

Großstädte | 03.02.2023 | Lesezeit 2 Min.

## Mismatch auf dem Wohnungsmarkt

*Zu wenig Raum für zu viele Personen: In deutschen Großstädten leben Familien sowie Haushalte mit Migrationshintergrund oft in zu kleinen Wohnungen. Auf der anderen Seite haben 6 Prozent der Haushalte eher zu viel Platz. Die Energiekrise könnte dazu beitragen, dieses Missverhältnis zu reduzieren.*

---

Ab in die Großstadt – für viele Menschen in Deutschland galt das in den vergangenen Jahren. Bei den einen waren die Jobchancen ausschlaggebend, bei anderen die Lebensqualität. Der Wohnungsmarkt in den Ballungszentren ist entsprechend angespannt und Mieter können sich weniger Wohnfläche leisten als auf dem Land (siehe [Wohnkosten: Leben auf kleinerem Fuß](#)).

Das IW ist nun der Frage nachgegangen, ob die Menschen in ihren städtischen Wohnungen grundsätzlich genug Platz haben. Das ist laut Studie dann nicht der Fall, wenn weniger Wohnräume als Haushaltsmitglieder vorhanden sind. Das Studienergebnis (Grafik):

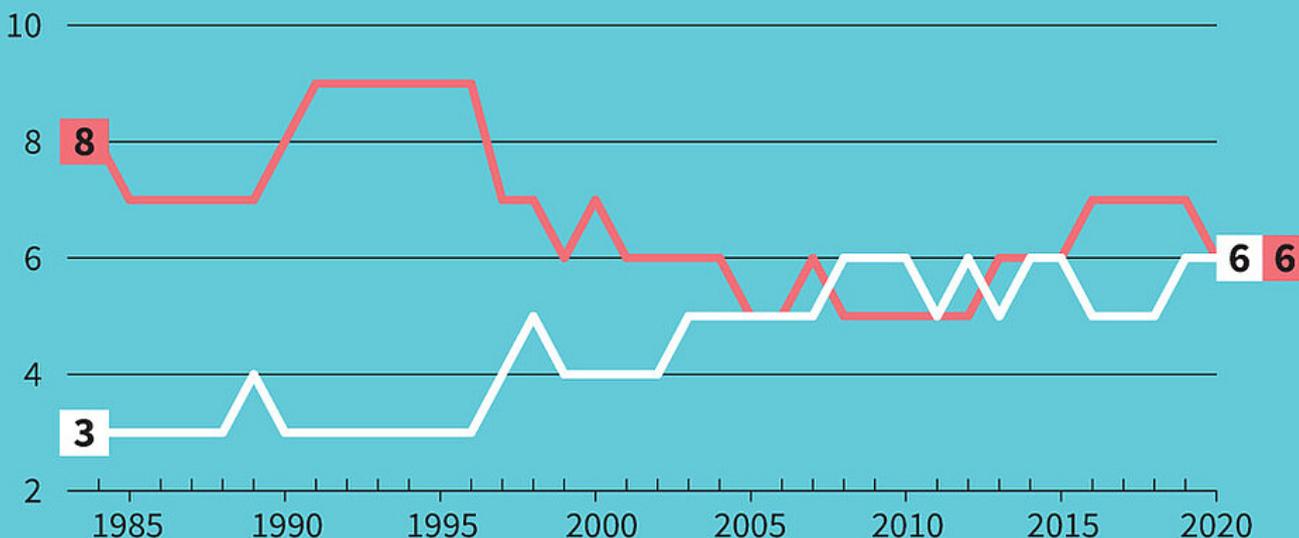
**In deutschen Großstädten waren 2020 etwa 6 Prozent der Wohnungen überbelegt.**

## Mismatch beim Wohnraum in Großstädten

So viel Prozent der Haushalte in deutschen Großstädten lebten in ...

■ ... großzügigen Wohnverhältnissen

■ ... beengten Wohnverhältnissen



Großstädte: ab 100.000 Einwohner

Beengte Wohnverhältnisse: Zahl der Wohnräume niedriger als Zahl der Haushaltsmitglieder;

Großzügige Wohnverhältnisse: Zahl der Wohnräume übersteigt Zahl der Haushaltsmitglieder um drei oder mehr

Quellen: Sozio-oekonomisches Panel, Institut der deutschen Wirtschaft

© 2023 IW Medien / iwd

iwd

Besonders beengt ist die Wohnsituation vieler Zuwanderer. In jedem fünften Haushalt mit direktem Migrationshintergrund leben zu viele Personen in zu wenigen Räumen.

6 Prozent der Wohnungen in deutschen Großstädten waren 2020 überbelegt, gleichzeitig wohnten ebenso viele Haushalte überdimensioniert.

Da Singlehaushalte aufgrund der Abgrenzung aus der Statistik fallen – jede Wohnung hat schließlich mindestens einen Raum –, kommt eine weitere stark belastete Gruppe zum Vorschein: die Familien. Ein Drittel von ihnen lebt in Großstädten in zu kleinen Wohnungen.

**Gleichzeitig wohnen 6 Prozent der großstädtischen Haushalte**

## **überdimensioniert - ihnen stehen mindestens drei Räume mehr zur Verfügung, als es Haushaltsmitglieder gibt.**

Eine Ursache dafür ist der Remanenzeffekt. Er beschreibt, dass Haushalte nicht umziehen, selbst wenn die Kinder das Haus verlassen oder der Partner stirbt. Eine weitere, aktuelle Ursache dürften die hohen Neumieten aufgrund der Wohnungsknappheit sein - ein Wohnungswechsel lohnt sich für viele schlicht nicht, weil sie für dasselbe Geld andernorts deutlich weniger Fläche bekämen.

Die Energiekrise könnte das Mismatch auf dem Wohnungsmarkt nun verringern, weil die hohen Nebenkosten mehr Menschen dazu bewegen könnten, in eine kleinere, passende Wohnung zu ziehen.

Dennoch wird sich das Missverhältnis so zwar reduzieren, aber ohne Neubauten wird es sich nicht komplett beseitigen lassen - auch wenn die Kosten fürs Bauen derzeit hoch sind.

### **Kernaussagen in Kürze:**

- Der Wohnungsmarkt in den Ballungszentren ist angespannt und Mieter können sich weniger Wohnfläche leisten als auf dem Land.
- In deutschen Großstädten waren 2020 etwa 6 Prozent der Wohnungen überbelegt. Besonders oft betroffen: Zuwanderer und Familien.
- Gleichzeitig wohnten 6 Prozent der großstädtischen Haushalte überdimensioniert.