



PD Dr. Christina Boll

# Wohnungsbedarf, Wohnungsmarkt und Wohnkosten: Familien unter Druck

AGF-Veranstaltung „Familie und Wohnen: Belastung durch steigende Energie- und Wohnkosten“, Berlin, 15.5.2023

Deutsches Jugendinstitut e. V.  
Nockerstraße 2  
D-81541 München

Postfach 90 03 52  
D-81503 München

Telefon +49 89 62306-0  
Fax +49 89 62306-162

[www.dji.de](http://www.dji.de)

# Agenda

1. Wohnungsbedarf: Familien heute
2. Wohnungsmarkt: Aktuelle Herausforderungen
3. Konsequenzen für Familien: Überbelegung und Wohnkostenbelastung
4. Handlungsansätze

# Wohnungsbedarf: Familien heute

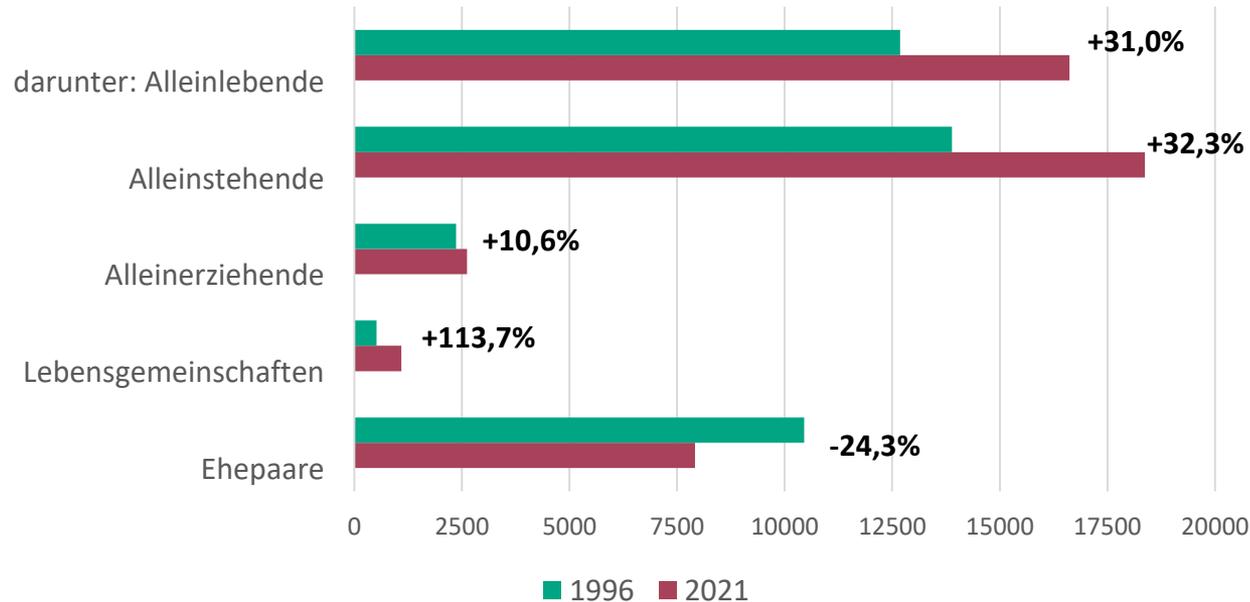
# Familien: Aufkommen 2022

• Familien mit jüngstem Kind unter 18 J.	8.453	100%
<u>davon:</u>		
– Alleinerziehende	1.567	18,5%
– Ehepaare	5.874	69,5%
– Lebensgemeinschaften	1.012	12,0%
– Familien mit 1 minderjährigen Kind	4.134	48,9%
– Familien mit 2 minderjährigen Kindern	3.248	38,4%
– Familien mit 3+ minderjährigen Kindern	1.071	12,7%

Quelle: Erstergebnisse des Mikrozensus 2022 - Bevölkerung in Familien/Lebensformen in Hauptwohnsitzhaushalten (Fachserie 1, Reihe 3)

# Veränderung der Lebensformen

Lebensformen 2021 vs. 1996 (in 1.000)



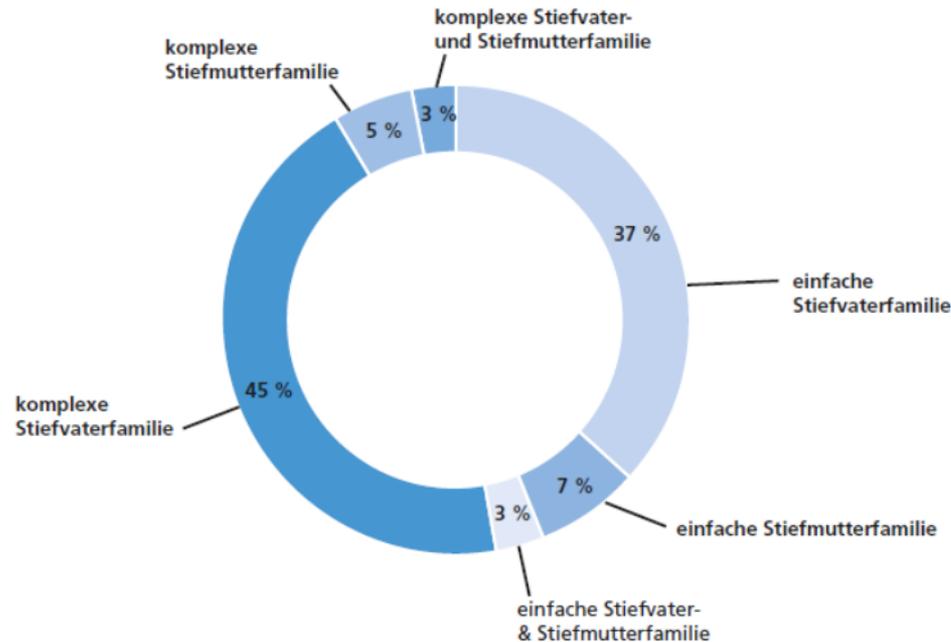
Quellen: Mikrozensus, Erstergebnisse 2021: Haushalte und Familien (Fachserie 1, Reihe 3); eigene Darstellung.

# Bedeutungszuwachs sozialer Elternschaft

- Zunehmendes Auseinanderfallen **biologischer bzw. genetischer und sozialer** Elternschaft:
- Elternverantwortung wird zunehmend von gleichgeschlechtlichen Paaren übernommen
- Kinder wachsen auf in....
  - Stieffamilien
  - Pflegefamilien,
  - Adoptivfamilien
- Diversere Wege in die Elternschaft (sog. assistierte Reproduktion)

# Komplexität von Nachtrennungsfamilien

Abbildung 2: Typen primärer Stieffamilien in AID:A 2019



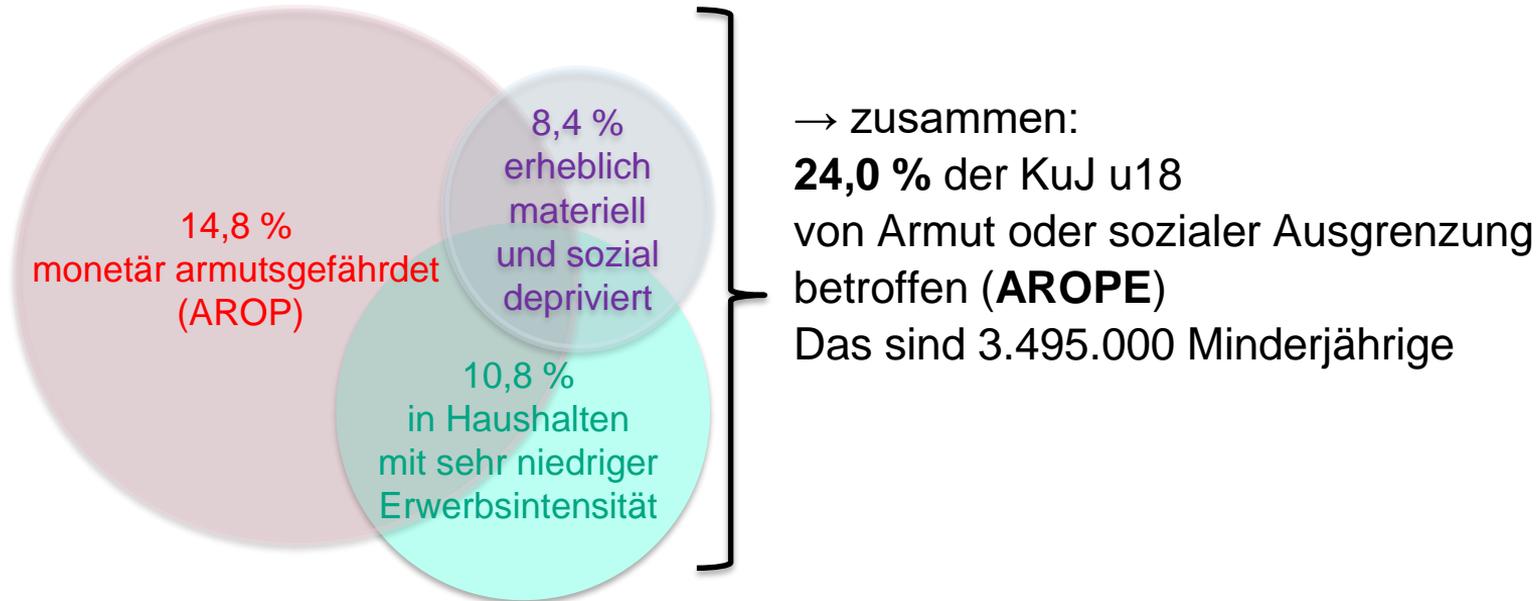
## Anteil von Stieffamilien an allen Familien:

- AID:A 2019: ca. 7%
- pairfam 2017/18: ca. 11%

Quelle: Hegemann u.a. 2022. Datengrundlage: AID:A 2019, N=346 Stieffamilien-Haushalte.

# Von Armut und sozialer Ausgrenzung bedrohte Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren (KuJ u18)

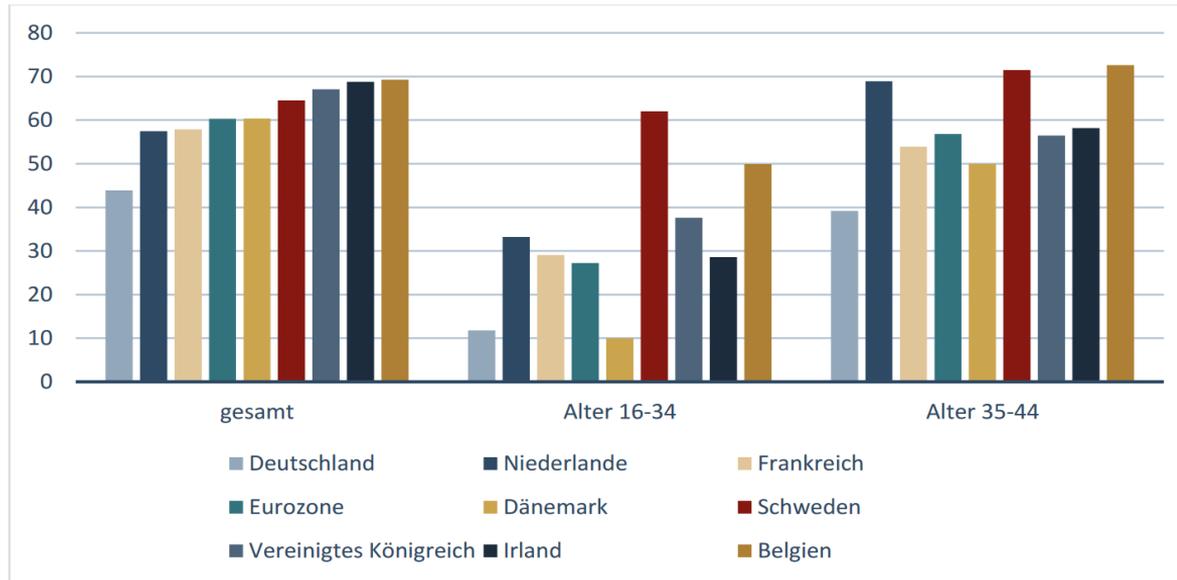
Basis: EU-SILC 2021



Quelle: Eurostat-Datenbank, EU-SILC Indikatoren ILC\_LI02, ILC\_MDSD11, ILC\_LVHL11N, ILC\_PEPS01N (zuletzt aktualisiert am 19.05.2023, 11:00 Uhr; abgerufen am 19.05.2023; eigene Darstellung)

# Wohneigentumsquote eher mäßig im internationalen Vergleich

Abbildung 2-1: Wohneigentumsquoten in ausgewählten europäischen Ländern



Quelle: Sagner/Voigtländer, 2021

Wohneigentumsquote in Deutschland ist bis etwa 2010 kontinuierlich gestiegen, seitdem stagniert sie bei rund **45%**

Sagner, 2022.

Zahl der Ersterwerberrückläufig:  
2001: 700.000 Menschen  
2020: unter 400.000 Menschen

Braun/Schmandt, 2022

Aus: Voigtländer (2023), S. 3, Abb. 2-1

# Wohnungsmarkt

# Warum steigt die Wohneigentumsquote nicht?

## Barrieren der Wohneigentumsbildung

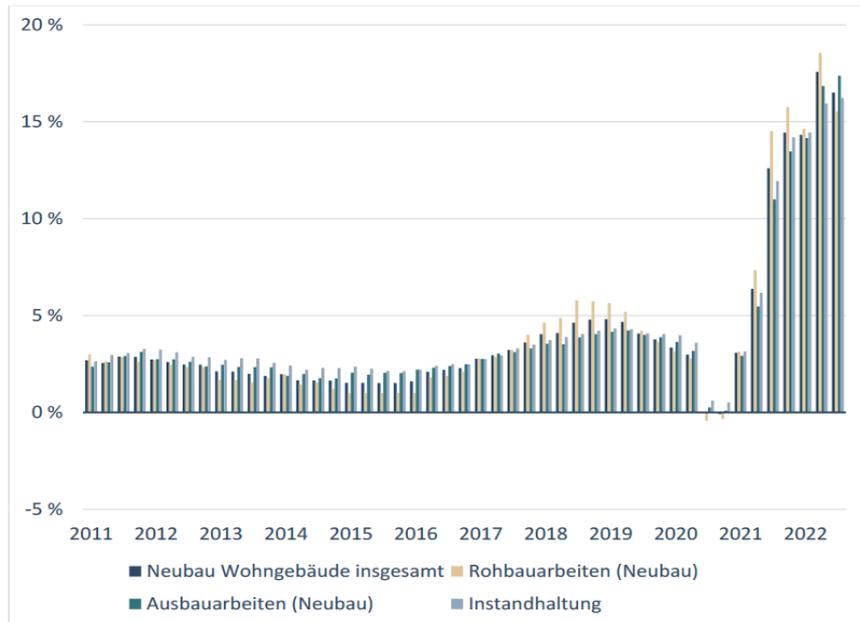
- Kapitalmangel
  - Sprunghafter Anstieg der Bauzinsen 2022
  - Kaufnebenkosten
  - Makler-Courtage
  - Eigenkapital (Soll: 20-30%) setzt Ersparnisbildung voraus
  - Steigende Wohnungspreise in den letzten Jahren
- Restriktionen am Bau
  - Material- und Fachkräftemangel, Lieferengpässe
  - Bürokratische Hürden (langwierige Genehmigungsverfahren)
- Präferenz für Miete
- Unsicherheit über private Entwicklung (Arbeitsort, Familienkonstellation)

# Aktuelle Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt

## Anstieg der Baukosten

Abbildung 2-1: Baupreisanstiege verteuern Neubau und Bestandsmaßnahmen

Entwicklung der Baupreise; Veränderung zum Vorjahresquartal in Prozent



Quellen: Statistisches Bundesamt, 2022a; 2022b

Quelle: Sagner/Voigtländer (2023), S. 5

### Kontext: Kaufkraftverlust

Anstieg der Preise 10/21-10/22:

- Haushaltsenergie: +55%
- Lebensmittel: +20%
- Benzin (E10): +16%
- Restl. Verbraucherpreise: +10%

Nominallohnanstieg (+2,3%) < Inflationsrate (+8,4%)

Quelle: Sagner/Voigtländer (2023), S. 6

Hinzu kommen:

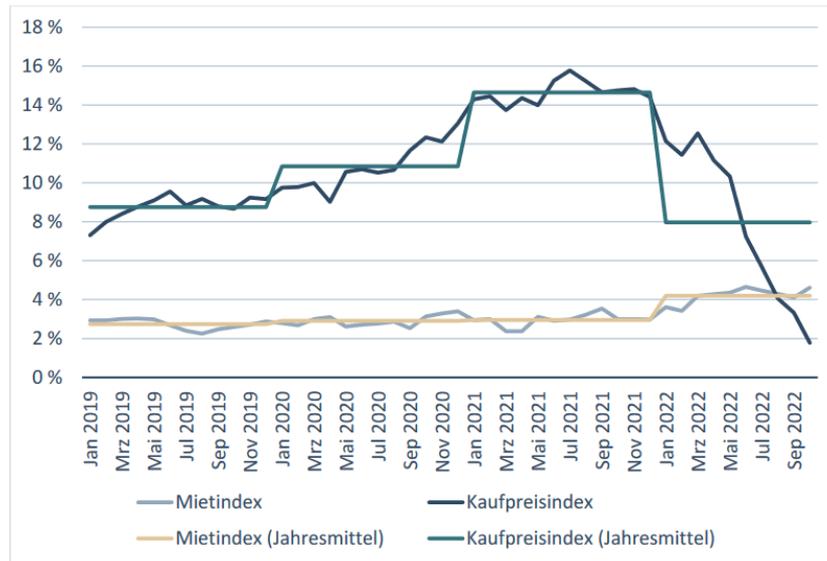
- **Deutlicher Anstieg der Fremdfinanzierungszinsen im Jahresverlauf 2022**
- **Auslaufen von Fördermaßnahmen in 2022**

Quelle: Sagner/Voigtländer (2023), S. 6-10

# Überwälzung des Preisdrucks auf Mietwohnungsmarkt

Abbildung 3-11: Stärkere Mietpreisanstiege als in Vorperioden

Hedonisches Preismodell; Veränderung der Preise im Vergleich zum Vorjahr, Januar 2019 bis Oktober 2022



Hedonische Nachbarperioden-Zeitdummy-Modelle mit Ausstattung, Zustand und Regionalindikatoren als Kontrollvariablen

Quellen: Value AG; Institut der deutschen Wirtschaft

Aus: Sagner/Voigtländer (2023), S. 26

„Umzugskette“: Wegen Kaufzurückhaltung droht Wohnungsmarkt zu „verstopfen“

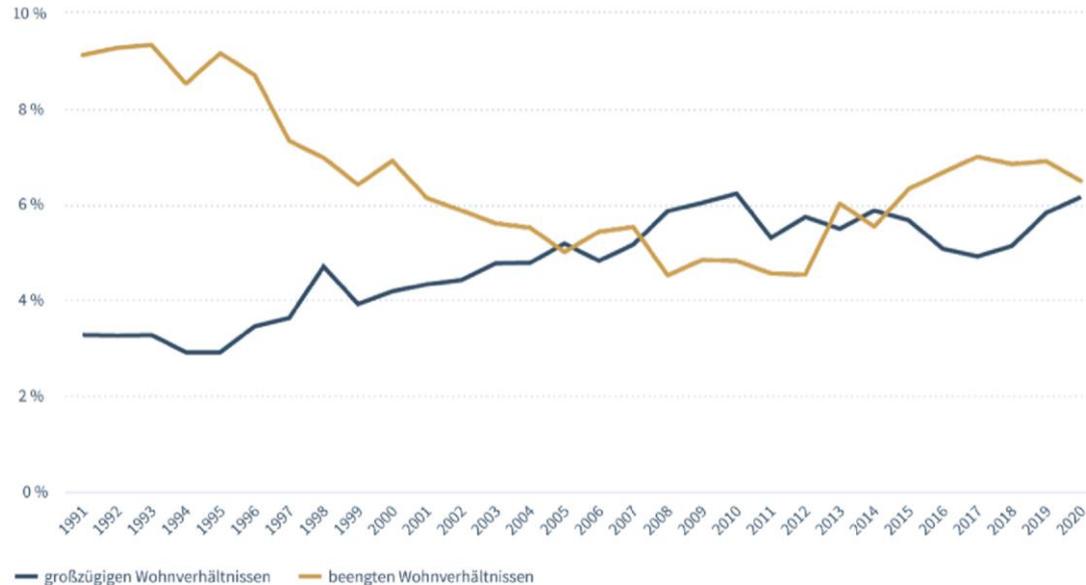
2021: Jahresdurchschnittlicher Preisanstieg gegenüber Vorjahr: Kaufpreise +14,6%, Mietpreise **+3%**

2022 (hier bis 09/22): Kaufpreise +8%, Mietpreise **+4%**

Quelle: Sagner/Voigtländer (2023), S. 25f.

# Mismatch am Wohnungsmarkt

## Anteil der Mieterhaushalte in Großstädten, die eher in ... leben



Hohe Neuvertragsmieten und hohe Energiekosten setzen Anreize, eher kleinere Wohnungen anzumieten; bei Bestandsmietern in großen Wohnungen wirkt aber **zunehmender Unterschied zwischen den Bestands- und Neuvertragsmieten** in Richtung Verbleib in einer eigentlich zu großen Wohnung (Remanenzeffekt)

In Großstädten ist Umziehen in kleinere Wohnungen kaum möglich; besonders betroffen: Junge Erwerbstätige und Studierende sowie Familien mit kleinen Kindern

(Sagner et al. 2022)

Hinweis: Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern; eher großzügig: Anzahl Wohnräume > Anzahl Haushaltsmitglieder + 2; eher beengt: Anzahl Wohnräume < Anzahl Haushaltsmitglieder

Quellen: SOEP v37; Institut der deutschen Wirtschaft

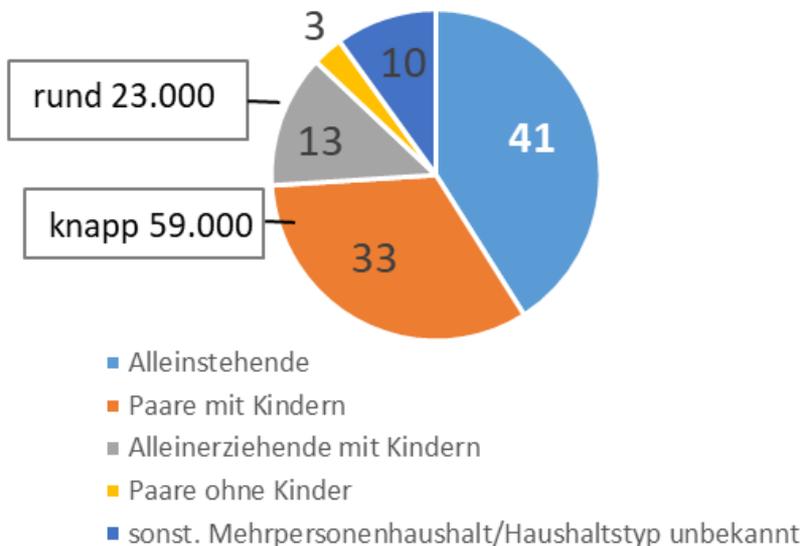
Quelle: Sagner/Voigtländer 2023, S. 2

# Konsequenzen für Familien

## Überbelegung und Wohnkostenbelastung

# 31.1.22: Knapp 82.000 untergebrachte\* wohnungslose Personen als Familien (Eltern und Kinder)

Untergebrachte wohnungslose Personen zum 31.12.2022, nach Haushaltstyp (%)



\*beispielsweise in vorübergehenden Übernachtungsmöglichkeiten oder in Not- und Gemeinschaftsunterkünften

Quelle: Statistisches Bundesamt (14.07.2022); eigene Darstellung.

# Überbelegung

Definition gemäß der europäischen Gemeinschaftsstatistik über Einkommen und Lebensbedingungen, (EU-SILC (Eurostat o.J.)

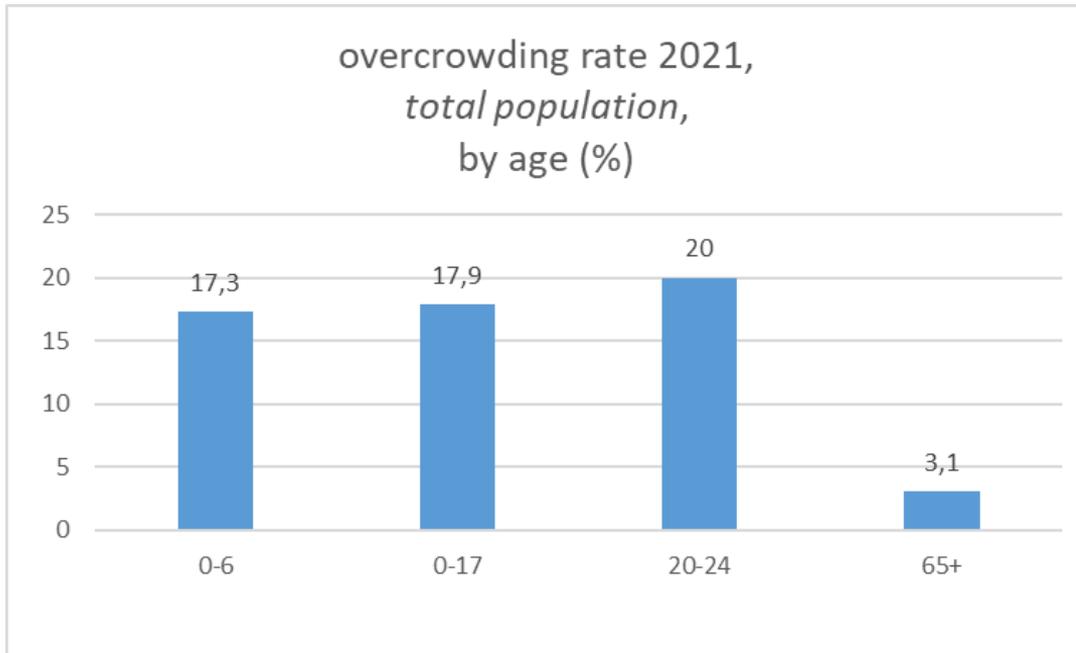
**Als überbelegt gilt eine Wohnung nach EU-SILC-Definition, wenn darin mindestens einer der folgenden Räume nicht vorhanden ist:**

- ein Gemeinschaftsraum,
- ein Raum pro Paar, das in dem Haushalt lebt,
- ein Raum für jede weitere Person ab 18 Jahren,
- ein Raum für zwei Kinder unter 12 Jahren,
- ein Raum für zwei Kinder desselben Geschlechts zwischen 12 und 17 Jahren,
- ein Raum je Kind zwischen 12 und 17 Jahren, wenn sie unterschiedlichen Geschlechts sind,
- ein zweiter Raum bei einem Ein-Personen-Haushalt.

## Beispiele für Überbelegung:

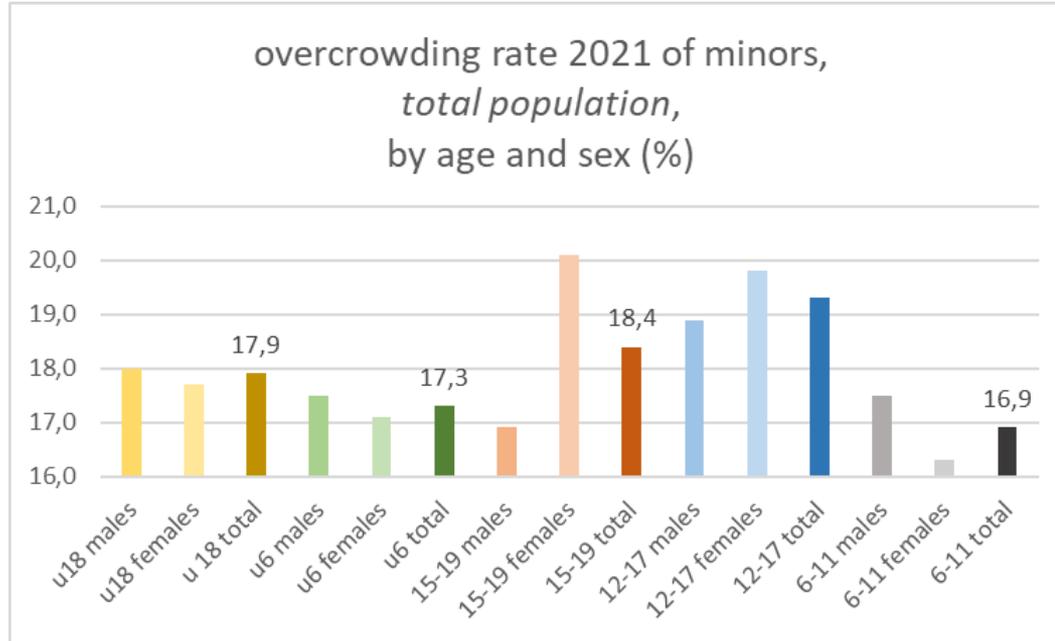
- Wenn das Wohnzimmer auch als Schlafräum fungiert,
- wenn sich drei oder mehr Kinder ein Kinderzimmer teilen müssen oder
- Wenn ein Bruder und Schwester, beide im Teenageralter, ein gemeinsames Zimmer haben.

## Bei Minderjährigen ist Anteil der in überbelegten Wohnungen lebenden Personen sechsmal so hoch wie bei älteren Menschen ab 65 Jahren



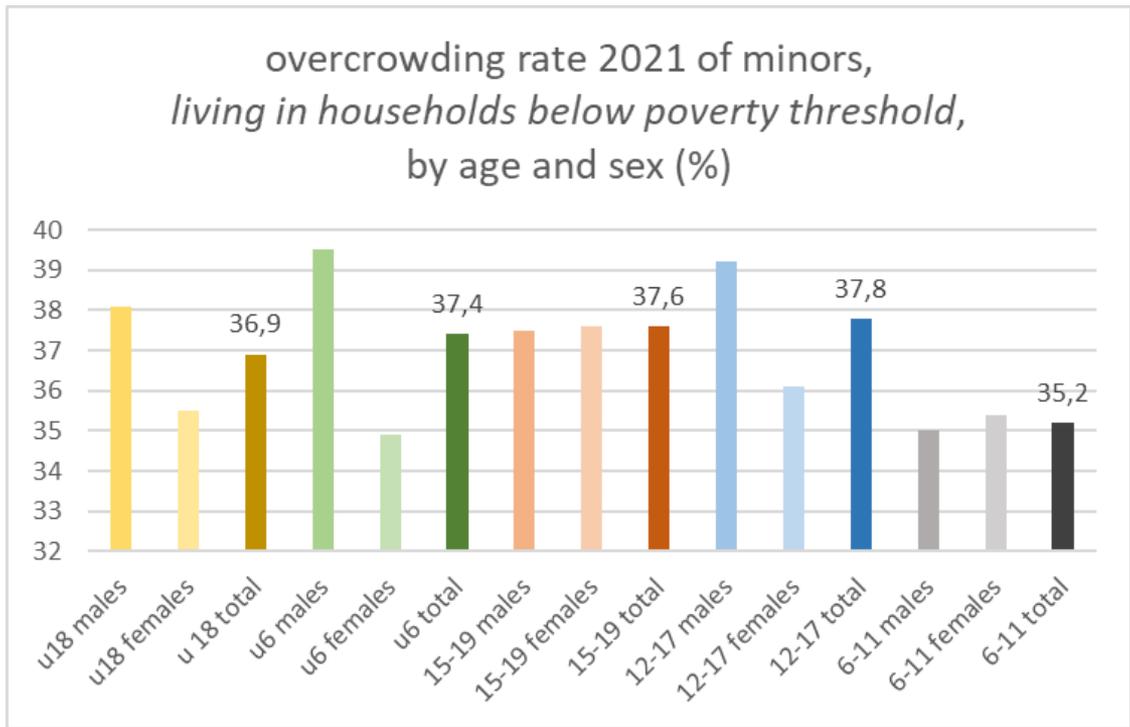
Poverty threshold: 60% of median equivalised income. Source: Eurostat - EU-SILC survey [ILC\_LVHO05A] (last update: 10.05.2023; extracted on: 14.05.2023); own illustration.

# Überbelegungsquote 0- bis 18-Jähriger: Kaum Unterschiede nach Alter, wohl aber nach Geschlecht



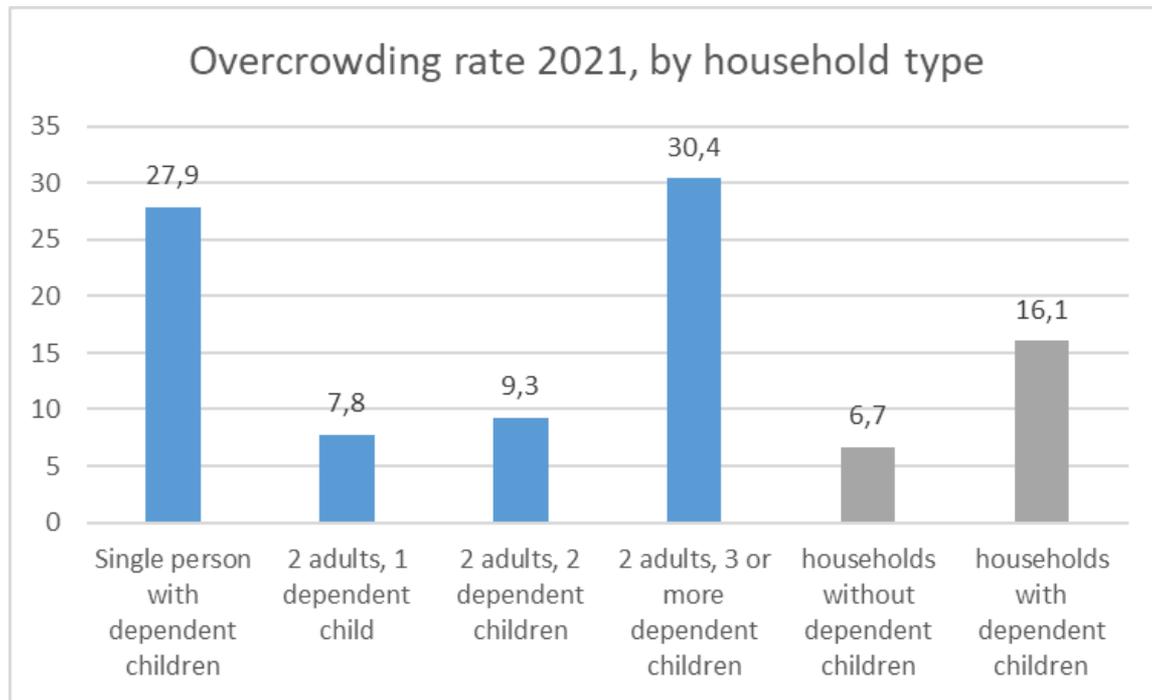
Poverty threshold: 60% of median equivalised income. Source: Eurostat - EU-SILC survey [ILC\_LVHO05A] (last update: 10.05.2023; extracted on: 14.05.2023); own illustration.

# Minderjährige in armutsgefährdeten Haushalten lebten in allen Altersgruppen überdurchschnittlich häufig in überbelegten Wohnungen



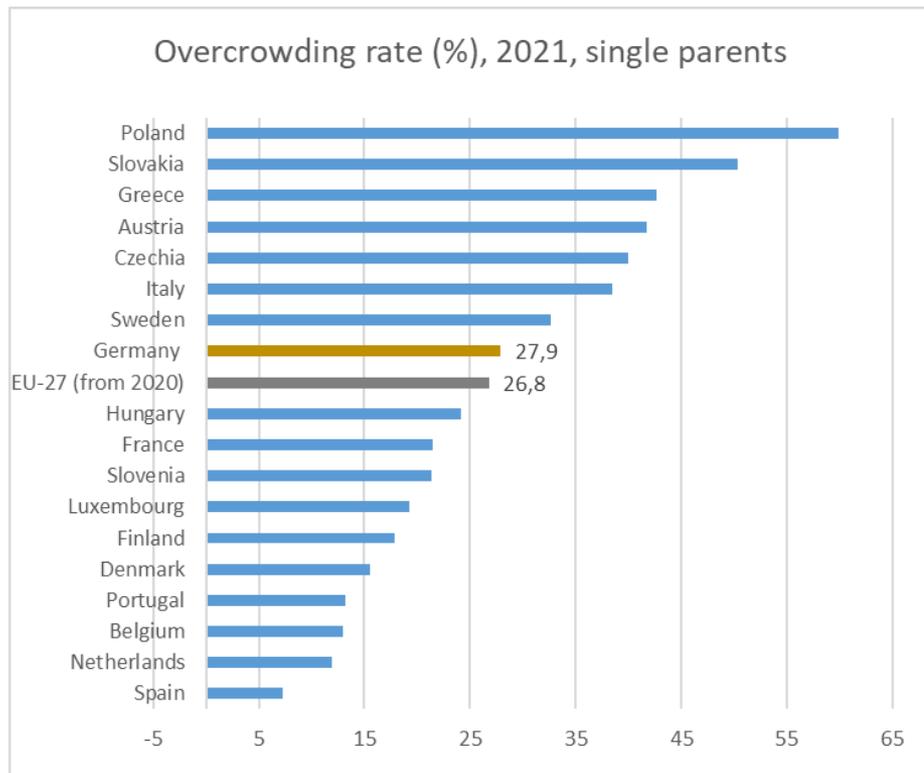
Poverty threshold: 60% of median equivalised income. Source: Eurostat - EU-SILC survey [ILC\_LVHO05A] (last update: 10.05.2023; extracted on: 14.05.2023); own illustration.

# Rolle der Lebensform: Alleinerziehende und kinderreiche Familien leben am häufigsten in überbelegten Wohnungen



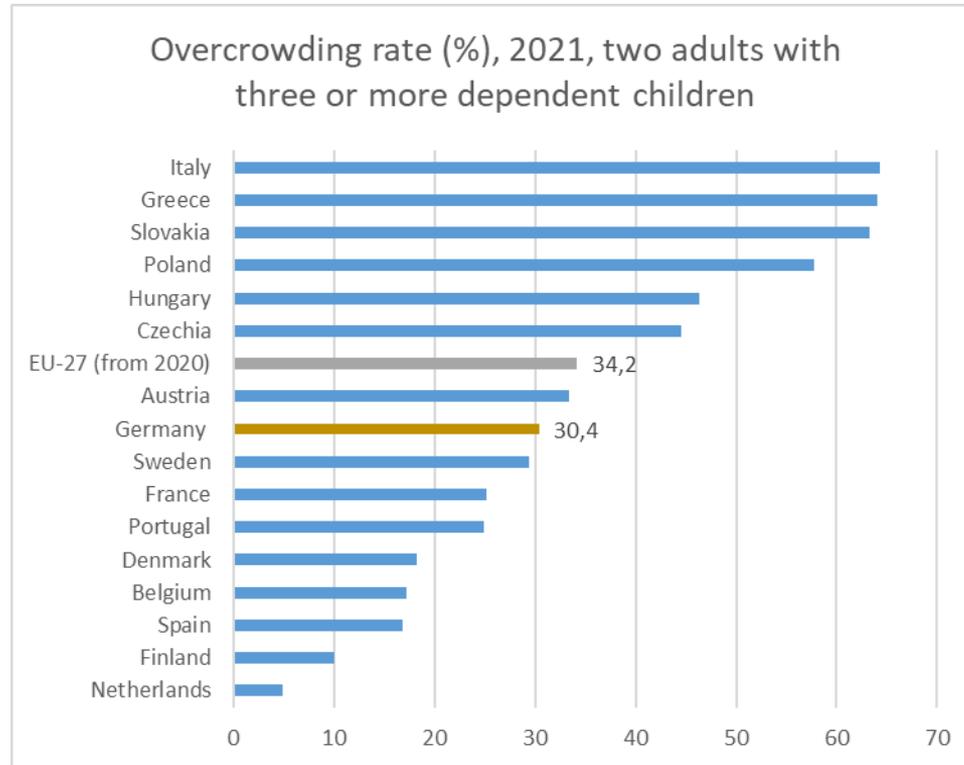
Source: Eurostat EU-SILC survey [ILC\_LVHO05B]; (last update: 10.05.2023; extracted on: 14.05.2023); own illustration.

# Alleinerziehende in Deutschland im EU-27-Vergleich: Leicht überdurchschnittliches Überbelegungsrisiko



Source: Eurostat EU-SILC survey [ILC\_LVHO05B]; (last update: 10.05.2023; extracted on: 14.05.2023); own illustration.

# Kinderreiche Familien in Deutschland im EU-27-Vergleich: Unterdurchschnittliches Überbelegungsrisiko



Source: Eurostat EU-SILC survey [ILC\_LVHO05B]; (last update: 10.05.2023; extracted on: 14.05.2023); own illustration.

# Wohnraum ist vor allem in Städten knapp

Anteil der Menschen in überbelegten Wohnungen 2021:

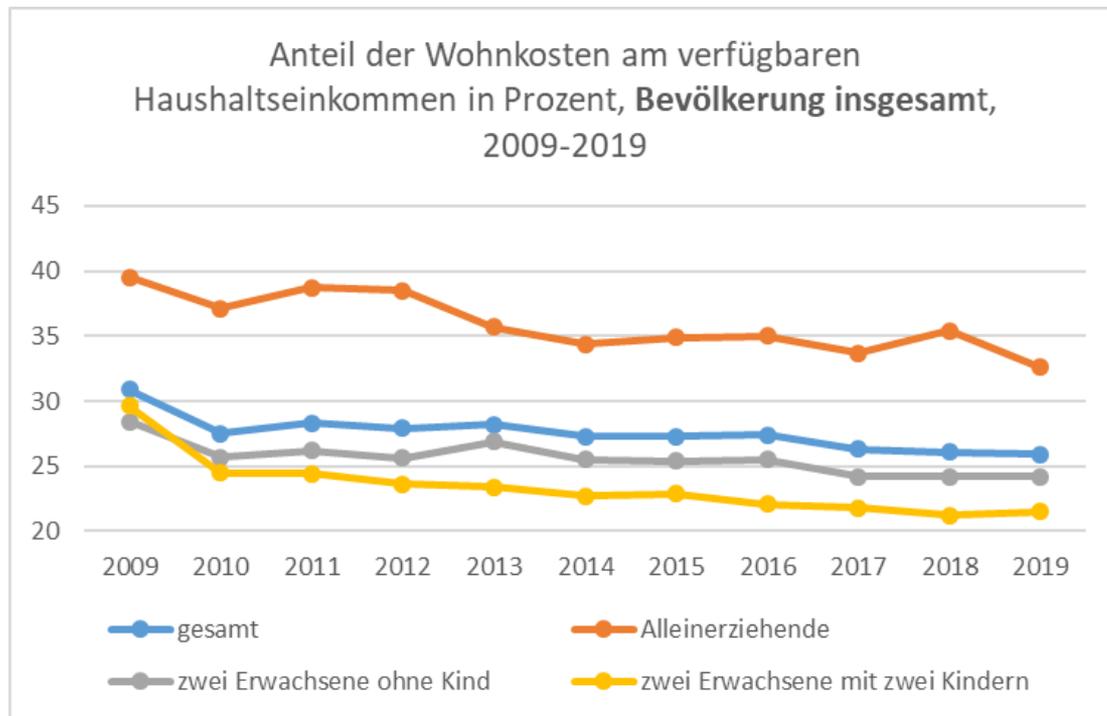
- größere Städte (15,5 %)
- Vororte und kleinere Städte (8,6 %)
- ländliche Gebiete (4,9 %).

Quelle: Statistisches Bundesamt (17.11.2022)

Im Jahr 2020 lebte ein Drittel der Familien lebte in überbelegten Wohnungen; in Städten waren es in der Spitze bis zu 37% der Familien

Quelle: Sagner & Voigtländer (2023)

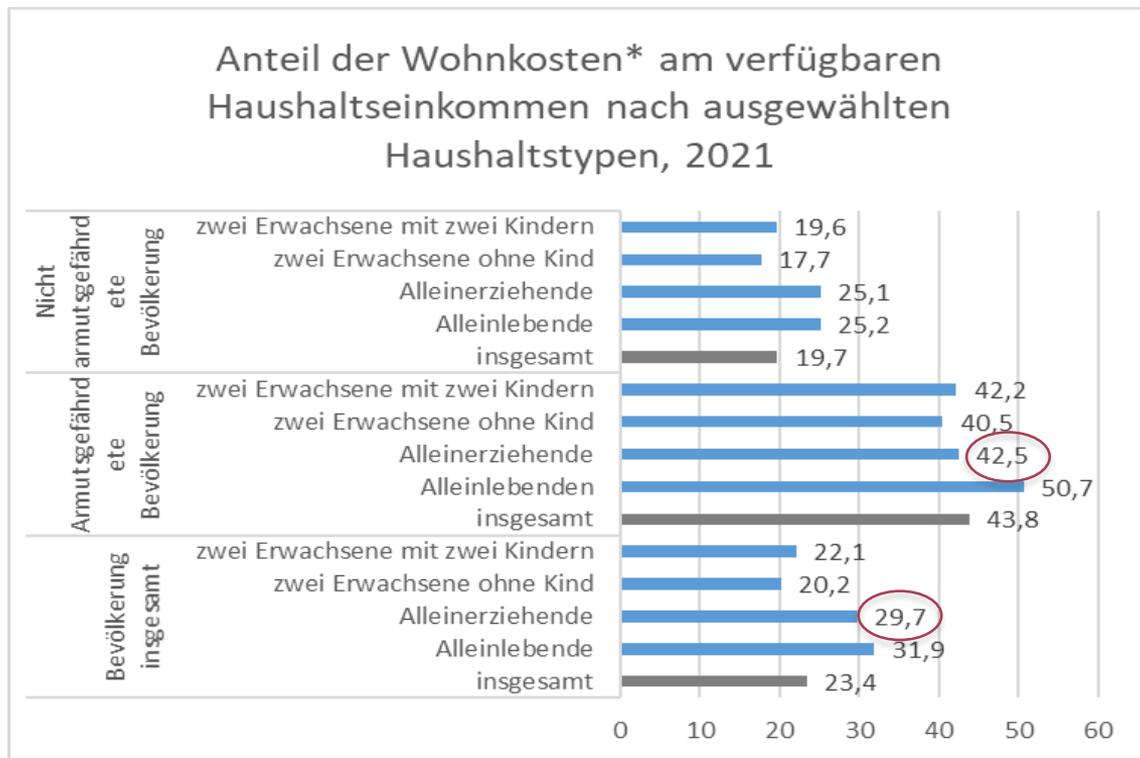
## Wohnkostenbelastung: Alleinerziehende am stärksten betroffen



Wohnkosten einschließlich Wasser- und Abwasser-, Energie- und Heizkosten, Ausgaben für die Instandhaltung der Wohnung bzw. des Hauses, Hypothekenzinsen (bei Eigentümern), Versicherungsbeiträgen (bei Eigentümern; bei Mietern, falls diese die Kosten tragen) sowie sonstiger Wohnkosten.

Quelle: Statistisches Bundesamt (o.J.); eigene Darstellung.

Alleinerziehende gaben 2021 im Mittel 29,7% ihres Haushaltseinkommens für Wohnkosten aus; unter armutsgefährdeten Alleinerziehenden waren es 42,5%

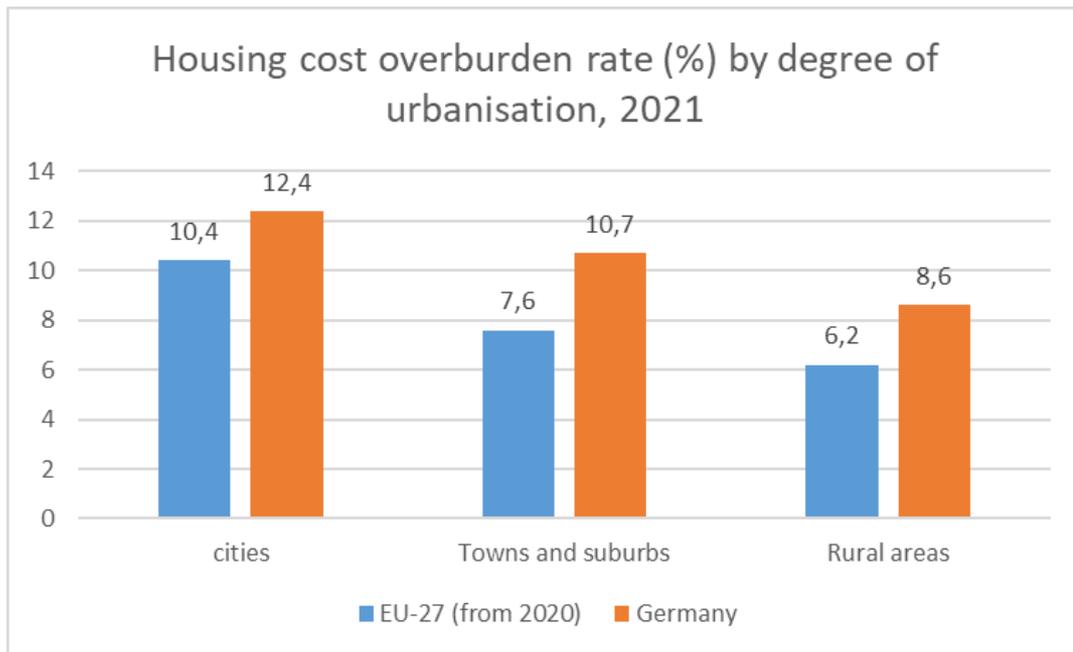


\*Einschließlich Wasser- und Abwasser-, Energie- und Heizkosten, Ausgaben für die Instandhaltung der Wohnung bzw. des Hauses, Hypothekenzinsen (bei Eigentümern), Versicherungsbeiträgen (bei Eigentümern; bei Mietern, falls diese die Kosten tragen) sowie sonstiger Wohnkosten.

Quelle: Statistisches Bundesamt (o.J.), eigene Darstellung.

# Wohnkostenüberbelastung am höchsten in Ballungsräumen

Definition **Über**belastung: Wohnkosten betragen **mehr als 40%** des verfügbaren Haushaltseinkommens



Source: Eurostat - EU-SILC survey [TESSI165], last update: 10.05.2023, extracted on: 14.05.2023; own illustration.

# Handlungsansätze

## Angebot ausweiten

- **Mehr Bauland** ausweisen: Kommunalen Diskurs über brach liegendes Bauland
- Nachverdichtungspotenziale in Städten (Pestel Institut/TU Darmstadt 2019), aber: Kinder (und andere) brauchen Freiräume!
- effektive **Verkehrsanbindung** dezentraler Wohngebiete (Voigtländer 2015)
- **Wohnungsbauoffensive: Baufertigstellungen beschleunigen**
- **Sozialen Wohnungsbau ausweiten**, dabei gewisses Maß an Fehlbelegung tolerieren (soziale Durchmischung)
  - KoaV: 100.000 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr. Hierzu stellt Bund Finanzhilfen für Länder im Zeitraum 2022-2026 im Umfang von 14,5 Mrd. Euro bereit (darunter 2,5 Mrd. Euro für 2023)

## Sozialverträgliche Allokation sicherstellen

- **Wohngeldreform 2020:** Stärkung der Haushalte bei Bewältigung der Wohnkostenbelastung durch dauerhafte Heizkosten- und Klimakomponente. Dynamisierung: 2-jährliche Anpassung an Miet- und Einkommensentwicklung ab 1.1.22

## Maßvolle Eingriffe in den Preismechanismus

- **Mietpreispbremse** auf Ballungszentren beschränken; qualifizierter Mietspiegel sollte städteübergreifend harmonisiert erhoben werden und Preisentwicklung und Gentrifizierung berücksichtigen; Schrumpfrisiken regulierter Mietwohnungsmärkte und Wechselwirkungen mit unreguliertem Neubausegment im Auge behalten.

## Stadtplanung und Forschung: Weiterentwicklung gemeinschaftlicher Wohnformen

Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen (FageWo)-Projekt des DJI in Kooperation mit Hochschule Karlsruhe -Technik und Wirtschaft (1.4.19-31.5.21)

- Wohnraum der familienbiografischen Phase anpassen („atmende Lebensräume“)
- Kompensation z.T. wegbrechender Familienbande und staatl. Infrastruktur, insbes. im ländlichen Raum
- selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Teilhabe von Niedrigeinkommensbeziehenden durch Dienstleistungstausch

- Braun, R.; Schmandt, M. (2022): Anzahl Ersterwerber von selbstgenutztem Wohneigentum im Zeitraum 1990 bis 2020, empirica AG, Berlin, 30.09.2022, abgerufen am 14.05.2023 unter [https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/Ersterwerber\\_von\\_selbstgenutztem\\_Wohneigentum.pdf](https://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/Ersterwerber_von_selbstgenutztem_Wohneigentum.pdf)
- Eurostat-Datenbank, EU-SILC Survey, Indikatoren ILC\_LI02, ILC\_MDSD11, ILC\_LVHL11N, ILC\_PEPS01N (zuletzt aktualisiert am 19.05.2023; abgerufen am 19.05.2023).
- Eurostat (o.J.): Glossary overcrowding rate, abgerufen am 14.05.2023 unter [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).
- Eurostat-Datenbank, EU-SILC Survey, overcrowding rate by age [ILC\_LVHO05A], letzte Aktualisierung am 10.05.2023; abgerufen am 14.05.2023.
- Eurostat-Datenbank, EU-SILC Survey, overcrowding rate by household type [ILC\_LVHO05B], letzte Aktualisierung am 10.05.2023; abgerufen am 14.05.2023.
- Eurostat-Datenbank, EU-SILC Survey, Housing cost overburden rate by degree of urbanisation [TESSI165], letzte Aktualisierung: 10.05.2023, abgerufen am 14.05.2023.
- Hegemann, U.; Heintz-Martin, V.; Zerle-Elsäßer, C.; Eichhorn, T.; Steinberg, H. (2022): Beratungsbedarfe von Stieffamilien in Bayern, Abschlussbericht, Mai 2022. Download unter: [https://www.dji.de/fileadmin/user\\_upload/vaeterreport/DJI\\_Abschlussbericht\\_Beratungsbedarfe-von-Stieffamilien\\_2022.pdf](https://www.dji.de/fileadmin/user_upload/vaeterreport/DJI_Abschlussbericht_Beratungsbedarfe-von-Stieffamilien_2022.pdf)
- Sagner, P. (2022): Wohneigentumspuzzle, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.): IW-Kurzbericht, Nr. 17/2022, Köln.
- Sagner, P.; Voigtländer, M. (2023): Mismatch im Wohnungsmarkt, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.): IW-Kurzbericht, Nr. 5/2023, Köln.
- Sagner, P.; Sprenger, J.; Voigtländer, M. (2022): Wohnung mieten: wo es zunehmend (un)erschwinglich ist, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.): IW-Kurzbericht, Nr. 79/2022, Köln.
- Voigtländer, M. (2023): Neustart für die Wohneigentumspolitik. Stellungnahme zum Antrag der CDU/CSU-Bundestagsfraktion „Den Traum von den eigenen vier Wänden ermöglichen“, Bundestagsdrucksache 20/1855, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Hrsg.): IW-Report, Nr. 4/2023, Köln.
- Statistisches Bundesamt (o.J.): [Startseite/Themen/Gesellschaft und Umwelt/Bevölkerung/Haushalte und Familien/Familien mit minderjährigen Kindern in der Familie nach Lebensform und Kinderzahl: Jahr 2022, Deutschland](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft_und_Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte_und_Familien/Familien_mit_minderjaehrigen_Kindern_in_der_Familie_nach_Lebensform_und_Kinderzahl_Jahr_2022_Deutschland.html), Download unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Tabellen/2-5-familien.html>
- Statistisches Bundesamt (17.11.2022): 10,5 % der Bevölkerung in Deutschland lebten 2021 in überbelegten Wohnungen, Pressemitteilung Nr. N 067 vom 17.11.2022. Download am 14.04.2023 unter: [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22\\_N067\\_63.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/11/PD22_N067_63.html)
- Statistisches Bundesamt (14.07.2022), Ende Januar 2022 rund 178 000 untergebrachte wohnungslose Personen in Deutschland, Pressemitteilung Nr. 299 vom 14.07.2022, Wiesbaden. Download am 14.05.2023 unter: [https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Wohnungslosigkeit\\_inhalt.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Soziales/Wohnungslosigkeit_inhalt.html)
- Statistisches Bundesamt (o.J.): [Startseite/Themen/Gesellschaft und Umwelt/Wohnen/Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen/Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen nach ausgewählten Haushaltstypen, 2009-2019 \(Stand 29.10.2020\)](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft_und_Umwelt/Wohnen/Anteil_der_Wohnkosten_am_verfuegbaren_Haushaltseinkommen/Anteil_der_Wohnkosten_am_verfuegbaren_Haushaltseinkommen_nach_ausgewaehlten_Haushaltstypen_2009-2019.html), Download am 14.05.2023 unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnkosten-haushaltseinkommen-silc.html>
- Statistisches Bundesamt (o.J.): [Startseite/Themen/Gesellschaft und Umwelt/Wohnen/Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen/Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen nach ausgewählten Haushaltstypen, 2020-2021 \(Stand 14.03.2023\)](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft_und_Umwelt/Wohnen/Anteil_der_Wohnkosten_am_verfuegbaren_Haushaltseinkommen/Anteil_der_Wohnkosten_am_verfuegbaren_Haushaltseinkommen_nach_ausgewaehlten_Haushaltstypen_2020-2021.html), Download am 14.05.2023 unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnkosten-haushaltseinkommen-mz-silc.html#fussnote-1-576650>
- Statistisches Bundesamt: Haushalte und Familien (Fachserie 1, Reihe 3), Mikrozensus Erstergebnisse 2021.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!  
Ich freue mich über Kommentare und Fragen.

[boll@dji.de](mailto:boll@dji.de)