch die Arbeitsmarktmigration überwog in der Dekade deutlich. Damit einher ging auch eine starke Nachfrage nach Wohnraum.

**Abbildung 2-2: Entwicklung von Real- und Nominallöhnen in Deutschland**

Index: 2022=100



Quelle: Statistisches Bundesamt

Zusätzlich wurde die Nachfrage nach Wohnraum durch die Zinsentwicklung angereizt. In Folge der Finanzmarktkrise 2008/09 senkten die Zentralbanken die Zinsen wiederum deutlich. Auch im weiteren Verlauf des Jahrzehnts, etwa im Rahmen der Staatsschuldenkrise (Hofman et. al., 2025), intervenierten die Zentralbanken am Kapitalmarkt, weshalb dauerhaft sehr niedrige Zinsen vorherrschten. Zu beachten ist aber auch, dass aufgrund der generellen Ausweitung der Ersparnisse als Folge der höheren Lebenserwartung in den Industrieländern die Zinsen generell eine Tendenz zum Sinken aufweisen (vgl. Demary et. al., 2023). Die niedrigen Zinsen erhöhten die Erschwinglichkeit von Wohnraum deutlich und machten den Markt auch für internationale Investoren attraktiv, was häufig unter dem Begriff der „Financialisation“ zusammengefasst wird (vgl. Whitehead et. al., 2023).

Auch die Corona-Pandemie hat diese zunehmende Nachfrage nach Wohnimmobilien nicht eingeschränkt, sondern im Gegenteil noch einmal gestärkt, da die Bedeutung von Wohnraum im Vergleich zu anderen Konsumgütern (Urlaube, Restaurantbesuche etc.) noch einmal gestiegen ist. Der Beginn des Ukraine-Krieges markiert dagegen einen wichtigen Wendepunkt in der Wohnungsnachfrage. Schließlich führte der Zinsanstieg in Folge der stark gestiegenen Inflation als Reaktion auf steigende Energiepreise und Lebensmittelpreise zu einem Rückzug der Immobilienkäufer. Gleichzeitig stieg die Zuwanderung, vor allem aufgrund einer starken Fluchtbewegung aus der Ukraine stark an. Als Konsequenz der überraschend hohen Inflation sanken zunächst die Reallöhne, die auch jetzt noch nicht das Vorkrisenniveau erreicht haben. Zu beachten ist aber das für die Mietenentwicklung vor allem die Nominallohnentwicklung maßgeblich ist, die als Reaktion auf höhere Verbraucherpreise stärker zulegte. Bedingt durch die starke Veränderung der Zinsen gab es somit ab 2022 eine Verschiebung von der Nachfrage nach Kaufobjekten eine Verlagerung hin zu Mietobjekten. Gleichzeitig gab es einen Einbruch in den Bauaktivitäten (vgl. Kap. 4).

**Abbildung 2-3: Entwicklung des durchschnittlichen Zinssatzes für Immobilienfinanzierungen in Deutschland**



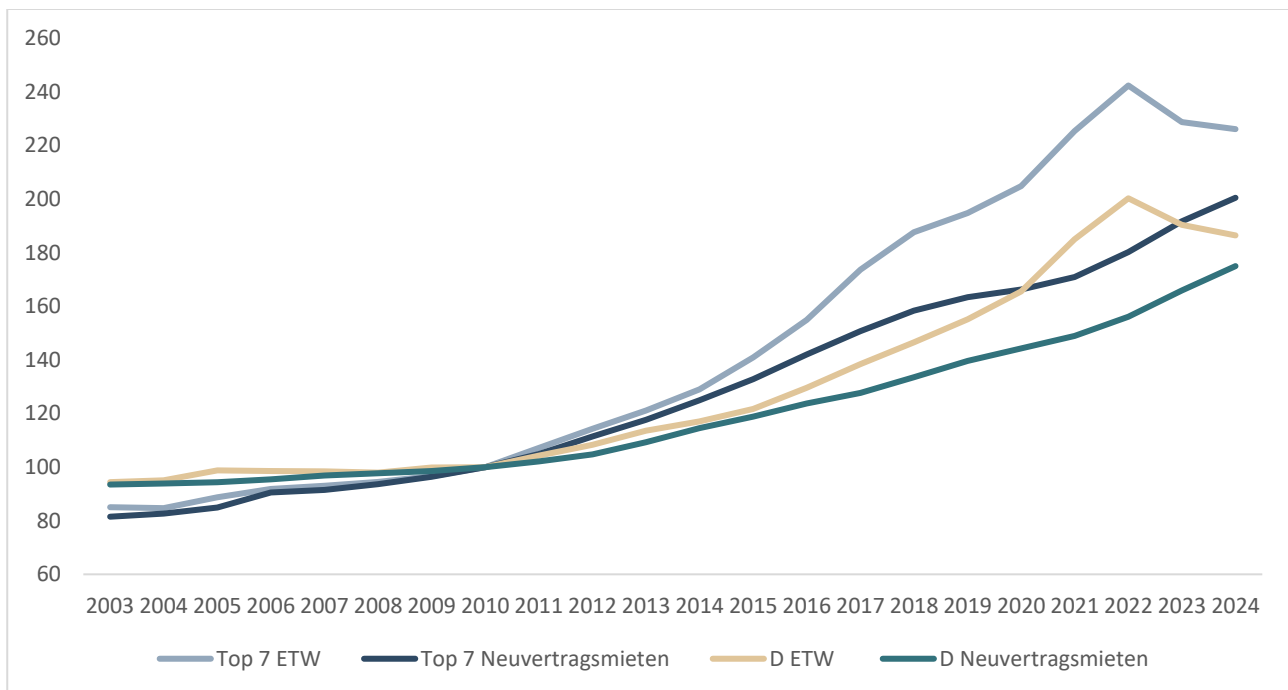
Quelle: EZB

## 2.2 Entwicklung der Mieten und Preise in Deutschland

Die Entwicklungen der Nachfrage lassen sich anhand der Miet- und Preisentwicklungen verdeutlichen. Auf die sehr langsame Entwicklung der Neuvertragsmieten und Kaufpreise in den 2000er Jahren folgte eine Beschleunigung in den 2010er Jahren. Dabei entkoppelte sich die Preis- von der Mietdynamik aufgrund der starken Reduktion der Zinsen. Entsprechend hatte der Zinsanstieg im Jahr 2022 einen Effekt auf die Preise, aber nicht auf die Mieten, deren Dynamik aufgrund der genannten Gründe sogar noch einmal zulegte. Dargestellt sind hierbei Preise basierend auf Transaktionen, die im Rahmen der Kreditvergabe erhoben wurden.

Differenziert wird in Abbildung 2-4 zwischen dem Gesamtmarkt und den so genannten Top-7. Diese beinhalten die sieben größten deutschen Städte, also Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. In diesen Großstädten, aber auch in vielen weiteren Großstädten, ist die Miet- und Preisdynamik seit den 2010er Jahren noch einmal stärker ausgefallen. Dies hängt sowohl mit der starken Zuwanderung in diese Städte als auch mit dem wirtschaftlichen Erfolg der Städte zusammen (vgl. Moretti, 2012). Schließlich sind in den Städten zunehmend mehr gut bezahlte Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor entstanden, wie etwa im Kreativbereich, im IT-Sektor oder auch in wirtschaftsnahen Dienstleistungen. Darüber hinaus kann das Angebot typischerweise weniger flexibel auf Nachfragesteigerungen reagieren.

**Abbildung 2-4: Entwicklung von Neuvertragsmieten und Preisen für Eigentumswohnungen (ETW) in Deutschland insgesamt und in den größten sieben Städten (Top-7)**



Quelle: vdpResearch

Um die Unterschiede zwischen den Regionen in Deutschland zu verdeutlichen, werden im Folgenden Ergebnisse zur Erschwinglichkeit von Wohneigentum dargestellt. Die Erschwinglichkeit von Wohneigentum bestimmt sich durch die örtlichen Kaufpreise und Einkommen sowie durch das Zinsniveau. Sagner und Voigtländer (2025) haben hierzu einen Index erstellt, bei dem ein höherer Wert mit einer höheren Leistbarkeit von Wohneigentum einhergeht, während ein niedriger Wert auf eine geringe Leistbarkeit deutet. Da das Zinsniveau in Deutschland weitestgehend einheitlich ist, werden bei einer Zeitpunkt Betrachtung die

unterschiedliche Relation aus Einkommen und Kaufpreisen deutlich. Abbildung 2-5 verdeutlicht die starke Heterogenität der Bedingungen zum Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum. Während einige ländliche Regionen sehr hohe Indexwerte erreichen und damit ein vergleichsweise günstiges Verhältnis von Immobilienpreisen zu Haushaltseinkommen aufweisen, ist der Immobilienerwerb in vielen Großstädten mit einer deutlich höheren finanziellen Belastung verbunden.

Die Spannbreite der Erschwinglichkeit ist auf Kreisebene ausgesprochen groß – mit Indexwerten, die im April 2025 von 52 Punkten in Miesbach (Bayern) bis zu 174 Punkten im Landkreis Holzminden (Niedersachsen) reichen. Das entspricht einer Differenz von mehr als 120 Punkten und unterstreicht die erhebliche Heterogenität der lokalen Wohnungs- und Einkommensmärkte.

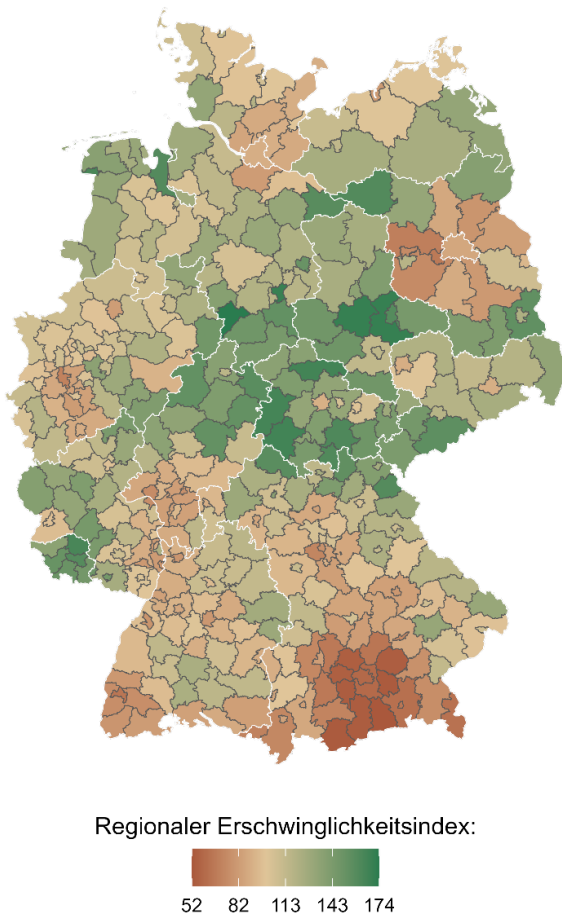
Besonders hohe Erschwinglichkeit (Index  $\geq 140$ ) zeigt sich vor allem in strukturschwächeren, meist ländlich geprägten Regionen Ost- und Norddeutschlands. Dazu zählen beispielsweise Teile Thüringens, wie der Kyffhäuserkreis und Schmalkalden-Meiningen mit jeweils 166 Punkten, oder Regionen in Sachsen-Anhalt, etwa der Salzlandkreis und Anhalt-Bitterfeld, die mit einem Indexwert von jeweils 170 an der Spitze liegen. Auch in Niedersachsen finden sich Regionen mit hoher rechnerischer Erschwinglichkeit – etwa der Landkreis Holzminden mit einem Wert von 174 oder die Stadt Emden mit 164 Punkten. Gemeinsam ist diesen Regionen ein im Vergleich niedriges Immobilienpreisniveau bei stabilen Haushaltseinkommen. In der Modellrechnung resultiert daraus eine hohe rechnerische Erschwinglichkeit – auch wenn diese nicht zwangsläufig auf eine hohe tatsächliche Kaufaktivität schließen lässt. Vielmehr spiegeln sich darin strukturelle Unterschiede der regionalen Immobilienmärkte wider, die sich etwa aus demografischen, wirtschaftlichen oder infrastrukturellen Rahmenbedingungen ergeben.

Am unteren Ende der Skala – mit Indexwerten unterhalb von 70 Punkten – liegen vor allem Kreise im Großraum München sowie im südlichen Bayern. Hierzu zählen beispielsweise die Landkreise Miesbach (52), Garmisch-Partenkirchen (53), Ebersberg (53) und Starnberg (54), ebenso wie die Landeshauptstadt München mit einem Wert von 59. In diesen Regionen führen hohe Immobilienpreise dazu, dass der Erwerb von Wohneigentum mit einer vergleichsweise hohen finanziellen Belastung verbunden ist. In diesen Regionen führt das hohe Preisniveau dazu, dass selbst überdurchschnittliche Haushaltseinkommen die rechnerische Belastungsgrenze von 35 % zum Teil nicht unterschreiten – was die Zugangsvoraussetzungen für Wohneigentum anspruchsvoller macht.

Zwischen den beiden Extremen liegt eine Vielzahl an Regionen mit Indexwerten um oder leicht über 100 Punkten – also im Bereich rechnerischer Erschwinglichkeit. Dies umfasst unter anderem viele Kreise in Rheinland-Pfalz, Hessen und Niedersachsen, aber auch urbane Räume jenseits der Top-7-Städte. Beispiele sind Osnabrück (103), Kiel (106) oder die Städteregion Aachen (103), in denen sich Immobilienpreise und Haushaltseinkommen derzeit in einem vergleichsweise ausgewogenen Verhältnis befinden.

**Abbildung 2-5: Erschwinglichkeit von Wohneigentum in den Kreisen**

Erschwinglichkeit in den 400 deutschen Landkreisen und kreisfreien Städten, Stand: April 2025



Rang	Kreis	Indexwert
1	Holzminden	174
2	Anhalt-Bitterfeld	170
3	Salzlandkreis	170
4	Salzgitter	170
5	Schmalkalden-Meiningen	166
Top-7-Städte*	...	...
300	Hamburg	90
325	Berlin	87
345	Frankfurt am Main	83
354	Köln	82
361	Stuttgart	80
380	Düsseldorf	70
392	München	59
...	...	...
396	Starnberg	54
397	Bad Tölz-Wolfratshausen	54
398	Ebersberg	53
399	Garmisch-Partenkirchen	53
400	Miesbach	52

\*Wenn nicht in obersten oder untersten Kreisen vertreten.

Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft; Interhyp AG.

### 2.3 Sozialpolitische Instrumente im Wohnungsmarkt

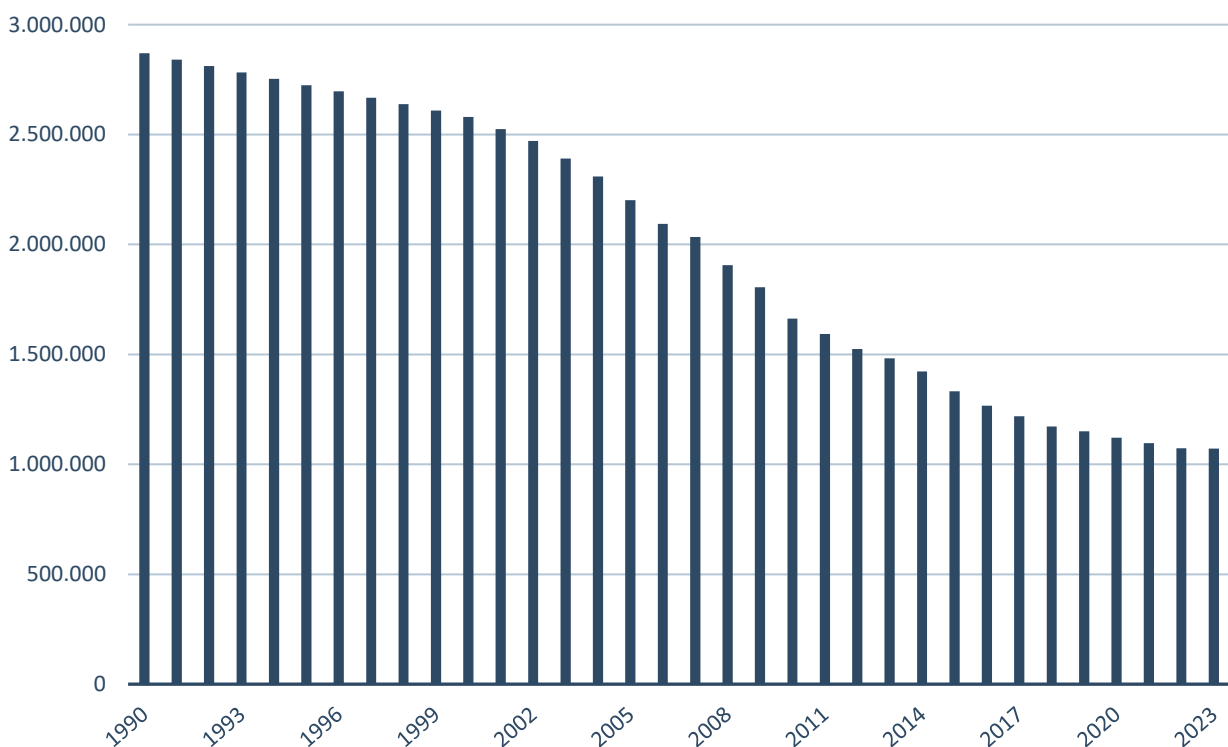
Die Kosten für das Wohnen müssen Haushalte nicht nur durch ihr eigenes Einkommen bezahlen, sondern, sofern sie unter die entsprechenden Bedürftigkeitsgrenzen fallen, auch durch staatliche Unterstützung. Dabei gibt es zwei sehr grundlegende Ansätze: Die Subjektförderung und die Objektförderung. Bei der Subjektförderung erhält ein Haushalt einen Transfer, um damit seine Wohnkosten am Markt begleichen zu können. Hierunter fallen das Wohngeld und die Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung. Unter die Objektförderung fällt dagegen die soziale Wohnraumförderung, die noch besser unter dem früher gebräuchlichen Begriff des sozialen Wohnungsbaus bekannt ist.

Während das Wohngeld in Deutschland im Jahr 1959 eingeführt wurde, gibt es den sozialen Wohnungsbau bzw. die breiter gefasste soziale Wohnraumförderung – bereits seit 1950. Der soziale Wohnungsbau war eine Antwort auf den erheblichen Mangel an Wohnungen nach dem Zweiten Weltkrieg und den gleichzeitigen Mangel an Kapital. Schließlich gab es aufgrund der Vermögensverluste und Zerstörungen kaum die Möglichkeit für private Investitionen; es fehlten die Finanzierungsmärkte. Daher förderte der Staat den Bau von Wohnungen, wobei im Gegenzug zum einen Grenzen in der Größe berücksichtigt werden mussten und zum

anderen nur an Haushalte mit bestimmten Einkommensgrenzen vermietet werden durfte. Der soziale Wohnungsbau war ein großer Erfolg, denn der immense Wohnungsgehlbedarf konnte relativ schnell verringert werden (Blumenroth, 1973). Als sich die Märkte zunehmend entspannten, wurden auch die Fördermittel zurückgefahren. Erst seit einigen Jahren und bedingt durch die Anspannung in den Ballungsräumen erfährt der soziale Wohnungsbau eine Renaissance. Die Grundzüge sind geblieben, allerdings obliegen die Regeln seit der Föderalismusreform 2006 nun den Ländern, sodass es in den Details, aber auch in den Fördervolumina sehr große Unterschiede gibt.

Nach Angaben der Bundesregierung (2023) gab es 1980 in der Bundesrepublik Deutschland noch etwa 4 Millionen Wohnungen mit Miet- und Belegungsbindung, also Sozialwohnungen. Seitdem ist die Zahl kontinuierlich rückläufig, wobei sich die Zahl der Sozialwohnungen aufgrund einer fehlenden einheitlichen Statistik nur schätzen lässt. Nach Schätzungen auf Grundlage der Angaben der Länder hat sich der Bestand von 2,87 Millionen (1990) auf 1,07 Millionen (2023) um 62 Prozent reduziert (vgl. Abbildung 2-6). Dabei verlief der Rückgang mit 33.000 Wohneinheiten pro Jahr bis zur umfassenden Reform des sozialen Wohnungsbaus und der Einführung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) im Jahr 2002 noch moderat. Erst seither (2002 bis 2022) wird der Bestand um jährlich 74.000 Wohnungen schnell kleiner, da bis 2002 noch deutlich mehr Sozialwohnungen als heute entstanden sind, die nun aus der Bindung fallen. Die Bestandsentwicklung resultiert aus der Differenz der Zugänge (durch Neubau oder Bestandsmaßnahmen) und den auslaufenden Bindungen.

**Abbildung 2-6: Entwicklung des Bestands an Sozialwohnungen in Deutschland**



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft auf Basis von Daten des Deutschen Bundestags (2024)

Grundsätzlich gibt es im Wohnungsmarkt aus sozialpolitischer Sicht sowohl ein Zugangsproblem als auch ein Zahlungsproblem, wobei beides auch simultan auftreten kann (vgl. Eekhoff, 2002). Unter dem

Zugangsproblem wird verstanden, dass Haushalte aufgrund sozio-demografischer Charakteristika Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden. Dies gilt zum Beispiel für Haftentlassene oder Drogensüchtige, aber auch, wenn auch in schwächerer Ausprägung, für Haushalte mit Migrationshintergrund oder Großfamilien. Dagegen wird unter dem Zahlungsproblem verstanden, dass Haushalte nicht genügend Einkommen haben, um eine angemessene Wohnung zu mieten.

Im Gegensatz zu den 1950er Jahren funktionieren heute die privaten Kapitalmärkte, es gibt keinen Kapitalmangel, auch wenn aktuell aufgrund der höheren Zinsen weniger investiert wird. Vor dem Hintergrund grundsätzlich funktionierender privater Wohnungsmärkte erscheint das ursprüngliche Ziel, die Schaffung von Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung, daher obsolet. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass Wohnraum grundsätzlich privat erstellt werden kann. Allerdings kann die Schaffung von Wohnungen mit Belegungsbindungen dazu beitragen, die soziale Durchmischung zu verbessern und sicherzustellen, dass auch ein preisgünstiges Neubauangebot entsteht. Zur Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit der Mieter steht mit dem Wohngeld aber ein sozialpolitisches Instrument zur Verfügung, das zielgenau Haushalte unterstützen kann (vgl. Henger et al., 2022).

Das Wohngeld ist ein zentrales wohnungspolitisches Instrument in Deutschland, das einkommensschwachen Haushalten einen Zuschuss zu den Wohnkosten gewährt und so die soziale Abfederung des Miet- und Immobilienmarktes sicherstellt. Es handelt sich um eine einkommensabhängige Sozialleistung, die nicht rückzahlbar ist und auf Antrag gewährt wird. Anspruchsberechtigt sind sowohl Mieterinnen und Mieter („Mietzuschuss“) als auch Eigentümerinnen und Eigentümer selbstgenutzten Wohnraums („Lastenzuschuss“). Die Höhe des Wohngelds hängt von drei Faktoren ab: der Zahl der Haushaltsmitglieder, dem anrechenbaren Haushaltseinkommen sowie der berücksichtigungsfähigen Miete oder Belastung. Auf diese Weise wird eine zielgenaue Unterstützung gewährleistet, die zugleich Anreize zur Erwerbstätigkeit aufrechterhält, da Wohngeld, anders als die Grundsicherung, eine ergänzende Leistung darstellt und nicht den vollständigen Lebensunterhalt abdeckt.

Die Einkommensgrenzen variieren nach Haushaltsgröße und Mietniveau der jeweiligen Kommune. Typischerweise liegt die Einkommensobergrenze für einen Zwei-Personen-Haushalt bei einem Bruttoeinkommen von rund 2.500 bis 3.000 Euro im Monat, während größere Haushalte entsprechend höhere Grenzen haben. Da die Einkommensgrenzen in Relation zu den Mietstufen definiert sind, profitieren Haushalte in Regionen mit besonders hohen Mieten von höheren Wohngeldansprüchen. Seit der Wohngeldreform 2023 („Wohngeld Plus“) wurde der Kreis der Berechtigten erheblich ausgeweitet, sodass heute rund doppelt so viele Haushalte Anspruch haben wie zuvor.

Die staatlichen Kosten für das Wohngeld haben sich durch diese Reform stark erhöht. 2022 lagen sie bei rund 1,5 Milliarden Euro, für 2023 stiegen die Kosten auf 4,3 Mrd. Euro, die Zahl der Wohngeldhaushalte lag bei 1,2 Millionen (Statistisches Bundesamt, 2025). Bund und Länder tragen die Kosten jeweils zur Hälfte. Damit ist das Wohngeld ein erheblicher Posten im Haushalt der Wohnungspolitik, zugleich aber ein gezieltes Instrument, das unmittelbar die Wohnkostenbelastung armer und unterer Mittelschichtshaushalte reduziert.

Im Gegensatz dazu sind die Kosten der Unterkunft (KdU) eine zentrale Leistungskomponente innerhalb der Grundsicherungssysteme in Deutschland (Bürgergeld nach SGB II sowie Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung nach SGB XII). Sie dienen dazu, die tatsächlichen Wohn- und Heizkosten von Leistungsberechtigten zu übernehmen, soweit diese „angemessen“ sind. Damit unterscheiden sie sich grundlegend vom

Wohngeld: Während das Wohngeld ein pauschalierter Zuschuss für einkommensschwache, aber grundsätzlich eigenständige Haushalte ist, übernehmen die KdU die realen Aufwendungen von Hilfebedürftigen vollständig, sofern sie im Rahmen der kommunalen Angemessenheitsgrenzen liegen. Hierzu zählen in der Regel Miete inklusive kalter Betriebskosten sowie Heizkosten. Bei selbstgenutztem Wohneigentum werden auch Schuldzinsen, notwendige Instandhaltungskosten und Betriebsabgaben berücksichtigt.

Die Ausgaben für KdU stellen einen der größten Einzelposten im Bereich der sozialen Sicherung dar und belasten in erheblichem Umfang die öffentlichen Haushalte, da die Finanzierung weitgehend durch den Bund und die Kommunen erfolgt. 2022 lagen die gesamtstaatlichen Ausgaben für KdU bei rund 17,8 Mrd. Euro, 2023 stiegen sie infolge gestiegener Energiepreise und höherer Mieten auf etwa 20 Mrd. Euro.

Die Höhe der anerkannten KdU variiert stark nach Region: In Großstädten werden deutlich höhere Mietobergrenzen akzeptiert als in ländlichen Gebieten. Die Angemessenheit richtet sich nach der örtlichen Referenzmiete und den Richtlinien der Kommunen. Durchschnittlich entfielen zuletzt rund 450–500 Euro pro Bedarfsgemeinschaft und Monat auf KdU. Da diese Leistung nicht auf eine bestimmte Einkommensgruppe, sondern auf Bedürftigkeit im Sinne der Grundsicherung abzielt, ist die Zahl der Berechtigten konjunkturabhängig: In wirtschaftlichen Krisenzeiten steigt der Anspruch deutlich an.

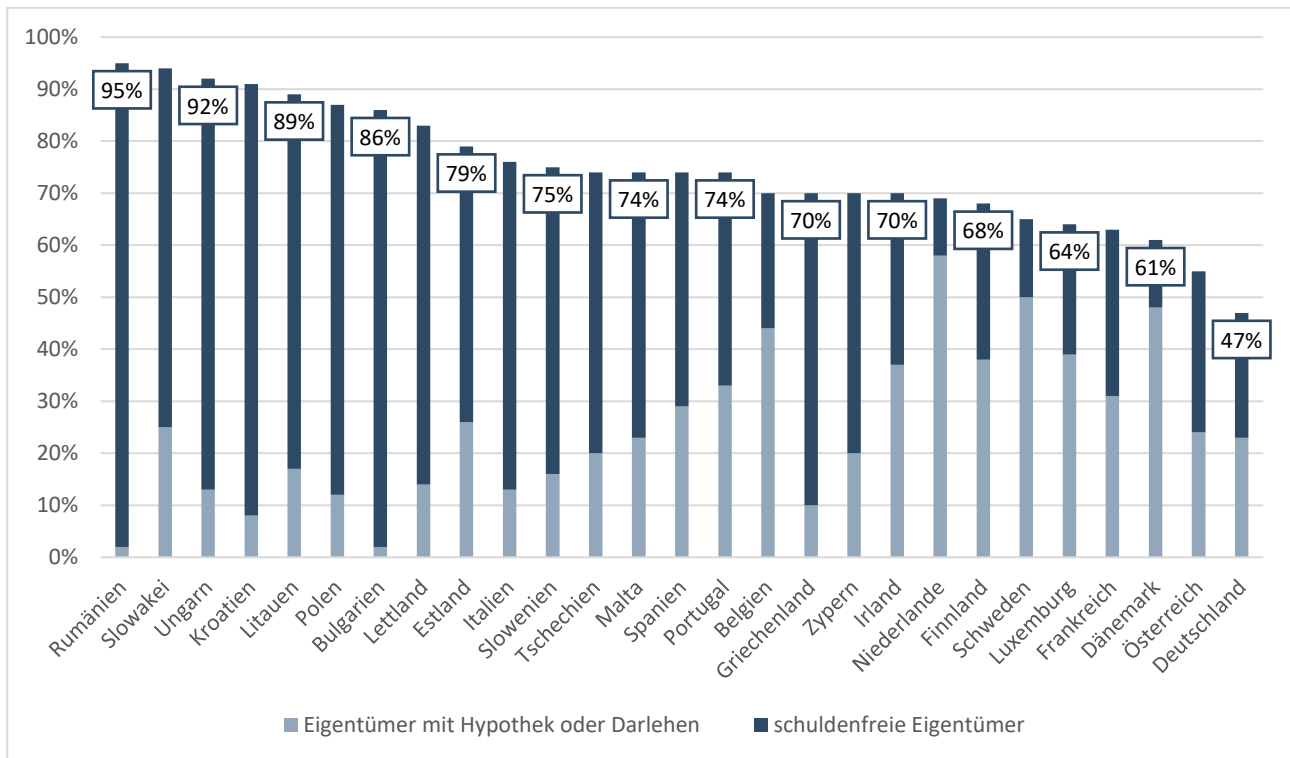
## 3 Wohnverhältnisse in Deutschland – Eigentum, Miete, Wohnflächen

### 3.1 Miernation Deutschland

Im europäischen Vergleich nimmt Deutschland mit einer Wohneigentumsquote von lediglich 47 Prozent den letzten Platz ein und das mit deutlichem Abstand (vgl. Abbildung 3-1). Während in den meisten osteuropäischen Ländern zwischen 80 und 95 Prozent der Haushalte im Eigentum leben, oft schuldenfrei, wohnt in Deutschland nicht einmal die Hälfte der Haushalte im selbstgenutzten Wohneigentum. Besonders auffällig: Nur 24 Prozent der Haushalte sind schuldenfreie Eigentümer, also, typischerweise aufgrund des Alters, weitgehend mietfrei gestellt. Das ist einer der niedrigsten Werte in der EU und steht im starken Kontrast zu Ländern wie Rumänien (93 % schuldenfrei) oder Kroatien (83 % schuldenfrei).

Auch im Vergleich mit den großen westeuropäischen Nachbarn fällt Deutschland ab: In Frankreich und Italien liegt die Eigentumsquote bei rund 63 bis 76 Prozent, in Spanien und Portugal bei 74 Prozent. Selbst Österreich, das ebenfalls eine ausgeprägte Miettradition kennt, erreicht mit 55 Prozent einen höheren Wert als Deutschland.

Deutschland bleibt damit eine Ausnahme im europäischen Kontext: Während Eigentum in den meisten Ländern die verbreitetste Wohnform darstellt, ist hierzulande das Wohnen zur Miete besonders verbreitet.

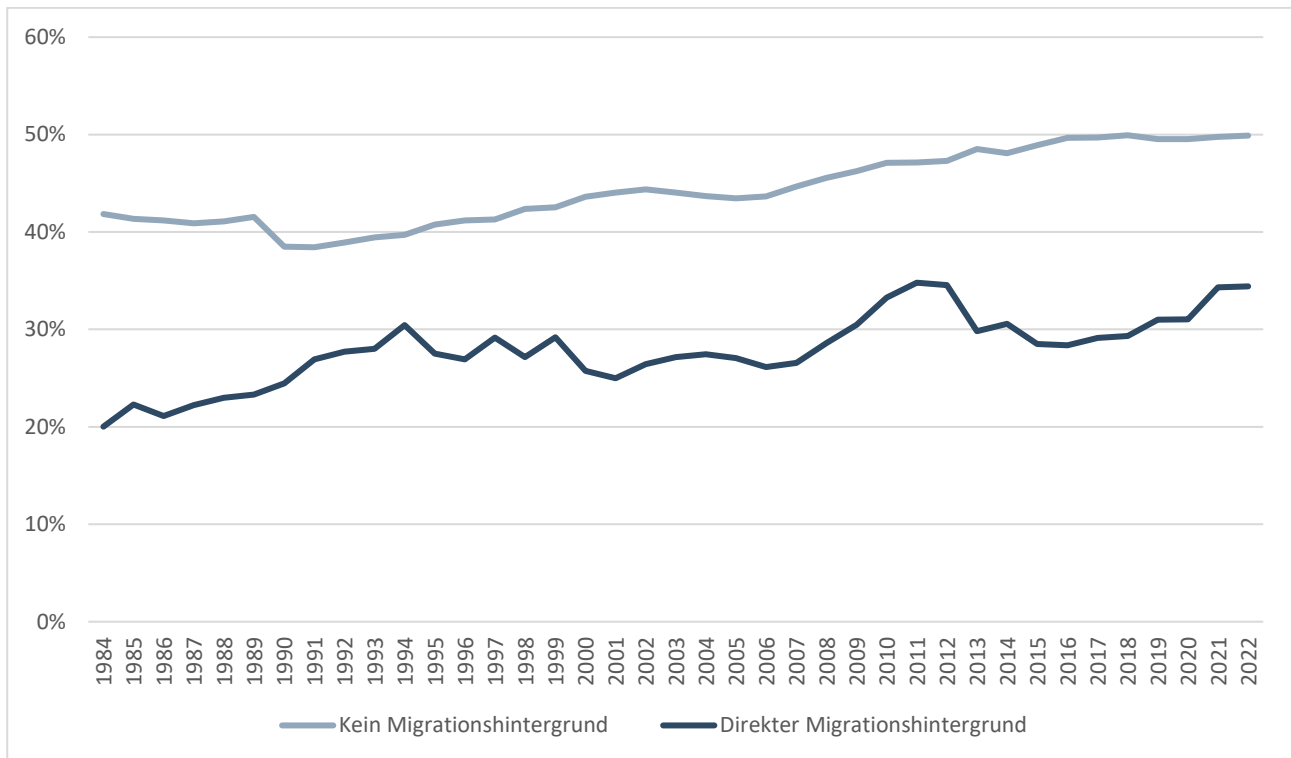
**Abbildung 3-1: Wohneigentumsquote in Deutschland im EU-Vergleich**


Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; Eurostat (2025)

### 3.2 Entwicklung der Wohneigentumsquote in Deutschland nach sozio-demografischen Merkmalen

Die Entwicklung der Wohneigentumsquote über die Zeit (vgl. Abbildung 3-2) nach Migrationshintergrund des Haushaltsvorstands zeigt zwei zentrale Muster: Zum einen bleibt die Eigentumsquote von Haushalten ohne Migrationshintergrund über den gesamten dargestellten Zeitraum (1984–2022) hinweg deutlich höher als bei Haushalten mit direktem Migrationshintergrund. Bereits Mitte der 1980er-Jahre lag die Wohneigentumsquote der Nicht-Migranten stabil bei knapp über 40 Prozent, während die Wohneigentumsquote bei Migrantenhaushalten mit etwa 20 Prozent etwa halb so hoch war. Dieser Abstand von rund 20 Prozentpunkten hat sich über die Jahrzehnte hinweg zwar etwas verkleinert, aber nie geschlossen.

Zum anderen ist bei beiden Gruppen in der langen Frist ein allmählicher Anstieg zu beobachten. Für Haushalte ohne Migrationshintergrund stieg die Eigentumsquote von 41 Prozent (1985) auf rund 50 Prozent seit 2016, wo sie sich dann stabilisierte. Bei Migrantenhaushalten verlief der Anstieg langsamer und war von stärkeren Schwankungen geprägt: von 20 Prozent (1984) auf etwa 25–30 Prozent im Laufe der 1990er- und 2000er-Jahre. Erst ab 2010 ist ein deutlicher Sprung zu erkennen: 2010 lag die Quote bei 33 Prozent, 2011/2012 bei 35 Prozent. In den letzten Jahren (2021–22) stabilisierte sich der Wert bei etwa 30–34 Prozent. Dies zeigt unter anderem auf, wie sich Migrationswellen auf die Wohneigentumsquoten von Haushalten mit Migrationshintergrund auswirken: in Phasen von hohen Migrationszahlen sinkt die Wohneigentumsquote unter Haushalten mit direktem Migrationshintergrund, da sich migrantische Haushalte direkt nach Zuzug typischerweise auf dem Mietwohnungsmarkt orientieren. In der langen Frist zeigt sich dennoch ein positiver Trend bei der Wohneigentumsbildung migrantischer Bevölkerung, der auf eine sukzessive Integration in den Wohneigentumsmarkt in der langen Frist hindeutet.

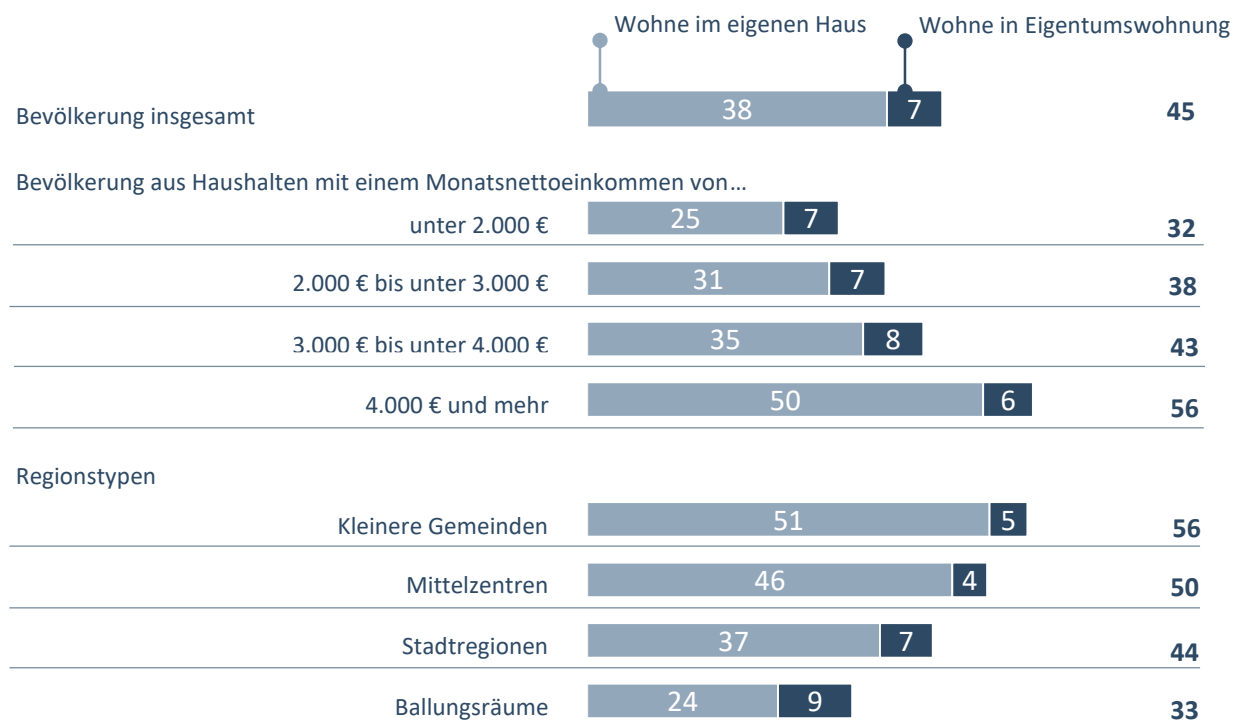
**Abbildung 3-2: Wohneigentumsquote in Deutschland nach Migrationshintergrund im Zeitverlauf**


Hinweis: Haushaltsebene; Migrationshintergrund des Haushaltsvorstands.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; SOEP v39

### 3.3 Wohneigentumsquote nach Objekttyp, Haushaltsnettoeinkommen und Regionstyp

Der größte Teil der Wohneigentümer wohnt in einem eigenen Haus (38 Prozentpunkte von einer Wohneigentumsquote von circa 45 Prozent), nur rund 15 Prozent der Wohneigentümer wohnen in einer Wohnung (vgl. Abbildung 3-3). Grundsätzlich ist die Wohneigentumsquote in ländlichen, kleineren Gemeinden höher. Hier ist auch das Einfamilienhaussegment deutlich weiter verbreitet, in urbanen Wohnungsmärkten, Ballungsräumen, ist die Wohneigentumsquote deutlich geringer, nur ein Drittel wohnt dort im selbstgenutzten Wohneigentum, in den größten Städten ist dieser Anteil noch einmal geringer. Haushalte mit einem höheren Einkommen wohnen häufiger in einer selbstgenutzten Immobilie. In dieser Kennzahl sind einige weitere soziodemografische Aspekte gebündelt: so wohnen Wohneigentümer seltener alleine und häufiger im Familienkontext, was das Gesamteinkommen insgesamt erhöht, außerdem sind sie häufig etwas älter, das Einkommen steigt ebenfalls im Lebensverlauf, zudem sind sie häufiger gut ausgebildet, was wiederum höhere Einkommen impliziert. Diese Aspekte verbleiben in der Regel auch nach gegenseitiger Kontrolle in einem Regressionskontext als robuste Determinanten der Wohneigentumsbildung (Sagner/Voigtländer, 2019).

**Abbildung 3-3: Wohneigentumsquote in Deutschland nach Objekttyp, Haushaltsnettoeinkommen und Regionstyp**


Quellen: Ewald et al. (2025); Institut der deutschen Wirtschaft

### 3.4 Wohnflächenentwicklung und subjektive Einschätzung

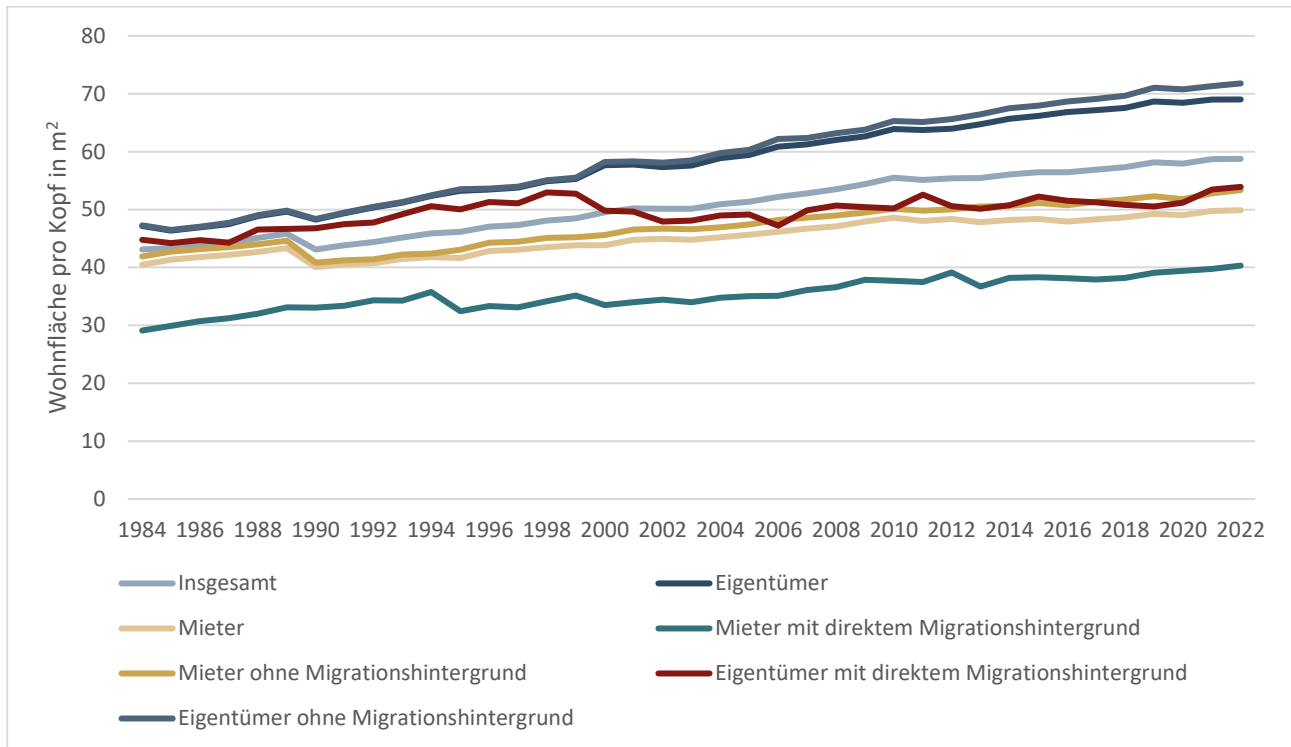
Die Entwicklung der Wohnfläche pro Kopf zeigt ein über die Jahrzehnte kontinuierliches Wachstum in Deutschland, allerdings mit deutlichen Unterschieden zwischen Eigentümern und Mietern sowie nach Migrationshintergrund.

Insgesamt stieg die durchschnittliche Wohnfläche je Person (Berechnungen auf Haushaltsebene gewichtet) von rund 43 m<sup>2</sup> Mitte der 1980er-Jahre auf knapp 59 m<sup>2</sup> im Jahr 2022. Besonders stark war der Anstieg bei Eigentümerhaushalten, die von durchschnittlich etwa 47 m<sup>2</sup> pro Kopf (1984) auf über 69 m<sup>2</sup> (2022) zulegten. Mieterhaushalte verzeichneten ebenfalls eine Zunahme, allerdings auf niedrigerem Niveau: von etwa 40 m<sup>2</sup> (1984) auf knapp 50 m<sup>2</sup> pro Kopf (2022), ein Anstieg um mehr als 50 Prozent. Damit öffnete sich die Lücke zwischen Eigentümern und Mietern über die Zeit weiter.

Noch deutlicher treten die Unterschiede hervor, wenn man den Migrationshintergrund berücksichtigt. Mieter mit direktem Migrationshintergrund verfügten Mitte der 1980er-Jahre im Schnitt nur über rund 29 m<sup>2</sup> pro Kopf, während Mieter ohne Migrationshintergrund bereits bei 42 m<sup>2</sup> lagen. Bis 2022 erhöhte sich die Wohnfläche bei Migranten auf gut 40 m<sup>2</sup>, bei Nicht-Migranten hingegen auf über 53 m<sup>2</sup>. Die Differenz blieb also bestehen und beträgt weiterhin etwa 13 m<sup>2</sup>. Prozentual stieg die Wohnfläche pro Kopf bei Mietern mit direktem Migrationshintergrund jedoch im Zeitverlauf stärker als bei Mietern ohne Migrationshintergrund.

Auch unter den Eigentümern zeigt sich ein Abstand: Haushalte mit Migrationshintergrund wohnten 1984 mit rund 45 m<sup>2</sup> pro Kopf bereits etwas enger als nicht-migrantische Eigentümer (47 m<sup>2</sup>). Über die Jahre wuchs die Wohnfläche zwar auch hier, 2022 auf rund 54 m<sup>2</sup> bei Haushalten mit direktem Migrationshintergrund und fast 72 m<sup>2</sup> bei Nicht-Migranten. Die Kluft zwischen beiden Gruppen hat sich somit sogar vergrößert.

**Abbildung 3-4: Wohnfläche pro Kopf (Haushaltskontext)**



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; SOEP v39

Die subjektive Einschätzung der Haushalte zur Wohnungsgröße im Jahr 2022 verdeutlicht, dass die Unzufriedenheit mit dem vorhandenen Platzangebot stark nach Mietstatus und Migrationshintergrund variiert (vgl. Abbildung 3-5).

Insgesamt geben 2 % aller Haushalte an, ihre Wohnung sei viel zu klein, weitere 13 % empfinden sie als etwas zu klein. Damit äußert rund jeder siebte Haushalt ein Unzufriedenheitsgefühl in Bezug auf die Wohnfläche.

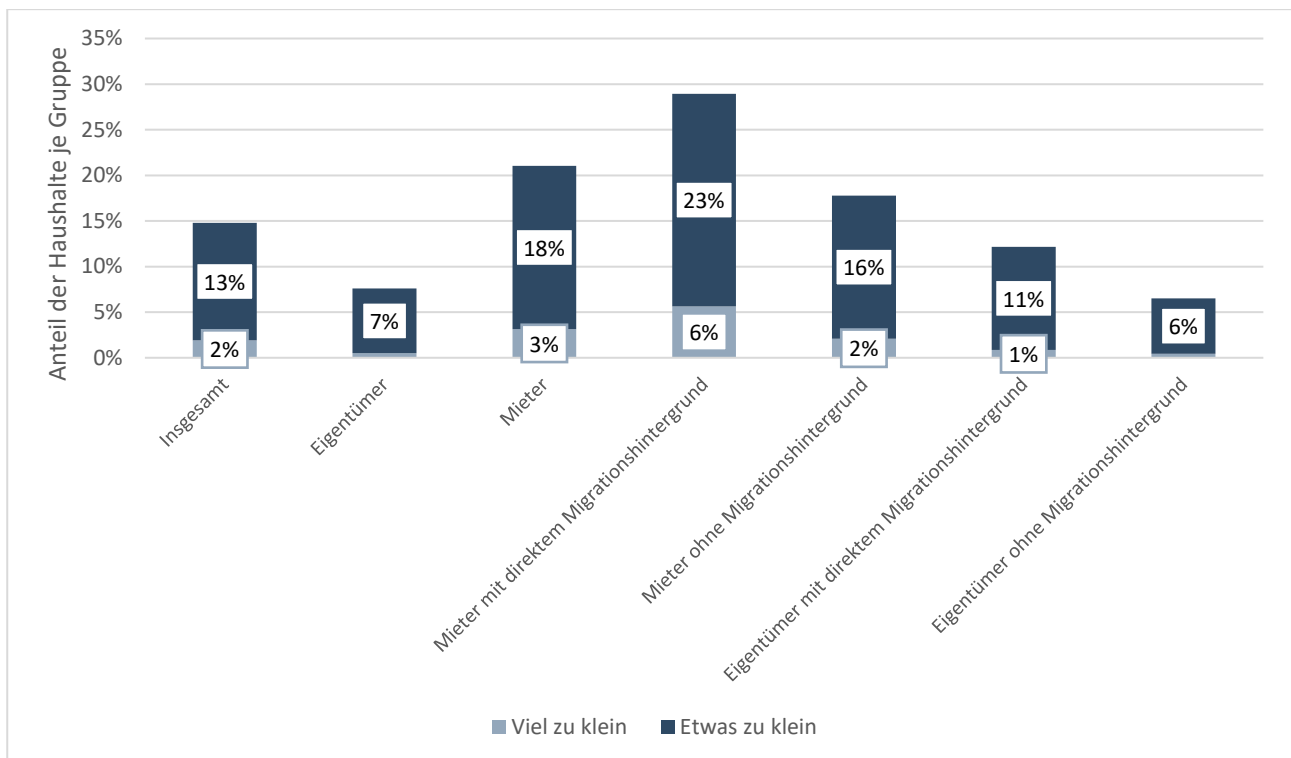
Bei Eigentümerhaushalten ist die Unzufriedenheit deutlich geringer: Weniger als 1 % sehen ihre Wohnung als viel zu klein, und 7 % als etwas zu klein. Ganz anders stellt sich die Situation bei Mieterhaushalten dar: Hier bezeichnen 3 % ihre Wohnung als viel zu klein und 18 % als etwas zu klein.

Besonders deutlich treten Unterschiede nach Migrationshintergrund hervor. Unter Mietern mit direktem Migrationshintergrund empfindet fast ein Drittel (6 % viel zu klein, 23 % etwas zu klein) die Wohnung als zu klein – ein Wert, der weit über dem Durchschnitt liegt. Zum Vergleich: Bei Mietern ohne Migrationshintergrund liegt dieser Anteil bei insgesamt 18 % (2 % viel zu klein, 16 % etwas zu klein).

Auch unter den Eigentümern zeigt sich eine Differenz: Während 11 % der Eigentümer mit direktem Migrationshintergrund ihre Wohnung als zu klein einstufen, sind es bei Eigentümern ohne Migrationshintergrund lediglich 6 %.

Damit wird deutlich: Subjektive Engegefühle konzentrieren sich vor allem auf Mieterhaushalte mit Migrationshintergrund, die überdurchschnittlich häufig angeben, ihre Wohnung sei zu klein. Eigentümer, unabhängig vom Hintergrund, äußern dagegen deutlich seltener, dass ihre Wohnung zu klein sei.

**Abbildung 3-5: Subjektive Einschätzung der Wohnungsgröße (Haushaltskontext), 2022**



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; SOEP v39

## 4 Wohnungsversorgung und Knappheit

Nachdem bereits die Nachfrage nach Wohnraum sowie der Wohnungskonsum dargestellt wurde, widmet sich dieses Kapitel einerseits dem Baubedarf und dem Abgleich mit der tatsächlichen Bautätigkeit sowie den Folgen, die das Auseinanderfallen zwischen Baubedarf und Bautätigkeit hat.

### 4.1 Wohnungsbaubedarfe und Wohnungsbautätigkeit

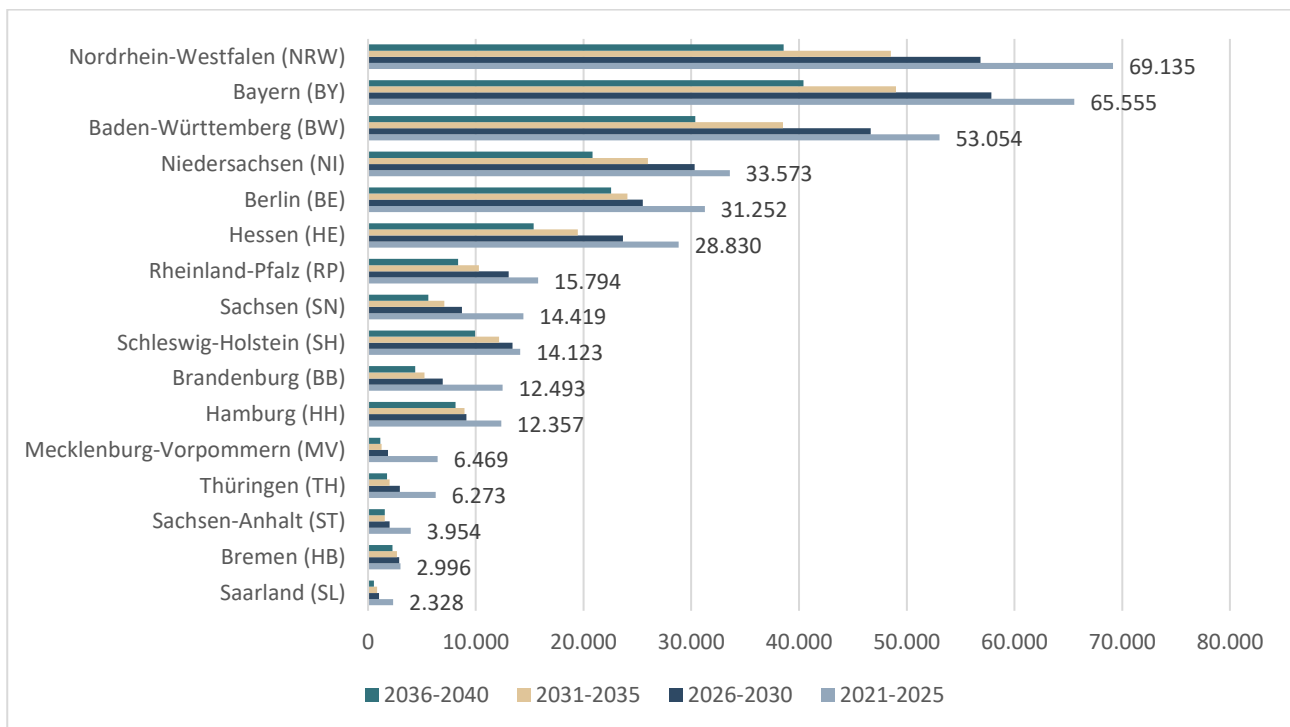
Mit Blick auf die niedrige Geburtenrate in Deutschland, wird seit langem über eine mögliche Schrumpfung der Bevölkerung in Deutschland diskutiert. Tatsächlich wächst die Bevölkerung aber immer weiter. Nach den Ergebnissen des aktuellen Zensus ist die Zahl der Einwohner in Deutschland zwischen 2011 und 2022 um 2,5 Millionen gestiegen. Zwar lag die Einwohnerzahl damit unter den Fortschreibungsergebnissen, aber nichtsdestotrotz wird auch für die Zukunft mit einer weiterwachsenden Bevölkerung gerechnet. Dieser Zuwachs ist insbesondere auf die starke Zuwanderung zurückzuführen, die sowohl auf der Arbeitsnachfrage aber auch auf der Flüchtlingszuwanderung beruht (siehe Kapitel 2). Die Entwicklung innerhalb Deutschlands ist dabei

jedoch heterogen. Aufgrund der wirtschaftlichen Stärke der Städte werden diese auch künftig stark wachsen. Nach einer aktuellen Bevölkerungsprognose des IW wird die Einwohnerzahl in den meisten Bundesländern auch bis 2040 weiter steigen. Insgesamt wird sich die Differenzierung zwischen den Städten und ihren Umlandregionen sowie den ländlicheren Regionen verstärken, mit entsprechenden Konsequenzen für die Wohnungsnachfrage. Angesichts der Erfahrungen der Vergangenheit ist allerdings davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung in den 2030er Jahren positiver ausfällt als hier dargestellt. Das verwendete Modell nutzt Daten aus der Vergangenheit, um die zukünftige Entwicklung fortzuschreiben. Daher passt sich in dem Modell die Zuwanderung an die Entwicklungen der Vergangenheit an. Geht man aber davon aus, dass die Arbeitsnachfrage höher ausfällt als in der Vergangenheit und die Migration nach Deutschland aufgrund geopolitischer Spannungen oder klimatischer Belastungen weiter zunimmt, könnte auch von einer insgesamt stärkeren Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden.

Auf Basis der demografischen Entwicklung und unter Berücksichtigung von Altersstrukturen und Leerständen lässt sich der zukünftige Baubedarf abschätzen, den Deschermeier et al. (2024) ermittelt haben. Auf Ebene Deutschlands und der Bundesländer kommt das BBSR (Müther/Waltersbacher, 2025) zu ähnlichen Ergebnissen. Abbildung 4-1 zeigt die Entwicklung der Baubedarfe in den Bundesländern, differenziert für die Zeitperioden 2021-2025, 2026-2030, 2031-2035 und 2036-2040.

**Abbildung 4-1: Wohnungsbedarfe in den Bundesländern**

In Wohneinheiten



Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft

Relativ zur Bevölkerung fällt der Wohnungsbedarf vor allem in Bayern, Baden-Württemberg und den Stadtstaaten groß aus. Insbesondere Berlin ragt hier heraus und weist in absoluten Größen den fünfthöchsten Bedarf aller Bundesländer auf, von der Bevölkerungsgröße her ist es aber das achtgrößte Bundesland. In Berlin müssten aktuell über 30.000 Wohnungen jedes Jahr geschaffen werden, in Hamburg sind es mehr als 12.000.

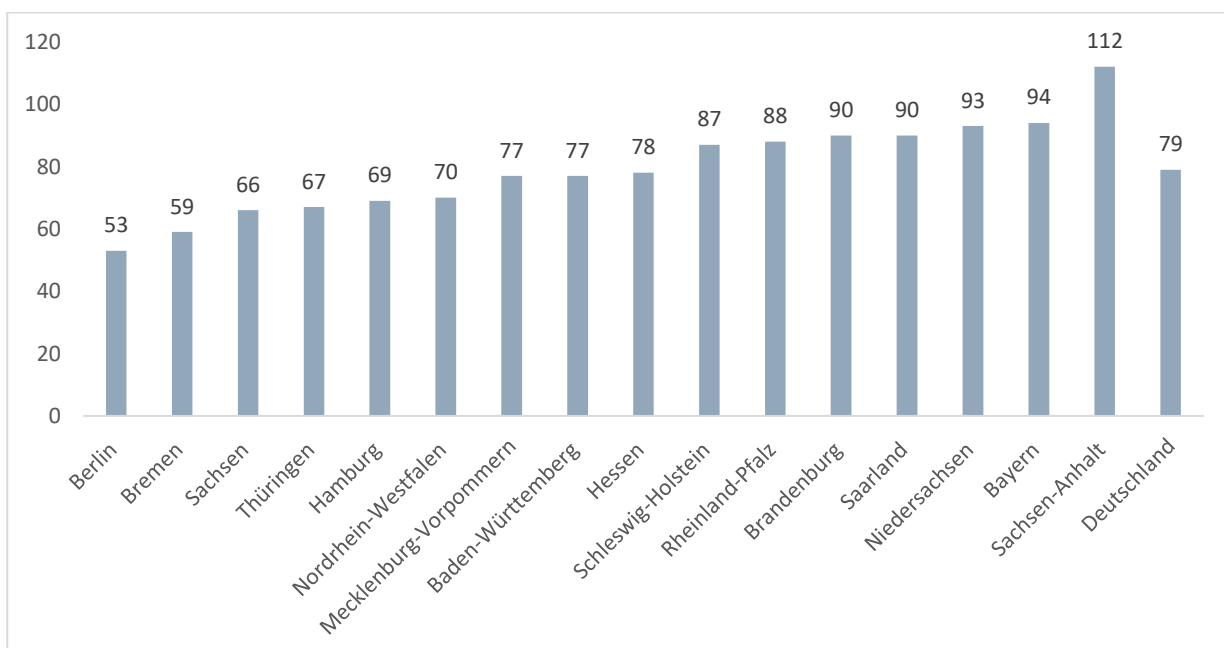
Über alle Bundesländer hinweg hätten von 2021 bis 2025 jährlich 372.000 Wohnungen entstehen sollen, bis 2030 würde der Baubedarf dann auf 302.000 Wohneinheiten sinken. Fasst man dies zusammen und berücksichtigt den aufgelaufenen Nachholbedarf, kommt man auf einen Baubedarf von 355.000 Wohnungen jährlich bis 2030. Bis 2035 würde der Baubedarf dann auf rund 260.000 Wohneinheiten fallen – sofern die Zuwanderung tatsächlich nachlässt. Zudem ist zu beachten, dass die zu geringe Bautätigkeit auch zumindest zum Teil noch nachgeholt werden müsste. Ein Teil der Wohnungssuchenden hat statt einem Neubau möglicherweise leerstehende Wohnungen in der Peripherie angemietet oder gekauft, ein Großteil der Nachfrager wartet aber letztlich in zu kleinen oder nicht passenden Wohnungen auf ein besseres Angebot.

Abbildung 4-2 zeigt die Relation der jährlichen Bautätigkeit zwischen 2021 und 2023 zum benötigten Baubedarf im Zeitraum 2021-2025. Hier offenbart sich, wo der Mangel an Wohnraum besonders groß ist. Deutschlandweit wurden demzufolge nur 79 Prozent der benötigten Wohnungen gebaut, eine Expansion der Bautätigkeit wäre damit gesellschaftlich dringend erforderlich.

Besonders deutlich fallen Bautätigkeit und Wohnungsbedarf in Berlin, Bremen, Hamburg, Sachsen und Thüringen auseinander. Dass die Rangliste der Bundesländer mit der größten Unterdeckung im Wohnungsbau von den drei Stadtstaaten angeführt wird, verdeutlicht die großen Wohnungsprobleme in den Großstädten. Die Ergebnisse für Sachsen und Thüringen unterstreichen einerseits die hohe wirtschaftliche Dynamik in Teilen Ostdeutschlands, aber eben auch, dass der Wohnungsbau hier nicht mithalten kann. In Bayern hingegen ist die Quote mit 94 Prozent sehr hoch, hier sind allerdings die regionalen Unterschiede sehr groß. Auffällig ist jedoch, dass nur in einem Bundesland, nämlich Sachsen-Anhalt, eine Überdeckung vorliegt, also mehr gebaut als rechnerisch benötigt wird.

#### Abbildung 4-2: Verhältnis Fertigstellungen zum Bedarf in den Bundesländern

Relation der Fertigstellungen p.a. (2021–2023) zum Wohnungsbedarf p.a. (2021-2025) in Prozent



Quellen: Bautätigkeit nach Statistisches Bundesamt, Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden einschl. Maßnahmen im Bestand; Wohnungsbedarf nach IW-Wohnungsbedarfsmodell

Die hohen Baubedarfszahlen stehen in starkem Kontrast zu den aktuellen Prognosen für die Bautätigkeit. Nach einer Analyse des ifo Instituts (Dorffmeister, 2025) werden im Jahr 2025 nur 200.000 Wohnungen fertiggestellt, im Jahr 2026 nur noch 175.000 Wohnungen und 2027 sogar nur 165.000.

Letztlich ist durch den starken Anstieg der Zinsen im Jahr 2022 in Kombination mit dem Anstieg der Baukosten eine Lücke zwischen der Zahlungsbereitschaft und den erforderlichen Angebotspreisen entstanden. Angebot und Nachfrage finden nicht zusammen, was sich zum Beispiel an den gesunkenen Transaktionszahlen festmachen lässt. Zwar gab es zuletzt in allen Regionen einen Anstieg der Transaktionen, doch trotz dieser Entwicklungen liegt die Marktaktivität auf dem Immobilienmarkt weiterhin unter den historischen Höchstständen. So wurden im ersten Quartal 2025 ein Sechstel (–16,7 Prozent) weniger Eigentumswohnungen, rund ein Neuntel (–11,0 Prozent) weniger Einfamilienhäuser und fast ein Fünftel (–18,5 Prozent) weniger Mehrfamilienhäuser gehandelt als im Durchschnitt der Rekordjahre 2019–2021 (vgl. Zdražalek, 2025).

## 4.2 Folgen für die Wohnraumversorgung

Wie schon in Kapitel 2 gezeigt wurde, ist trotz stark gestiegener Preise und Mieten die Wohnkostenbelastung der Haushalte allenfalls geringfügig gestiegen. Ursächlich hierfür ist vor allem, dass in der Regel ein Umzug nur dann stattfindet, wenn auch ein Einkommenszuwachs vorliegt. Sozialpolitisch entsteht aber das Problem, dass Haushalte bei einer Änderung ihrer Haushaltssituation nicht mehr umziehen können, es kommt also zu einer Überbelegung (vgl. Sagner/Voigtländer, 2023). Laut der Definition von Eurostat (o. J.) gilt eine Wohnung grundsätzlich dann als überbelegt, wenn nicht für jede Person im Haushalt rechnerisch ein Raum zur Verfügung steht. Dies gilt etwa dann, wenn ein Paar mit einem Kind nur in einer 2-Zimmer-Wohnung lebt oder wenn es bei zwei Kindern im jugendlichen Alter nur ein Kinderzimmer gibt. Im Folgenden wird eine simple Heuristik genutzt, um Haushalte zu identifizieren, die tendenziell beengt wohnen. Dies gilt dann, wenn weniger Wohnräume als Haushaltsmitglieder vorhanden sind. Das Phänomen der Überbelegung spielt in ländlichen Kommunen und abseits der großen Ballungsgebiete kaum eine Rolle, in Gemeinden unter 2.000 Einwohnern sind zum Beispiel nur 1 Prozent der Haushalte betroffen. Anders sieht es aber in den deutschen Großstädten aus, hier wohnten im Jahr 2020 6 Prozent der Haushalte in rechnerisch zu kleinen Wohnungen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass gerade in Großstädten sehr viele Single-Haushalte leben, die per Definition nicht von Überbelegung betroffen sein können. Entsprechend kumuliert sich das Problem bei einigen Gruppen besonders. So lebten im Jahr 2020 ein Drittel der Familien in überbelegten Wohnungen, bei den Haushalten mit direktem Migrationshintergrund waren es ein Fünftel. Ein Grund für den höheren Anteil der Überbelegung bei Haushalten mit Migrationshintergrund dürfte die höhere Anzahl an Familien sein, ein anderer aber die höhere Anzahl an Haushalten mit geringen Einkommen. Überproportional häufig sind auch Haushalte betroffen, in denen der Haushaltsvorstand zwischen 40 und 55 Jahren alt ist (13 Prozent) – ein Hinweis, dass es vor allem in Familien mit älteren Kindern räumlich eng ist.

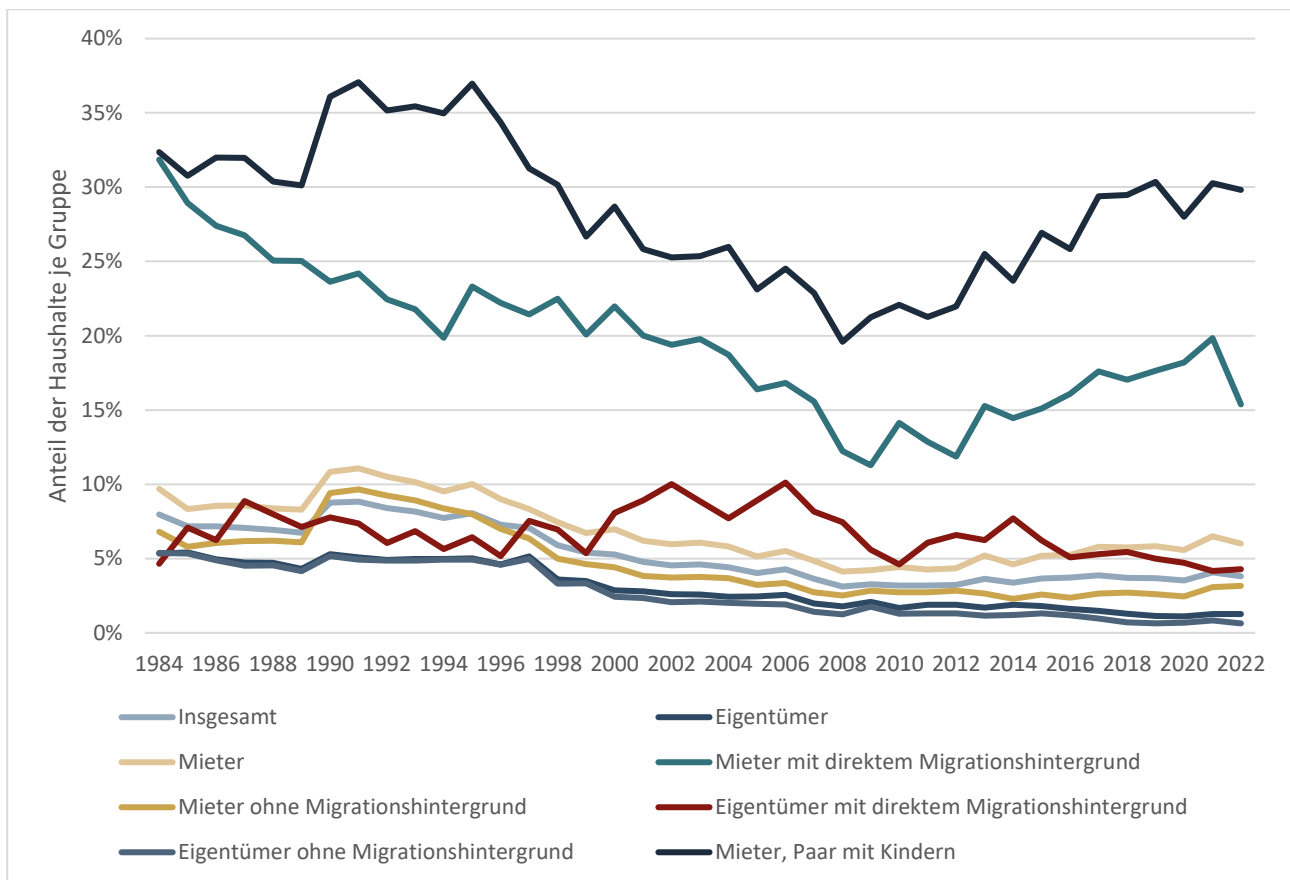
Die Quote der zu beengt wohnenden Haushalte ist ein guter Indikator, um die Spannung im Wohnungsmarkt zu erfassen. Denn gerade in angespannten Märkten können Familien aufgrund fehlender oder zu teurer Alternativen nicht umziehen, der Haushalt bleibt in der eigentlich zu kleinen Wohnung. Dies kann auch zu innerfamiliären Spannungen beitragen und zum Beispiel den Erfolg von Kindern in der Schule gefährden (Solari/Mare, 2012). Dass Familien auf diese Art auf die Anspannung im Wohnungsmarkt reagieren, zeigt auch die Zahl der Studierenden, die noch zu Hause wohnt. Während es 2003 nur 22,3 Prozent der Studierenden waren, stieg die Quote bis 2018 auf 25,2 Prozent (Berghoff/Hachmeister, 2019).

Betrachtet man die Überbelegung in den deutschen Großstädten im Zeitverlauf, so zeigen sich die unterschiedlichen Phasen des Wohnungsmarktes. Anfang der 1990er Jahre war die Überbelegung besonders groß. Damals war die Zuwanderung nach Deutschland aufgrund der Wiedervereinigung sehr hoch, später auch aufgrund des Jugoslawienkrieges. In der Spitze erreichte die Überbelegung in den deutschen Städten einen Wert von 37 Prozent bei Familien mit Kindern. Danach ging die Überbelegung deutlich zurück, weil die Zuwanderung in die Großstädte nachließ und die Bautätigkeit sehr stark angestiegen war – allein 1994 wurden in Deutschland über 600.000 Wohnungen gebaut. In der Folge sank die Quote bis auf 23 Prozent im Jahr 2008 bei Familien und 5 Prozent bei allen Mieterhaushalten. Tatsächlich war der Wohnungsmarkt in dieser Phase sehr entspannt, die Mieten stagnierten im Wesentlichen, die Einwohnerentwicklung der Großstädte war verhalten. Mit dem Anstieg der Zuwanderung aus dem In- und Ausland in die Großstädte ist dann die Überbelegungsquote bei Familien wieder deutlich gestiegen und erreichte im Jahr 2018 wiederum 37 Prozent in dieser Gruppe (vgl. Sagner/Voigtländer, 2023).

Abbildung 4-3 zeigt den Anteil an Haushalten innerhalb verschiedener Typen, die weniger Wohnräume als Haushaltsmitglieder zur Verfügung haben im Zeitverlauf. Deutschlandweit wohnen 30 Prozent der Mieterpaare mit Kindern im Haushalt in Wohnungen, wo nicht jedem Haushaltsmitglied ein eigener Wohnraum zur Verfügung steht. Unter migrantischen Mietern (alle familiären Konstellationen) lag die Quote in den vergangenen Jahren zwischen 15 und 20 Prozent und damit deutlich über der aller Mieterhaushalte, wo die Quote zuletzt bei lediglich 6 Prozent lag. Am geringsten ist die Überbelegungsquote bei Eigentümerhaushalten ohne Migrationshintergrund (1 Prozent).

**Abbildung 4-3: Überbelegung nach Haushaltstypen**

Überbelegung: Anzahl Räume &lt; Anzahl HH-Mitglieder



Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; SOEP v39

## 5 Wohnkosten und Wohnkostenbelastung für Haushalte mit Migrationshintergrund – empirische Analyse auf Basis des SOEP

### 5.1 Entwicklung der Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Die zeitlich konsistente und umfassende Messung von Wohnkosten und Wohnkostenbelastung auf Basis der hier verwendeten SOEP-Daten ist nicht trivial. Zum einen haben sich die Erhebungsinstrumente im Zeitverlauf verändert, wodurch sich Brüche in den Variablen ergeben können. Zum anderen liegen die Angaben der Befragten zu einzelnen Kostenkomponenten nicht immer vollständig oder in gleichbleibender Qualität vor. Beides führt dazu, dass die ausgewiesene Höhe der Wohnkosten über die Zeit hinweg variieren kann, ohne dass dies zwingend reale Veränderungen widerspiegelt (Sagner et al, 2020; Lozano Alcántara et al., 2020).

Da an dieser Stelle der Analyse insbesondere die Unterschiede zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund im Vordergrund stehen, ist davon auszugehen, dass die genannten Messprobleme beide Gruppen in vergleichbarem Maße betreffen. Vor diesem Hintergrund lassen sich die relativen Differenzen dennoch sinnvoll untersuchen. Im nächsten Schritt wird daher zunächst deskriptiv die Entwicklung der

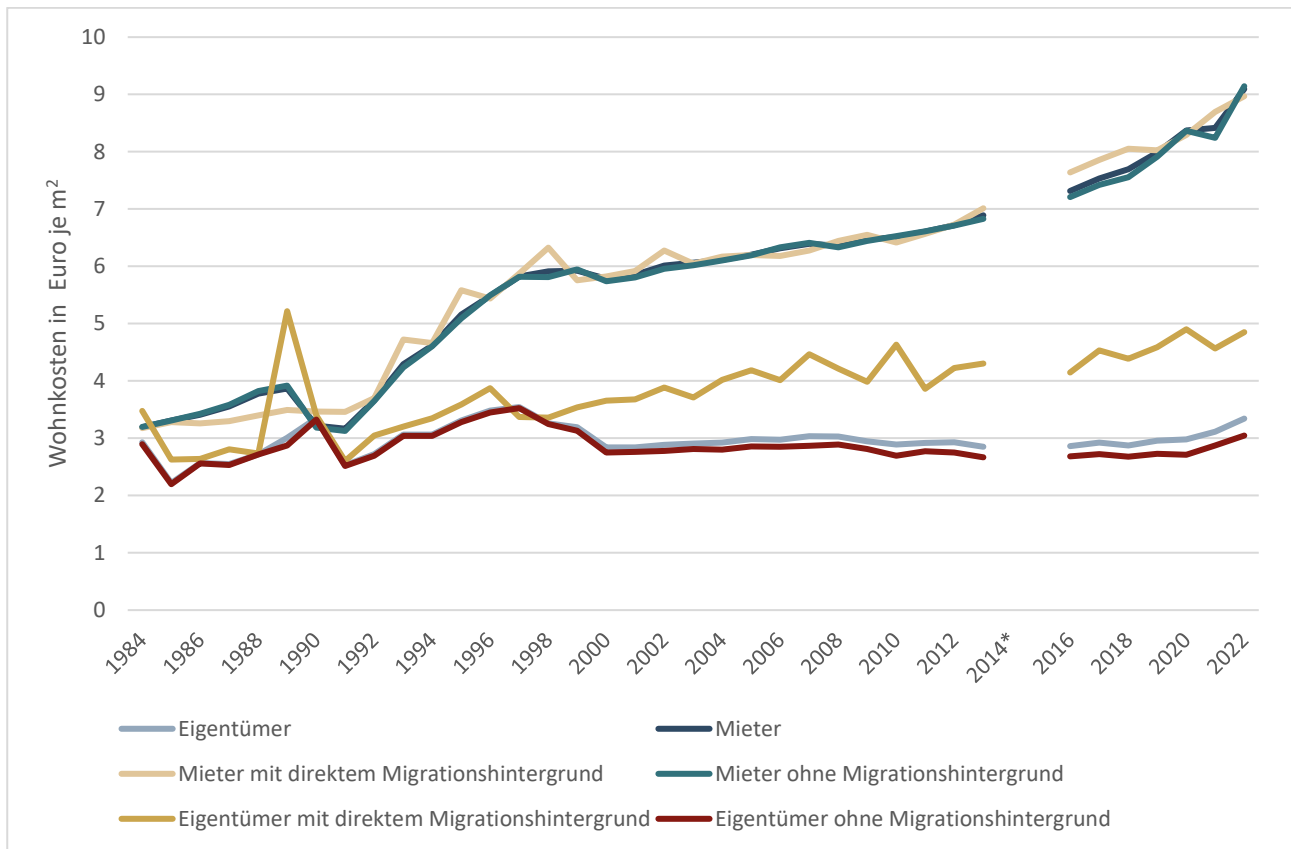
Wohnkosten sowie der Wohnkostenbelastung mit besonderem Fokus auf den Migrationshintergrund dargestellt. Anschließend werden die angewandte Methode und die Ergebnisse der Regressionsanalysen ausführlich beschrieben.

Abbildung 5-1 zeigt die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnkosten pro Quadratmeter Wohnfläche in Deutschland seit Mitte der 1980er Jahre, getrennt nach Eigentümer- und Mieterhaushalten sowie zusätzlich differenziert nach dem Migrationshintergrund des Haushaltsvorstands. Wohnkosten sind für Mieter als Bruttokaltmiete definiert, für Eigentümer als kalte Nebenkosten plus eventuelle Zins- und Tilgungszahlungen.

Über den gesamten Zeitraum hinweg liegen die Wohnkosten von Eigentümern deutlich unter denen der Mieter. Während Eigentümerhaushalte im Schnitt zwischen rund 2,5 und 3,5 Euro pro Quadratmeter aufwenden, stiegen die Wohnkosten der Mieterhaushalte kontinuierlich von etwa 3 Euro Mitte der 1980er Jahre auf mehr als 9 Euro im Jahr 2022. Damit haben sich die Mieten innerhalb von knapp vier Jahrzehnten verdreifacht, während die Wohnkosten der Eigentümer nur vergleichsweise moderat gestiegen sind. Ein wesentlicher Grund dafür ist der schnell voranschreitende demografische Wandel: Mit der Zeit wächst der Anteil von Haushalten, die ihre Immobilie weitgehend entschuldet haben, sodass laufende Wohnkosten zunehmend nur noch aus Nebenkosten bestehen.

Innerhalb der Gruppe der Mieter zeigen die Daten im gesamten Beobachtungszeitraum nahezu keine Unterschiede zwischen Haushalten mit und ohne direkten Migrationshintergrund. Die Wohnkosten pro Quadratmeter verlaufen für beide Gruppen fast deckungsgleich, kleinere Abweichungen sind nicht systematisch und lassen sich eher als statistische Schwankungen deuten. Im Jahr 2022 betragen die durchschnittlichen Wohnkosten beispielsweise rund 9,10 Euro pro Quadratmeter bei migrantischen Mieterhaushalten und 9 Euro pro Quadratmeter bei nicht-migrantischen Mieterhaushalten, ein praktisch identisches Niveau.

Bei Eigentümern hingegen zeigt sich ein deutlicher Unterschied. Eigentümer mit direktem Migrationshintergrund tragen systematisch höhere Wohnkosten, da sie häufiger noch laufende Finanzierungsverpflichtungen bedienen müssen. Während Eigentümer ohne Migrationshintergrund 2022 im Schnitt rund 3,05 Euro je Quadratmeter aufwenden mussten, lag der entsprechende Wert für migrantische Eigentümer bei 4,85 Euro je Quadratmeter, also mehr als 50 % höher.

**Abbildung 5-1: Entwicklung der Wohnkosten auf Basis des SOEP**


Hinweis: \*Jahre 2014 und 2015 nicht vergleichbar.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; SOEP v39

Abbildung 5-2 zeigt die Entwicklung der Wohnkostenbelastung, also den Anteil der Wohnkosten am monatlichen Nettoeinkommen, differenziert nach Eigentümern, Mietern sowie nach Migrationshintergrund.

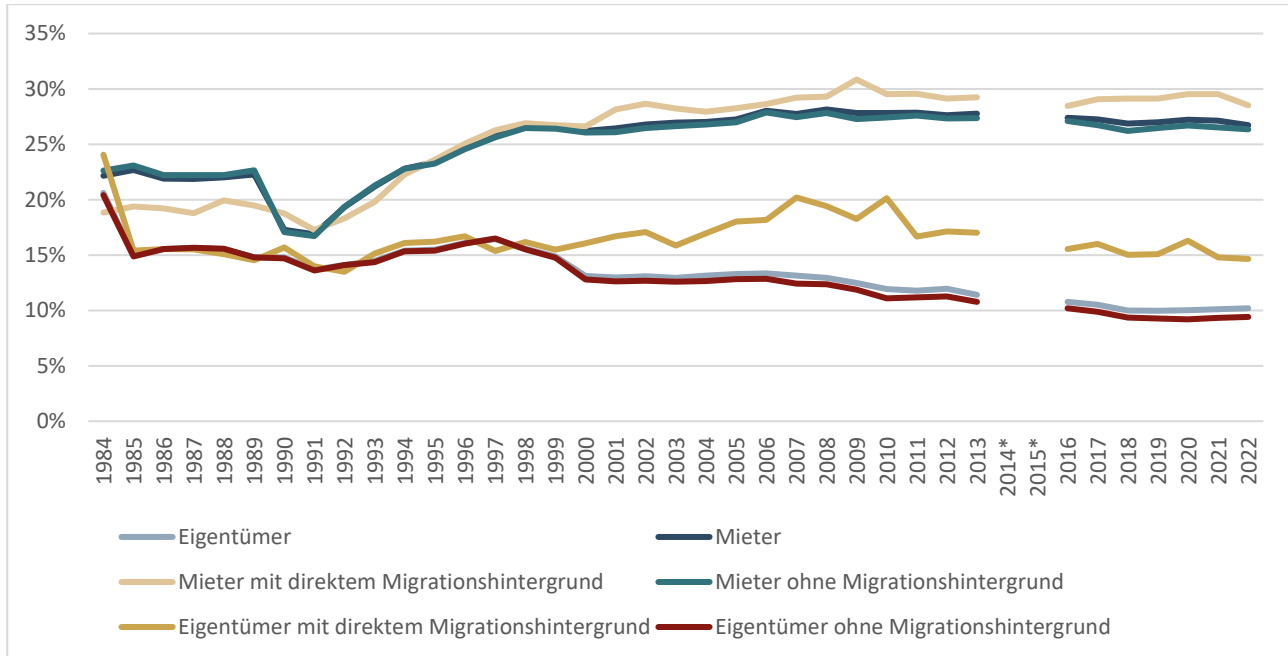
Auffällig ist zunächst der große strukturelle Unterschied zwischen Eigentümern und Mietern: Während Eigentümerhaushalte im langfristigen Durchschnitt nur etwa 10 bis 16 % ihres Einkommens für Wohnen aufwenden, liegt die Belastung von Mieterhaushalten deutlich höher, stabil bei rund 26 bis 28 %. Das bestätigt das bekannte Muster, dass selbstnutzende Eigentümer – insbesondere nach Tilgung der Kredite – stark von dauerhaft geringeren Wohnkosten profitieren.

Innerhalb der Gruppe der Mieter sind Unterschiede nach Migrationshintergrund erkennbar. Haushalte mit direktem Migrationshintergrund geben seit Mitte der 1990er Jahre im Durchschnitt 1 bis 3 Prozentpunkte mehr ihres Einkommens für Wohnen aus als nicht-migrantische Haushalte. So lag die Belastung 2022 bei 29 % für migrantische Mieter gegenüber 26 % für nicht-migrantische. Dieser Abstand ist relativ konstant und weist auf eine zusätzliche Kostenlast hin, die für Migrantenhaushalte über die Zeit hinweg besteht.

Bei den Eigentümern zeigen sich die Unterschiede in noch klarerer Weise: Eigentümer mit direktem Migrationshintergrund tragen über den gesamten Zeitraum hinweg eine deutlich höhere Wohnkostenbelastung. Während nicht-migrantische Eigentümer 2022 nur etwa 9 % ihres Einkommens für Wohnen aufwenden mussten, lag der Anteil bei migrantischen Eigentümern bei 15 %. Diese Differenz von rund 6 Prozentpunkten

verdeutlicht, dass Migrantenhaushalte im Eigentum wesentlich häufiger noch Finanzierungsleistungen erbringen oder weniger stark von niedrigen Belastungen im späteren Lebenszyklus profitieren.

**Abbildung 5-2: Entwicklung der Wohnkostenbelastung auf Basis des SOEP**



Hinweis: \*Jahre 2014 und 2015 nicht vergleichbar.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; SOEP v39

## 5.2 Ökonometrische Analyse

Nach der deskriptiven Betrachtung der Durchschnittswerte stellt sich die Frage, ob die beobachteten bzw. nicht-beobachteten Unterschiede zwischen Migranten- und Nicht-Migrantenhaushalten auch dann bestehen bleiben, wenn man für weitere Einflussfaktoren kontrolliert. Mittelwertvergleiche allein sind nicht hinreichend, da Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund systematisch unterschiedliche Merkmale aufweisen, etwa bei den Einkommen, der Haushaltsgröße, der Bildungsstruktur oder der regionalen Verteilung. Da all diese Faktoren die Höhe der Wohnkosten maßgeblich beeinflussen, könnten sie die Unterschiede zumindest teilweise erklären.

Im nächsten Schritt wird daher eine empirisch ambitioniertere Methode gewählt: Auf Basis multivariater Regressionsmodelle wird untersucht, in welchem Ausmaß ein Migrationshintergrund, kontrolliert für eine Vielzahl sozio-demografischer und wohnungsbezogener Merkmale sowie regionale und zeitliche Effekte, mit höheren Wohnkosten oder einer höheren Wohnkostenbelastung verbunden ist. Dieses Vorgehen erlaubt es, Unterschiede zwischen Migranten- und Nicht-Migrantenhaushalten isolierter zu betrachten und damit belastbarere Aussagen über mögliche „Wohnkostenaufschläge“ bzw. strukturelle Nachteile zu treffen.

Gleichzeitig ist zu betonen, dass auch dieses Vorgehen Einschränkungen aufweist. Regressionsanalysen bleiben Beobachtungsstudien, die nicht alle relevanten Mechanismen erfassen können, etwa Präferenzen bei der Wohnortwahl, die Rolle informeller Netzwerke oder Diskriminierungserfahrungen. Gerade Letzteres ist in experimentellen Studien gut dokumentiert (Auspurg et al., 2017; Horr et al., 2018). Bewerbungen mit „migrantischen“ Namen werden auf dem Wohnungsmarkt nachweislich schlechter behandelt als identische

Bewerbungen mit „deutschen“ Namen. Solche Prozesse sind in den hier genutzten Daten nicht direkt messbar, dürften aber im Hintergrund eine wichtige Rolle spielen. Unsere Regressionsanalysen sind daher als evidenzbasierte Annäherung zu verstehen: Sie liefern robuste Hinweise auf systematische Unterschiede mit Blick auf die Wohnkosten und die Wohnkostenbelastung, ohne jedoch alle Mechanismen vollständig abbilden zu können.

### 5.2.1 Methodik

- **Fragestellung:** In diesem Teil der Expertise soll untersucht werden, ob Haushalte mit Migrationshintergrund in Deutschland höhere Wohnkosten tragen und/oder eine stärkere Wohnkostenbelastung aufweisen als Haushalte ohne Migrationshintergrund. Außerdem wird illustriert, wie sich diese Unterschiede im Zeitverlauf entwickelt haben.
- **Datenbasis:** Grundlage sind repräsentative Haushaltsdaten des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) ab dem Jahr 1991. Wir unterscheiden konsequent zwischen Mieterhaushalten und selbstnutzenden Wohneigentümern. Alle Auswertungen werden mit den offiziellen SOEP-Hochrechnungsfaktoren gewichtet.
- **Zwei Ergebnisgrößen:**
  - **Höhe der Wohnkosten:** monatlich; Nettokaltmiete bzw. Zins- und Tilgungsleistungen zuzüglich kalter Nebenkosten, jeweils ohne Heizkosten.
  - **Wohnkostenbelastung:** Anteil dieser Bruttokalkkosten am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen.
  - Der Fokus auf die bruttokalten Wohnkosten wird gewählt, weil gerade diese die strukturellen Unterschiede im Zugang zum Wohnungsmarkt widerspiegeln. Heizkosten hängen stärker vom individuellen Verbrauchsverhalten und energetischen Sanierungsstand ab und würden das Bild eher verzerren. (Hinweis: Werden die Heizkosten berücksichtigt, bleiben die qualitativen Aussagen der nachfolgend präsentierten Ergebnisse unverändert.)
- **Vergleichslogik:** Es werden multivariate Regressionsmodelle genutzt, die für Unterschiede in der Haushaltsstruktur (z. B. Haushaltsgröße, Wohnfläche), für soziodemografische Merkmale (Alter, Bildung, Familienstand, Erwerbsstatus) sowie für Regioneffekte (Bundesland, Siedlungsstruktur) und Jahre kontrollieren. Damit wird der Zusammenhang zwischen Migrationshintergrund und Wohnkosten (-belastung) isolierter sichtbar.
- **Markteintritt und Bestandskosten:** Neben der Betrachtung des Gesamtsamples wird eine Teilstichprobe der „Umzieher“ (Haushalte mit höchstens einem Jahr Wohndauer) analysiert. Diese Gruppe spiegelt stärker die aktuellen Marktkonditionen wider, während längere Wohndauer die Ergebnisse durch ältere Mietverträge und Bestandsstrukturen verzerren können.
- **Statistischer Ansatz:**
  - Für die Wohnkostenhöhe wird ein Log-lineares-Regressionsmodell geschätzt; die Ergebnisse lassen sich als prozentuale Abweichungen von Haushalten ohne Migrationshintergrund interpretieren.
  - Für die Wohnkostenbelastung werden lineare Modelle eingesetzt, die eine Interpretation der Effekte in Prozentpunkten erlauben. (Ergebnisse ergänzender, nicht präsentierter, Fractional Logit Modelle, besonders geeignet für Anteilsdaten zwischen 0 und 1, sind qualitativ identisch).
  - Die Standardfehler werden auf Haushaltsebene geclustert, um Mehrfachbeobachtungen desselben Haushalts über die Zeit korrekt zu berücksichtigen.
- **Interpretation:**

- Ein positiver Prozentsatz (Wohnkosten) bedeutet: Haushalte mit Migrationshintergrund zahlen – nach Berücksichtigung aller Kontrollvariablen – höhere Bruttokalkkosten als vergleichbare Haushalte ohne Migrationshintergrund.
  - Ein positiver Effekt in Prozentpunkten (Belastung) zeigt: die Wohnkostenbelastung ist höher.
  - Unterschiede zwischen Gesamtstichprobe und „Umziehern“ geben Hinweise darauf, ob sich Unterschiede vor allem aus aktuellen Marktzugängen oder aus langfristigen Bestandsverhältnissen ergeben.
- **Grenzen:** Trotz umfangreicher Kontrollen bleiben unbeobachtete Einflussgrößen möglich (z. B. Lagequalität, individuelle Wohnpräferenzen oder Diskriminierung). Die Ergebnisse zeigen daher robuste Zusammenhänge, keine eindeutigen Kausalwirkungen.
- **Mehrwert:** Die Kombination aus deskriptiven Vergleichen, kontrollierten Regressionsmodellen, Periodenanalysen und dem Fokus auf Markteintritte liefert ein differenziertes Bild: Es wird sichtbar, wann und wo Unterschiede auftreten und ob diese eher durch die aktuellen Marktpreise oder durch Bestandsbindungen geprägt sind. Ein besonderer Mehrwert dieser Studie liegt zudem darin, dass nicht nur Mieterhaushalte, sondern auch selbstnutzende Eigentümer in den Blick genommen werden.

### 5.2.2 Ergebnisse: Differenzen in den Wohnkosten

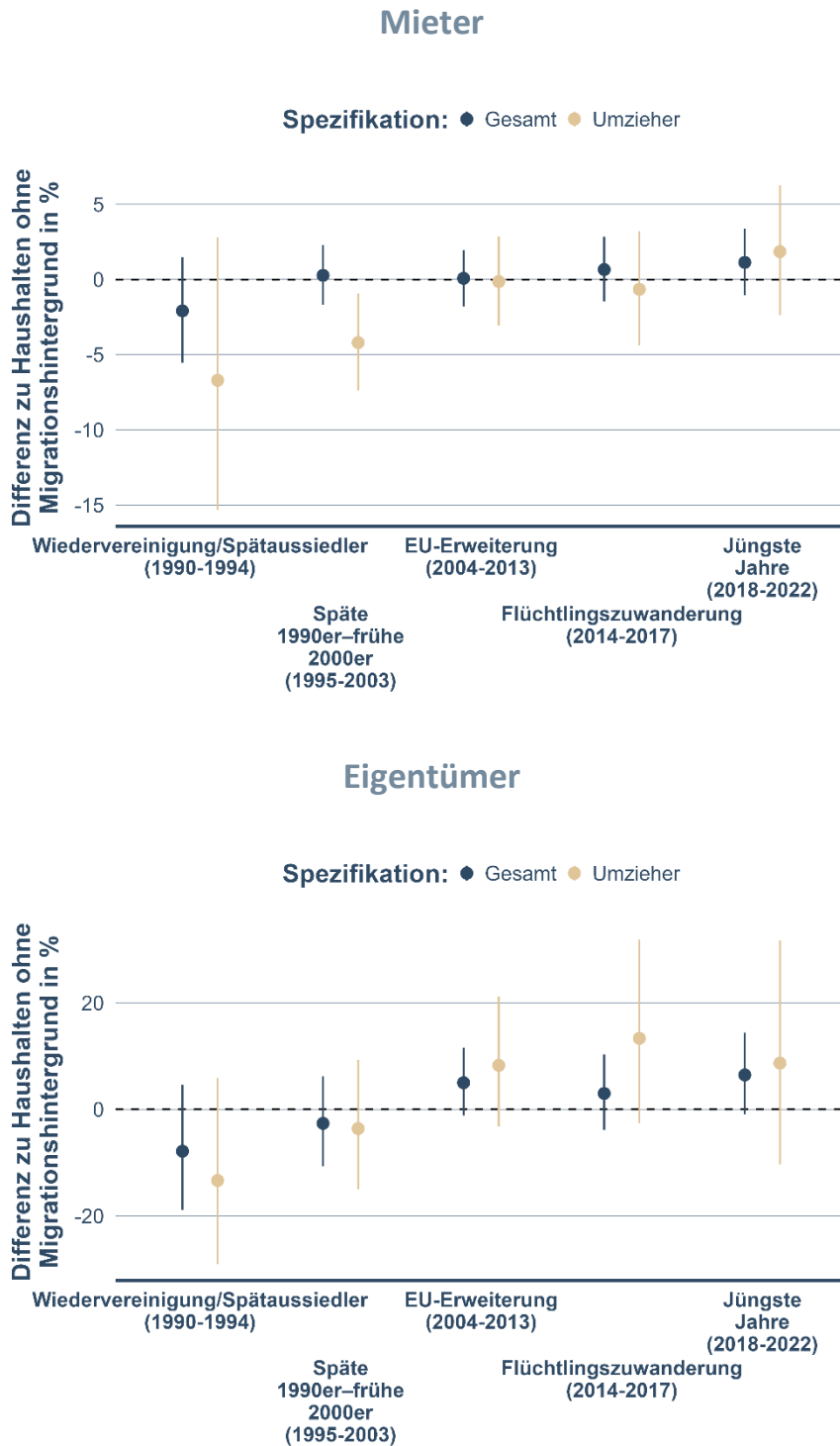
Abbildung 5-3 zeigt die Differenz in den Wohnkosten zwischen Haushalten mit einem direkten Migrationshintergrund und den Haushalten ohne Migrationshintergrund in verschiedenen Perioden. Die empirischen Ergebnisse zeigen für Mieterhaushalte mit direktem Migrationshintergrund zunächst (zu Beginn der 1990er) leicht geringere Wohnkosten im Vergleich zu Haushalten ohne Migrationshintergrund. So lagen ihre Bruttokaltmieten zu Beginn der 1990er-Jahre im Schnitt rund zwei Prozent niedriger, auch wenn dieser Unterschied statistisch nicht signifikant ist. In den folgenden Zeiträumen nähern sich die Werte zunehmend an, und ab den 2010er-Jahren zeigen sich kleine positive Differenzen. In der jüngsten Beobachtungsperiode von 2018 bis 2022 liegen die Wohnkosten migrantischer Haushalte im Mittel etwa ein Prozent über denen von Nicht-Migranten. Dieser Aufschlag ist allerdings statistisch nicht signifikant, sodass sich für Mieter insgesamt eher ein Bild der Angleichung ergibt: von einem leichten Kostenvorteil in 1990ern hin zu einer schwachen, aber statistisch nicht signifikanten Kostendifferenz im Plus. Für den aktuellen Zeitraum bestätigen die Auswertungen damit Ergebnisse von Eilers et al. (2021) für den Mietmarkt. Im Weiteren wird die Analyse noch durch die Betrachtung von Wohneigentümern sowie Haushalten, die neu in den Markt eingestiegen sind („Umzieher“) erweitert. Außerdem wird die Analyse durch den Blick auf die Wohnkostenbelastung um einen wichtigen Schritt ergänzt.

Bei selbstnutzenden Eigentümern fällt die Entwicklung deutlicher aus. Während zu Beginn der 1990er-Jahre die Wohnkosten von Haushalten mit direktem Migrationshintergrund noch rund acht Prozent unter denen der Vergleichsgruppe lagen, drehte sich das Muster in späteren Phasen um. In den Jahren der EU-Erweiterung zeigen sich bereits leicht höhere Wohnkosten (knapp fünf Prozent), und in den jüngsten Jahren (2018 bis 2022) beträgt der Unterschied gut sechs Prozent. Dieser Effekt ist schwach signifikant und deutet darauf hin, dass sich die Kostenunterschiede im Zeitverlauf nicht nur verringert, sondern ins Positive verkehrt haben. Auffällig ist zudem, dass die Differenzen bei Eigentümern insgesamt größer sind als bei Mietern – ein Hinweis darauf, dass bei Erwerb und Nutzung von Wohneigentum Unterschiede im Preisgefüge stärker sichtbar werden.

Die separate Analyse für Haushalte, die innerhalb des Beobachtungszeitraums umgezogen sind, stützt diese Muster grundsätzlich. Auch hier zeigen sich in den 1990er-Jahren eher geringere Wohnkosten für Migranten und in den späteren Perioden tendenziell Aufschläge. Aufgrund der deutlich kleineren Fallzahlen sind die Konfidenzintervalle breiter, was die Aussagekraft etwas einschränkt. Dennoch bestätigen die Ergebnisse, dass sich die grundsätzliche Entwicklung, von niedrigeren zu eher höheren Wohnkosten, nicht nur in der Gesamtbetrachtung, sondern auch im enger gefassten Kreis der „Umzieher“ nachvollziehen lässt.

**Abbildung 5-3: Differenz in den Wohnkosten zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund**

Differenz in Prozent in verschiedenen Perioden



Hinweise: Dargestellte Koeffizienten und 95-Prozent-Konfidenzintervalle transformiert  $((\exp(\beta) - 1) * 100)$ . Gewichtete Regression, Standardfehler auf Haushaltsebene geclustert. Weitere Hinweise in „Box: Methodik“.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; SOEP v39

### 5.2.3 Ergebnisse: Differenzen in der Wohnkostenbelastung

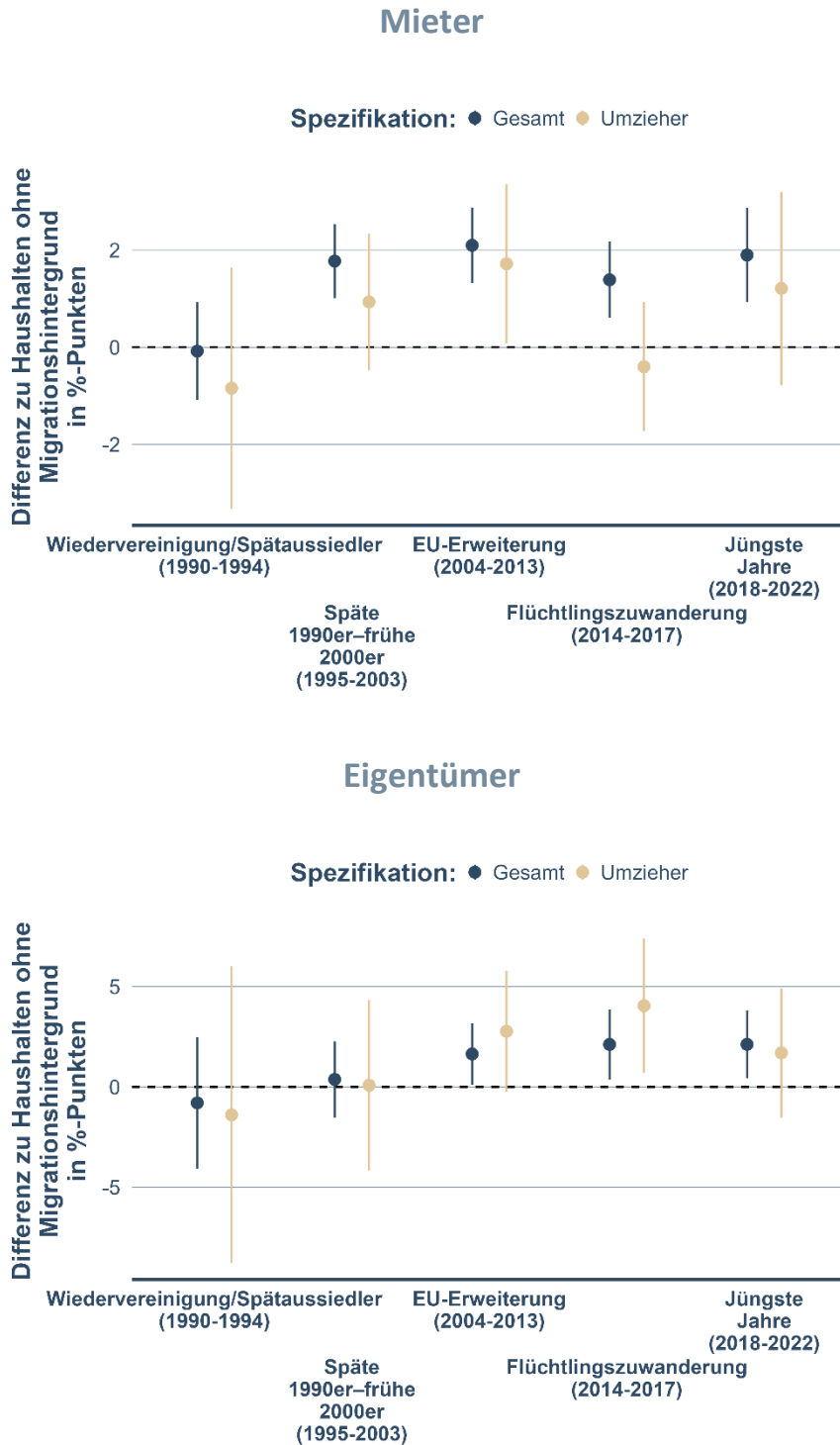
Die Auswertung der Wohnkostenbelastung in Prozentpunkten zeichnet ein klareres Bild als die Analyse der reinen Wohnkosten. Bei Mieterhaushalten mit direktem Migrationshintergrund zeigt sich zunächst kein Unterschied zur Vergleichsgruppe in den frühen 1990er-Jahren. Ab Mitte der 1990er-Jahre hingegen wird ein durchweg positiver Aufschlag sichtbar: In den späten 1990er- und frühen 2000er-Jahren lag die Wohnkostenbelastung um etwa 1,8 Prozentpunkte höher, zur Zeit der EU-Erweiterung stieg der Unterschied auf rund 2,1 Prozentpunkte, und auch während der Flüchtlingszuwanderung 2014–2017 bleibt der Aufschlag mit 1,4 Prozentpunkten signifikant. In den jüngsten Jahren (2018–2022) verstetigt sich dieser Befund mit einer Mehrbelastung von knapp 1,9 Prozentpunkten. Das bedeutet, dass Mieter mit direktem Migrationshintergrund im Verhältnis zu ihrem Einkommen systematisch stärker durch Wohnkosten belastet sind. Auch die Auswertung der Umzieher bestätigt dieses Muster: Zwar sind die Standardfehler größer, aber insbesondere für die EU-Erweiterung und in Ansätzen für die jüngste Periode finden sich positive und teils signifikante Effekte, was die Gesamtergebnisse stützt.

Bei selbstnutzenden Eigentümerhaushalten ist das Bild ähnlich, bei gleichzeitig vergleichbarem Niveau. In den frühen 1990er-Jahren war noch kein signifikanter Unterschied erkennbar. Ab der EU-Erweiterung zeigen sich jedoch Aufschläge: Eigentümer mit direktem Migrationshintergrund hatten eine um etwa 1,6 bis 2,1 Prozentpunkte höhere Wohnkostenbelastung als vergleichbare Haushalte ohne Migrationshintergrund. In den jüngsten Jahren liegt der Wert ebenfalls bei gut 2,1 Prozentpunkten, was erneut signifikant ist. Besonders deutlich wird dies bei den Umziehern: Für die Flüchtlingszuwanderungsperiode liegt der Unterschied hier sogar bei gut 4 Prozentpunkten und ist statistisch signifikant. Dies deutet darauf hin, dass gerade bei Haushalten, die ihren Wohnsitz wechseln, die Mehrbelastung noch stärker zutage tritt.

Insgesamt lassen die Ergebnisse also erkennen, dass die Wohnkostenbelastung von Haushalten mit direktem Migrationshintergrund sowohl bei Mietern als auch bei Eigentümern in den letzten Jahrzehnten deutlich höher ausfällt als bei Haushalten ohne Migrationshintergrund, mit leicht zunehmender Tendenz über die Zeit. Während die reinen Wohnkosten, insbesondere bei Mietern eher schwache Unterschiede zeigten, wird in der relativen Belastung eine robuste Mehrbelastung sichtbar.

**Abbildung 5-4: Differenz in der Wohnkostenbelastung zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund**

Differenz in Prozentpunkten in verschiedenen Perioden



Hinweise: Gewichtete Regression, Standardfehler auf Haushaltsebene geclustert. Weitere Hinweise in „Box: Methodik“.

Quellen: Institut der deutschen Wirtschaft; SOEP v39

### 5.2.4 Diskussion der Ergebnisse zu Wohnkosten und Wohnkostenbelastung

Die Ergebnisse deuten darauf hin, dass sich Unterschiede zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund weniger in den absoluten Wohnkosten selbst, sondern vielmehr in der relativen Wohnkostenbelastung zeigen. Während sich in den Modellen zu den reinen Kosten nur schwache und meist nicht signifikante Differenzen finden, zeichnet sich bei der Belastung ein robusteres Muster ab: Sowohl bei Mieter- als auch bei Eigentümerhaushalten mit direktem Migrationshintergrund könnte der Anteil des Einkommens, der für das Wohnen aufgebracht werden muss, systematisch höher liegen. Mit anderen Worten: Migrantenhaushalte zahlen nicht zwingend mehr Euro pro Quadratmeter, könnten aber im Verhältnis zu ihren Einkommen stärker belastet sein. Solche Differenzen würden damit weniger auf der Ausgabenseite selbst entstehen, sondern im Zusammenspiel von Wohnkosten und verfügbaren Haushaltsressourcen.

Dieses Muster ließe sich als Ausdruck struktureller Unterschiede interpretieren, die unabhängig von der Wohnform auftreten. Denkbar ist einerseits, dass geringere Einkommen eine Rolle spielen, andererseits könnten aber auch eingeschränkte Auswahlmöglichkeiten auf dem Wohnungsmarkt, etwa durch Diskriminierung, fehlende Netzwerke oder geringere Chancen, eine Wohnung zu finden, die besser zum eigenen Budget passt, dazu beitragen. Hinzu kommt, dass bei einem Teil der Migrantenhaushalte möglicherweise eine höhere Zahlungsbereitschaft besteht, gespeist durch Erwartungen künftiger Einkommenssteigerungen, Wohnungswechsel oder durch Erfahrungen aus den Herkunftsländern, in denen Wohnkosten traditionell einen höheren Anteil am Einkommen beanspruchen könnten (Liu/Kulu, 2025). Zusammengenommen spricht dies dafür, dass sich in den nominalen Kosten zwar kaum ein eindeutiger Migrationsaufschlag zeigt, bei der relativen Belastung jedoch ein durchgängigeres Bild erkennbar wird, das auf strukturelle Nachteile und eine schlechtere Passung von Einkommen und Wohnsituation hindeutet.

## 6 Fazit und Ausblick

Die Expertise verdeutlicht die große Bedeutung der Migration für den Wohnungsmarkt, sie unterstreicht aber eben auch die Herausforderungen, die auf Zuwanderer im deutschen Wohnungsmarkt zukommen. Die Wohnkostenbelastung für Menschen mit Migrationshintergrund ist überproportional hoch, eine Folge fehlender Netzwerke und einer Benachteiligung bei der Mieter- bzw. Käuferauswahl. Wie sich aber auch zeigt, ist der Aufschlag auf die Wohnkosten mit der Wohnungsmarktlage verknüpft, denn in Phasen eines entspannten Wohnungsmarktes gab es zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund keine signifikanten Unterschiede.

Allein schon aus Arbeitsmarktgründen ist eine starke Zuwanderung nach Deutschland wünschenswert, denn ohne eine Zuwanderung wird das Erwerbsspersonenzpotential deutlich sinken. Wird der Zugang zu Wohnraum aber immer schwieriger für Zuwanderer, stellt dies ein gravierendes Hemmnis dar und kann Wirtschaftswachstum kosten (vgl. Hsieh / Moretti, 2019). Was ist also zu tun?

Ganz entscheidend ist es, dass der Wohnungsbau gestärkt, um mit der gestiegenen Nachfrage, vor allem in den Städten, mitzuhalten. Hierzu braucht es eines breiten Kanons an Maßnahmen, um die Baukosten zu reduzieren. Mit dem Wohnungsbau-Turbo geht die Bundesregierung zwar das Thema der Baulandverfügbarkeit an – wobei unklar ist, ob die Kommunen dieses Instrument auch nutzen – doch es fehlt an Maßnahmen, die zu einer Reduktion der Baukosten beitragen. Andere Länder zeigen, dass durch bessere

Rahmenbedingungen die Produktivität des Bausektors deutlich gesteigert werden kann, womit im Wettbewerb auch die Preise sinken können (vgl. Grömling et. al., 2025). Entscheidend ist es vor allem, mehr Anreize für Innovationen zu setzen, indem etwa statt Standards festzulegen Zielvorgaben gemacht werden. Darüber hinaus sollten mehr Replizierungen ermöglicht werden, damit aufgrund höherer Stückzahlen eine Kostendegression möglich wird.

Viele Politiker und auch die Öffentlichkeit sieht gerade im sozialen Wohnungsbau eine Lösung. Allerdings ist der soziale Wohnungsbau unter den gegenwärtigen Rahmenbedingungen sehr kostenintensiv, da die hohen Baukosten auch in diesem Segment gelten – entsprechend muss umso mehr subventioniert werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Treffsicherheit im sozialen Wohnungsbau sehr gering ist, d. h. viele Mieter von Sozialwohnungen liegen über der Bedürftigkeitsgrenze (vgl. Sagner et. al., 2020). Allerdings spielen Sozialwohnungen eine wichtige Rolle, um den Zugang zu Wohnraum zu ermöglichen, denn viele Haushalte haben trotz ausreichender Zahlungsfähigkeit eben keinen gleichwertigen Zugang zum Wohnungsmarkt, weil Vermieter andere Gruppen bevorzugen. Dies dürfte, und dies bestätigen die Ergebnisse dieser Expertise, vor allem für Haushalte mit Migrationshintergrund gelten. Insofern ist es geboten die freiwerdenden Sozialwohnungen vor allem an solche Gruppen zu vergeben, die unter einem Zugangsproblem leiden. Allerdings gilt auch, dass Sozialwohnungen besser temporär vermietet werden, um durch die Fluktuation sicherzustellen, dass die Wohnungen auch immer wieder für diejenigen zugänglich sind, die sie auch brauchen.

Eine grundsätzliche Fehlsteuerung wären striktere Mietpreisregulierungen, wie sie ebenfalls immer wieder gefordert werden. Zahlreiche internationale Studien belegen, dass Mietpreisregulierungen das Angebot im Mietwohnungsmarkt reduzieren und das Zugangsproblem gerade für vulnerable Gruppen deutlich erschweren (vgl. Kholodolin, 2024 und Turner / Malpezzi, 2003).

Um das Wirtschaftswachstum zu unterstützen und um die soziale Lage zu verbessern ist eine Ausweitung des Wohnungsangebots alternativlos. Hierbei ist allerdings nicht nur der Neubau in den Blick zu nehmen, sondern auch die Schaffung von Wohnraum im Bestand, etwa durch den Ausbau von Dächern oder Aufstockungen. Darüber hinaus sollten durch gezielte Infrastrukturinvestitionen Wohnstandortalternativen zu den Großstädten geschaffen werden. Bessere ÖPNV-Anbindungen und schnelles Internet können die Bereitschaft der Haushalte stärken, auch in weiter entfernte Umlandgemeinden zu ziehen und so ebenfalls zur Entspannung des Wohnungsmarktes beitragen.

## 7 Abstract

This report examines the interplay between migration and Germany's housing market, combining a stock-taking of key market trends with an empirical assessment of representative household data (SOEP). Since the 2010s, a previously sluggish market has shifted toward persistent scarcity, driven by positive net migration, concentrated internal migration, rising incomes, and a prolonged low-interest environment, recently tempered by higher interest rates and a sharp decline in construction. In European comparison, Germany remains a “nation of renters” with a low homeownership rate, while the number of households continues to grow, especially in economically dynamic cities.

Descriptively, living space per capita has increased over time, yet gaps between owners and renters, and by migration background—persist. Subjective assessments indicate that renter households with a direct migration background more often perceive their dwelling as too small. Regarding housing costs (defined as cold housing costs; for owners: cold charges plus interest and principal payments), average rents for migrant and non-migrant households are nearly identical; by contrast, owner-occupiers with a migration background face higher ongoing costs, partly because mortgages are more common. In the housing cost burden (share of net household income), a stable disadvantage for migrant households appears among both renters and owners.

Econometrically, multivariate models with extensive controls (household and dwelling characteristics, region, year) are estimated alongside a “movers” perspective (short residence duration). Results suggest that differences materialize less in nominal costs than in relative burden: households with a direct migration background, *ceteris paribus*, often face a housing cost burden around 1 to 2 percentage points higher than comparable non-migrant households. This pattern holds for renters and owners and is broadly corroborated in the recent movers subsample. These findings indicate robust associations; underlying mechanisms (e.g., preferences, networks, discrimination) are only partially observable in household data.

Policy implications point primarily to expanding supply: faster planning and permitting, productivity gains in construction, greater standardization/replication, and improved land mobilization. Targeted demand-side support (housing allowance) should complement this. Social housing can mitigate access barriers for disadvantaged groups if allocation rules focus on access problems and binding periods are used effectively. Stricter rent controls risk constraining supply. Ensuring migration as an economic asset ultimately requires sufficient, affordable housing and fair access in tight markets.

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2-1: Entwicklung von Zu- und Abwanderung in Deutschland.....	6
Abbildung 2-2: Entwicklung von Real- und Nominallöhnen in Deutschland.....	7
Abbildung 2-3: Entwicklung des Bestands an Sozialwohnungen in Deutschland .....	12
Abbildung 3-1: Wohneigentumsquote in Deutschland im EU-Vergleich .....	15
Abbildung 3-2: Wohneigentumsquote in Deutschland nach Migrationshintergrund im Zeitverlauf .....	16
Abbildung 3-3: Wohneigentumsquote in Deutschland nach Objekttyp, Haushaltsnettoeinkommen und Regionstyp.....	17
Abbildung 3-4: Wohnfläche pro Kopf (Haushaltskontext) .....	18
Abbildung 3-5: Subjektive Einschätzung der Wohnungsgröße (Haushaltskontext), 2022.....	19
Abbildung 4-1: Wohnungsbedarfe in den Bundesländern .....	20
Abbildung 4-2: Verhältnis Fertigstellungen zum Bedarf in den Bundesländern .....	21
Abbildung 5-1: Entwicklung der Wohnkosten auf Basis des SOEP.....	26
Abbildung 5-2: Entwicklung der Wohnkostenbelastung auf Basis des SOEP.....	27
Abbildung 5-3: Differenz in den Wohnkosten zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund .....	31
Abbildung 5-4: Differenz in der Wohnkostenbelastung zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund .....	33

## Literaturverzeichnis

- Auspurg, Katrin / Hinz, Thomas / Schmid, Laura, 2017, Contexts and Conditions of Ethnic Discrimination: Evidence from a Field Experiment in a German Housing Market, *Journal of Housing Economics*, 35, S. 26–36.
- Berghoff, Sonja / Hachmeister, Cort-Denis, 2019, Studentisches Wohnen 2003 und 2018, CHE – Centrum für Hochschulentwicklung, [https://www.che.de/download/im\\_blickpunkt\\_studentisches\\_wohnen\\_2003\\_und\\_2018-pdf/?wpdmdl=10633&refresh=638742af624c41669808815](https://www.che.de/download/im_blickpunkt_studentisches_wohnen_2003_und_2018-pdf/?wpdmdl=10633&refresh=638742af624c41669808815) [10.09.2025]
- Blumenroth, Ulrich, 1973, 100 Jahre deutsche Wohnungspolitik, Bonn
- Bundesregierung, 2023, Wirkungen der Wohngeldreform – Antwort der Bundesregierung zur kleinen Anfrage der Fraktion Die Linke, Bundestagsdrucksache 20/8140, Bundestagsdrucksache 20/8369
- Demary, Markus / Voigtländer, Michael/ Zdrzalek, Jonas, 2023, Perspektiven für die Zinsentwicklung und Konsequenzen für die Immobilienmärkte, Gutachten im Auftrag der HANSAINVEST Real Assets GmbH, Köln
- Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph / Voigtländer, Michael, 2024, Mehr Wohnungsmangel durch steigende Bedarfe und sinkende Bautätigkeit, Gutachten im Auftrag der Deutsche Reihenhäuser AG, Köln
- Deutscher Bundestag, 2024, Schriftliche Fragen mit den in der Woche vom 3. Juni 2024 eingegangenen Antworten der Bundesregierung, Drucksache 20/11712, Berlin
- Dorffmeister, Ludwig, 2025, Europäischer Bausektor zurück auf Expansionskurs: Ausgewählte Ergebnisse der EUROCONSTRUCT Winterkonferenz 2024, ifo Schnelldienst 2/2025, <https://www.ifo.de/sites/default/files/docbase/docs/sd-2025-02-dorffmeister-euroconstruct.pdf> [10.09.2025]
- Eekhoff, Johann, 2002, Wohnungspolitik, 2. Auflage, Tübingen
- Eilers L, Paloyo AR, Vance C. Rental prices in Germany: A comparison between migrants and natives. *Scott J Polit Econ*. 2021; 68: 434–466. <https://doi.org/10.1111/sjpe.12273>
- Eurostat, 2025, Distribution of population by tenure status, type of household and income group (ilc\_lvho02), Online-Datenbank, [https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc\\_lvho02](https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02) [12.09.2025]
- Eurostat, o. J., Glossary: Overcrowding rate, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding\\_rate](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Overcrowding_rate) [10.09.2025]
- Geis-Thöne, Wido, 2025, Zuwanderung aus den neuen EU-Mitgliedsländern: Eine Erfolgsgeschichte geht zu Ende. Eine Betrachtung der Entwicklung und Auswirkungen am deutschen Arbeitsmarkt, IW-Report, Nr. 29, Köln
- Grömling, Michael / Voigtländer, Michael /Wetzstein, Steffen, 2025, Internationale Produktivitätsunterschiede in der Bauwirtschaft. Was kann Deutschland von seinen Nachbarn lernen?, Gutachten im Auftrag des Hauptverbands der Deutschen Bauindustrie e.V., Köln
- Henger, Ralph / Niehues, Judith / Stockhausen, Maximilian, 2022, Umfassende Wohngeldreform 2023, IW-Kurzbericht, Nr. 77, Köln/Berlin

Hofmann, B. / Ilzetzki, E. / Takáts, E., 2025, Monetary policy and the secular decline in long-term interest rates, BIS Working Papers No. 1252, Bank for International Settlements. <https://www.bis.org/publ/work1252.pdf> [11.09.2025]

Horr, Andreas / Hunkler, Christian / Kroneberg, Clemens, 2018, Ethnic Discrimination in the German Housing Market: A Field Experiment on the Underlying Mechanisms, *Zeitschrift für Soziologie*, 47(3), S. 134–146.

Hsieh, C.-T. / Moretti, E. (2019), Housing Constraints and Spatial Misallocation, *American Economic Journal: Macroeconomics*, Jg. 11, Heft 2, 1-39.

Kholodilin, Konstantin, 2024, Rent control effects through the lens of empirical research: An almost complete review of the literature, in: *Journal of Housing Economics*, 63. Jg., <https://doi.org/10.1016/j.jhe.2024.101983>

Liu, Chia / Kulu, Hill, 2025, The housing integration of refugees and asylum seekers in Germany, *Housing Studies*, 0, 0, S. 1–20, <https://doi.org/10.1080/02673037.2025.2502526>

Lozano Alcántara, Alberto / Romeu Gordo, Laura (2020): Measuring housing costs and housing affordability using SOEP: An example applied to older households. SOEPpapers (DIW Berlin) 1111. Berlin: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung.

Moretti, E., 2012, *The new geography of jobs*, New York

Müther, Anna Maria / Waltersbacher, Matthias, 2025, Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnungsbedarfsprognose. Neubaubedarfe in Deutschland bis 2030. BBSR-Analysen KOMPAKT 05/2025, Bonn.

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2019, Einflussfaktoren bei der Begründung von selbstgenutztem Wohneigentum, Gutachten im Auftrag der Reihenhause AG, Köln

Sagner, Pekka / Stockhausen, Maximilian / Voigtländer, Michael, 2020, Wohnen – die neue soziale Frage?, IW-Analysen, Nr. 136, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2023, Mismatch im Wohnungsmarkt, IW-Kurzbericht, Nr. 5, Köln

Sagner, Pekka / Voigtländer, Michael, 2025, Interhyp-IW-Erschwinglichkeitsindex, Datenstand: April 2025, Gutachten im Auftrag der Interhyp AG, Köln

Shiller, Robert, 2006, *Irrational Exuberance*, 2. A., New York

Solari, Claudia D. / Mare, Robert D., 2012, Housing crowding effects on children’s wellbeing, in: *Social Science Research*, 41. Jg., Nr. 2, S. 464-47

Statistisches Bundesamt, 2025, Themenseite Wohngeld, [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Wohngeld/\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Wohngeld/_inhalt.html) [13.09.2025]

Turner, Bengt / Malpezzi, Stephen, 2003, A Review of Empirical Evidence on the Costs and Benefits of Rent Control, in: Swedish Economic Policy Review, 10. Jg., S. 11–56

Whitehead, Christine / Scanlon, Kath / Voigtländer, Michael / Karlsson, Jacob / Blanc, Fanny / Rotolo, Martina, 2023, Financialization in 13 cities – an international comparative report, The London School of Economics and Political Science in collaboration with the Knowledge Centre for Housing Economics, London

Zdrzalek, Jonas / Zetzmann, Steffen / do Amaral, Francisco Osswald, 2025, Leichtes Plus am Immobilienmarkt – Allzeithochs sind auf absehbare Zeit nicht in Sicht, [https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/fis-import/143d2fc6-f0c2-4575-bb8f-192de3b34ee5-GREIX\\_update\\_25Q2\\_de.pdf](https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/fis-import/143d2fc6-f0c2-4575-bb8f-192de3b34ee5-GREIX_update_25Q2_de.pdf) [10.09.25]