

Aktuelle Strategien der Wohnungspolitik

Keine nachhaltige Verbesserung ohne Veränderungen beim städtischen Boden

Julian Degan und Bernhard Emunds¹

In den letzten gut zehn Jahren ist Wohnraum in vielen deutschen Großstädten zu einem äußerst knappen und damit teuren Gut geworden. Gerade in den dynamisch wachsenden Ballungsräumen sowie auch in vielen attraktiven Universitätsstädten gingen die Immobilienpreise im Laufe der 2010er Jahre stetig steil nach oben, wodurch es zunehmend mehr Großstadthaushalten schwer fällt, eine für ihre Bedürfnisse entsprechende (vor allem eine für sie bezahlbare und ausreichend große) Wohnung zu finden. Die Immobilienpreiszindizes der Deutschen Bundesbank² etwa verdeutlichen, dass sich die durchschnittlichen Mieten von neu angebotenen Wohnungen in den sieben größten deutschen Städten³ zwischen 2010 und 2022 um ca. 65 Prozent erhöht haben. Zum Vergleich: Der Verbraucherpreisindex, der gängigste Indikator der durchschnittlichen Preisentwicklung, verzeichnete im selben Zeitraum lediglich ein Plus von 20 Prozent. Noch stärker als die Mieten sind die Kaufpreise von Immobilien gestiegen. Nach Angaben der Bundesbank erhöhten sie sich in den sieben größten Städten um ca. 160 Prozent. Daran wird deutlich, dass es bei der gegenwärtigen Wohnungsfrage nicht nur um das Wohnen selbst geht,

sondern auch um Gerechtigkeitsfragen, insbesondere um eine Verschärfung der ökonomischen Ungleichheit. Denn während bereits vermögende Immobilieneigentümer:innen von weiter steigenden Immobilienpreisen profitieren, stehen viele einkommensärmere (Großstadt-)Haushalte vor dem Problem, einen derart hohen Anteil ihres Einkommens für die Wohnkosten ausgeben zu müssen, dass ihre gesellschaftlichen Teilhabemöglichkeiten stark eingeschränkt werden.

Dass die Wohnraumpreise in vielen deutschen Großstädten zuletzt derart in die Höhe gingen, ist auf eine Reihe von unterschiedlichen Einflussfaktoren zurückzuführen. Zu den wichtigsten gehört zunächst der (weltweit zu beobachtende) Trend zur Urbanisierung. So strömten in den letzten Jahren zahlreiche Menschen aus dem In- und Ausland vor allem aufgrund des großen Angebots an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen in die deutschen Großstädte oder in deren Umlandgemeinden. Auch viele Unternehmen – vor allem jene aus der Dienstleistungsbranche – ließen sich zuletzt in den prosperierenden Ballungsräumen nieder, wo sie ein breites Angebot an (hochqualifizierten) Arbeitskräften vorfinden. Neben diesen Wande-



Julian Degan

Nell-Breuning-Institut der Phil.-Theol. Hochschule
Sankt Georgen, Frankfurt am Main



Prof. Dr. Bernhard Emunds

Nell-Breuning-Institut der Phil.-Theol. Hochschule
Sankt Georgen, Frankfurt am Main