

Sebastian Kohl, Max Steinhardt, Simon Voss

Ungleiche Wohnraumverteilung

Über- und Unterbelegung auf dem deutschen Wohnungsmarkt¹

Auf einen Blick

Die öffentliche Debatte über den Wohnungsbau konzentriert sich vor allem auf Fragen der Bezahlbarkeit von Wohnraum. Die (Um-)Nutzung bestehenden Wohnraums wird jedoch kaum thematisiert. Dabei nehmen Überbelegung wie Unterbelegung im Wohnungsbestand in den letzten Jahren zu. Überbelegung trifft eher Einwander:innen, Junge, Alleinerziehende und städtische Mieter:innen, Unterbelegung hingegen eher Ältere – die subjektiv empfundene Überbelegungsrate ist sogar noch höher. Soziodemografische Faktoren bestimmen Überbelegung stärker als Einkommen oder Wohnkosten. Politisch könnte die Umverteilung von Wohnraum im Bestand – durch Wohnungstausch oder Anreize zum Downsizing – eine Denkalternative zum CO₂-intensiven Neubau sein.

Einleitung

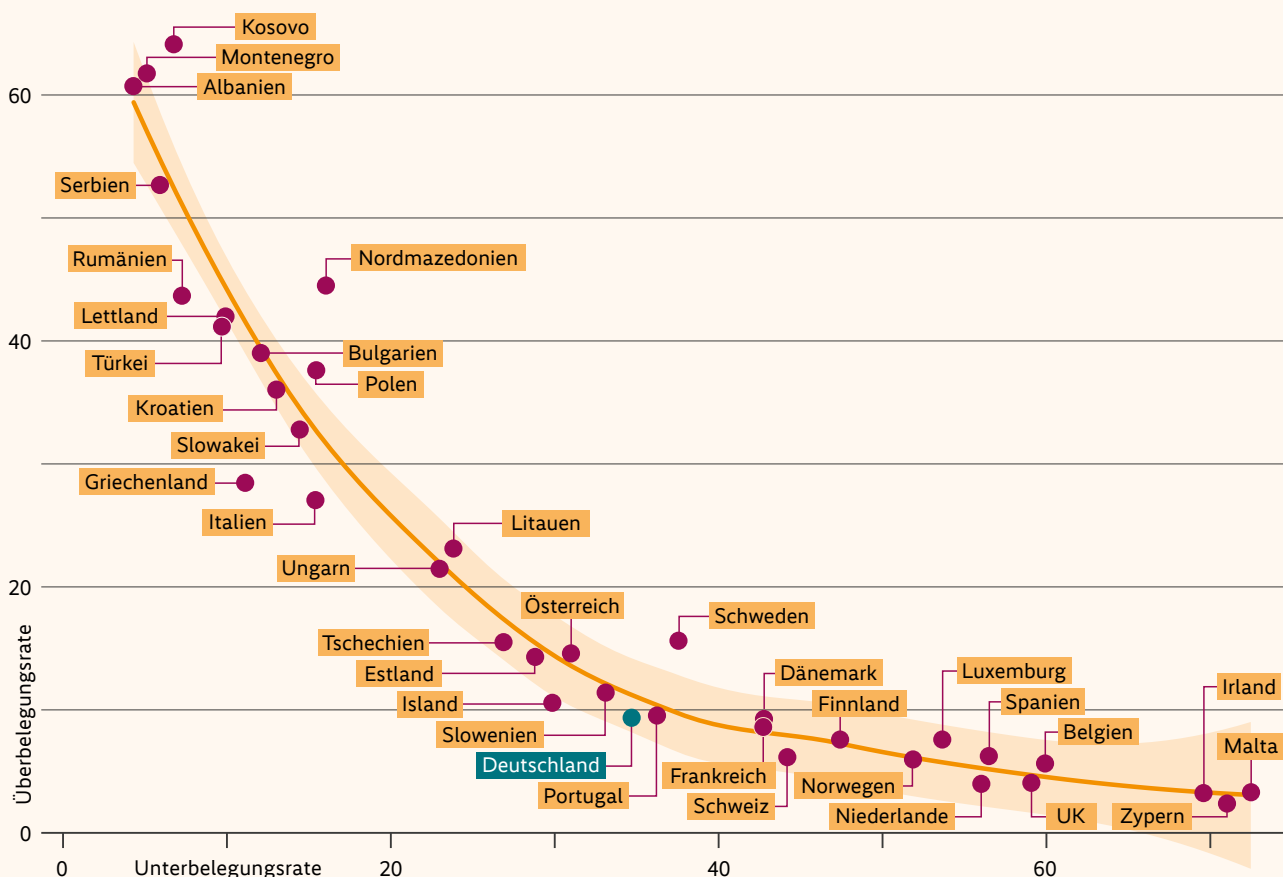
Das Thema Wohnen hat in den vergangenen Jahren in vielen Ländern und Weltstädten ein beeindruckendes Comeback in den Medien und auf der politischen Agenda erlebt, selbst in Ländern wie Deutschland, die nicht direkt von den Auswirkungen der globalen Finanzkrise auf den Wohnungsmarkt betroffen waren (Gabor/Kohl 2022). Das wichtigste Thema der Wohnungspolitik ist die Bezahlbarkeit, sowohl der Mieten als auch der Kaufpreise im Verhältnis zum Einkommen. Über das Parteienspektrum hinweg scheinen sich die meisten politischen Entscheidungsträger:innen darin einig zu sein, dass der Bau von mehr Wohnraum trotz der Beschränkungen auf der Angebotsseite die wichtigste Lösung ist – auch wenn sie sich möglicherweise nicht darüber einig sind, was die Ursachen für die diagnostizierten Versorgungsengpässe sind (staatliche Regulierung, NIMBY-Bewegung², Finanzialisierung) oder wer bauen soll (Staat versus Markt).

¹ Diesem Policy Paper liegt die Studie „Crowding (at) the Margins: Investigating the Unequal Distribution of Housing Space in Germany“ (Kohl et al. 2024) zugrunde, die von der Hans-Böckler-Stiftung finanziert wird.

² NIMBY steht für „Not in My Backyard“, etwa „Nicht in meinem Hinterhof“, und beschreibt das Phänomen, dass lokale Anwohner:innen zwar prinzipiell für bestimmte Politiken sind (Wohnungsneubau, Flughafenausbau, Windparks etc.), jedoch dies nicht in ihrer Wohnumgebung befürworten. Diese Einstellungen werden in der US-Forschung für mangelnden Wohnungsneubau erklärend herangezogen.

Über- und Unterbelegungsquote in europäischen Ländern

Jahresdurchschnitt 2017–2023 in Prozent



Quelle: Eurostat, eigene Darstellung.

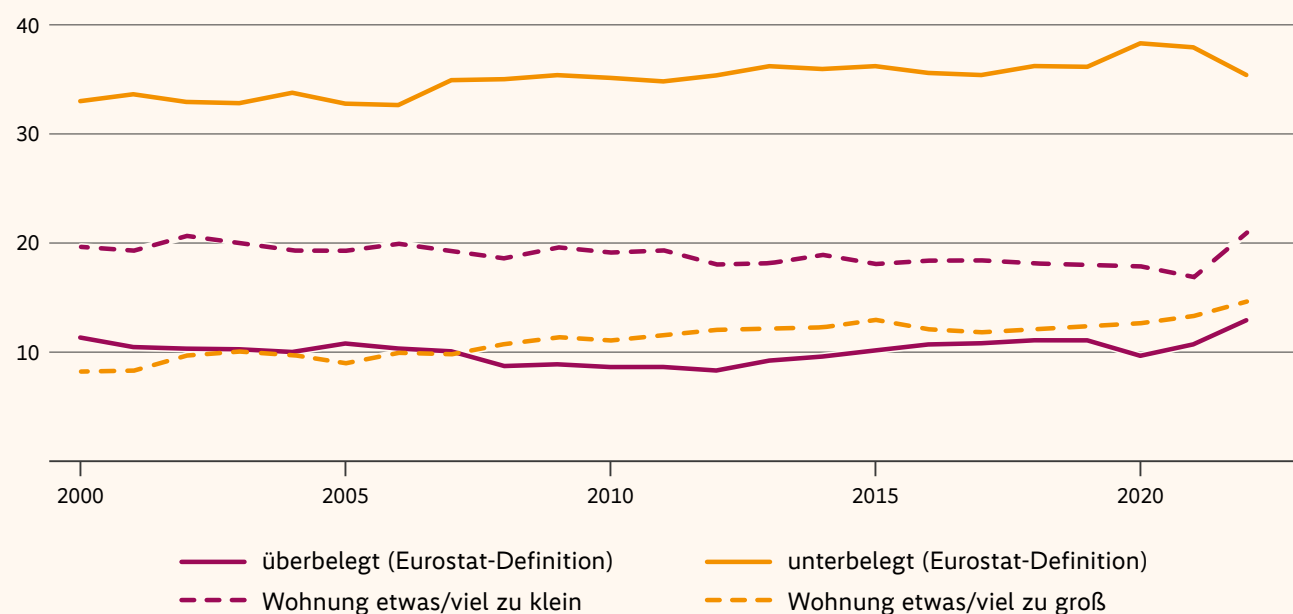
Der gegenwärtige Wohnungsbestand ist zwar die Hauptquelle für das jährliche Wohnungsangebot, wird aber im politischen und medialen Diskurs seltener thematisiert. Auch die Wohnungsforschung hat bezahlbares Wohnen im Vergleich zur Wohnqualität oder Fragen des Wohnraums bereits bestehender Wohnungen stärker in den Fokus gerückt. Ein entscheidender Aspekt des bestehenden Wohnungsbestands ist seine ungleiche Verteilung, bei der leerstehende und unterbelegte Wohnungen neben überbelegten Wohnungen existieren. Die Referenz für diese Unter- und Übernutzung von Wohnraum liefert Eurostat, wobei die Überbelegungsrate den Prozentsatz der Bevölkerung bezeichnet, der weniger als einen Raum pro Kopf zur Verfügung hat – bereinigt um Alter, Familienstand und unterschiedliches Geschlecht der Kinder. Unterbelegung bedeutet hingegen, dass mehr Platz zur Verfügung steht, als angemessen gilt (mehr als ein überschüssiger Raum). Abbildung 1 zeigt eine Aufstellung der europäischen Länder mit ihren Überbelegungs- und Unterbelegungsquoten nach dieser Definition, wobei Haushalte in ost- und südeuropäischen Ländern im Allgemeinen stärker überbelegt sind im Vergleich zu den meisten nordwesteuropäischen Ländern.

Wie schneiden diese europäischen Länder im internationalen Vergleich ab? Wendet man denselben Standard auf den Globalen Süden an, z. B. auf lateinamerikanische Länder, wo eine Überbelegung bereits bei mehr als zwei Erwachsenen pro Schlafzimmer beginnt, so zeigt sich eine noch höhere Überbelegungsrate. Im Vergleich dazu sind englischsprachige Länder außerhalb Europas zu Ländern mit sehr großen Häusern (oft pejorativ McMansions genannt) geworden. Überbelegung (unter fünf Prozent) ist in diesen Ländern weitgehend auf städtische Mieter:innen beschränkt. Da genaue Raumdefinitionen – selbst innerhalb des Eurostat-Gebiets (siehe unten) – von Land zu Land unterschiedlich sein können, sind diese Vergleichsstatistiken jedoch mit Vorsicht zu lesen.

Deutschland liegt trotz seines großen Bestands an städtischen Mietwohnungen im Mittelfeld dieser Verteilung, weist jedoch immer noch einen Anteil von fast 15 Prozent überbelegter und 35 Prozent unterbelegter Wohnungen auf. Im Folgenden verwenden wir Deutschland als Fallstudie und nutzen die Daten aus dem Sozio-oekonomischen Panel (SOEP), um zunächst die soziodemografischen Deter-

Subjektiv empfundene und objektive Über- und Unterbelegung in deutschen Stadtgebieten

Anteil in Prozent, 2000–2022



Quelle: SOEP, eigene Darstellung.

minanten hinter diesen unterschiedlichen Wohnformen zu untersuchen und anschließend einige politische Implikationen für eine progressive Politik zu erörtern.

Wohnen als soziales Problem

Wohnraum wird in der öffentlichen Debatte in der Regel vor allem als Problem der Bezahlbarkeit thematisiert, wenn Preis- und Mietsteigerungen das Einkommenswachstum übersteigen und Unterschiede zwischen Hausbesitzer:innen und Mieter:innen sowie zwischen reichen und armen Hausbesitzer:innen zu Vermögensungleichheiten führen, die über die bestehenden Einkommensungleichheiten hinausgehen (Pfeffer/Waitkus 2021). Die Wohnqualität, einschließlich der Wohnfläche, war zwar ein zentrales Thema in den Debatten um die „Wohnungsfrage“ des späten 19. Jahrhunderts, aber mit der Verbreitung moderner Wohnstandards und dem langfristigen Anstieg der Zimmer- und Wohnfläche pro Kopf sind diese Dimensionen in den Hintergrund getreten, auch in der wissenschaftlichen Forschung.

Dennoch ist es gesellschaftlich nicht irrelevant, auf zu viel oder zu wenig Raum zu leben. Eine Vielzahl von Forschungsarbeiten hat überfüllte Wohnverhältnisse mit einer Reihe von negativen Folgen in Verbindung gebracht, darunter Beeinträchtigungen der Gesundheit und Entwicklung von Kindern (Booth/Johnson 1975), schlechtere Schulergebnisse (Goux/Maurin 2005) und ein geringeres Wohlbefinden (Solari/Mare 2012). Auch Erwachsene sind davon betroffen: Überbelegung wird mit einer schlechteren psychischen (Wang et al. 2023) und physischen Gesundheit sowie mit einer kumulativen Ungleichheit im Laufe des Lebens in Verbindung gebracht (Lopoo/London 2016).³

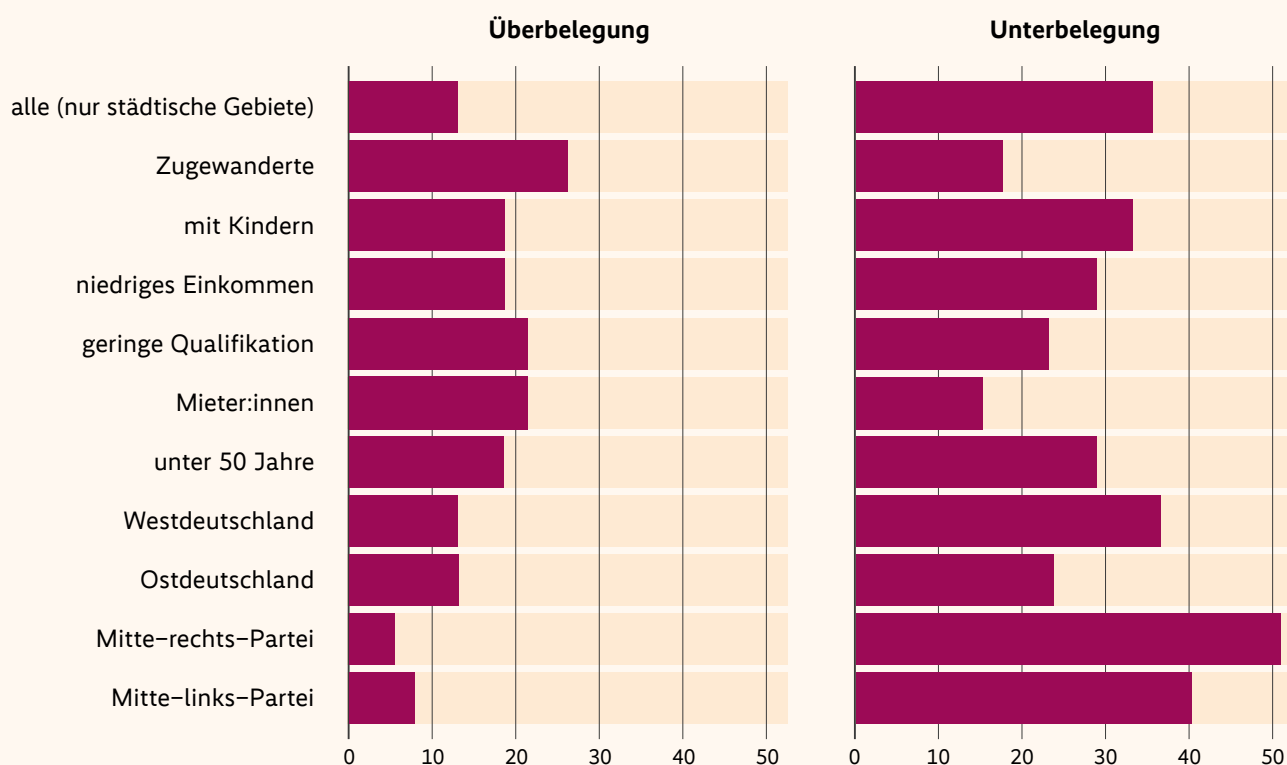
Gleichzeitig kann ein Umzug in unterbelegten Wohnraum mit weniger sozialen Beziehungen, weniger politischem Engagement und größeren Anpassungsproblemen einhergehen (Hadziabdic/Kohl 2024). Mit einem Gini-Koeffizienten⁴ für Wohnraum von bis zu 0,24 im deutschen Fall ist die Ungleichheit beim Wohnraum möglicherweise keine unproblematische Ungleichheit, sondern eine, die das Potenzial hat, auf andere soziale Sphären überzugreifen. Insofern besteht das aktuelle Wohnungsproblem nicht unbedingt in einer absoluten Knappheit, sondern vielmehr in einer Fehlallokation des vorhandenen Wohnraums.

³ Umfassende Übersichten finden sich bei Singh et al. (2019) und Richards et al. (2023).

⁴ Der Gini-Koeffizient ist ein Ungleichheitsmaß, das zwischen 0 (Gleichverteilung) und 1 (höchste Ungleichverteilung) liegt. Er wird üblicherweise für die Verteilung von Einkommen verwendet und lag 2023 für dieses laut Mikrozensus für Deutschland bei 0,30.

Überbelegungs- und Unterbelegungsquoten in städtischen Gebieten nach verschiedenen Risikogruppen

Anteile in Prozent, 2022



Quelle: SOEP, eigene Darstellung.

Überbelegung und Unterbelegung: Eine Untersuchung des deutschen Falls

In den vergangenen zehn Jahren ist die Überbelegung von Wohnraum in Deutschland wieder zu einem dringenden Problem geworden, obwohl nach der Wiedervereinigung zunächst mehr Wohnraum zur Verfügung stand. Laut SOEP-Längsschnittdaten hat der Anteil der Menschen, die in objektiv überbelegten Wohnungen leben (definiert nach Eurostat-Kriterien auf der Grundlage der Zimmerverfügbarkeit pro Haushaltzusammensetzung), in den zurückliegenden zehn Jahren deutlich zugenommen (Kohl et al. 2024). Dies gilt vor allem für städtische Gebiete, wie in Abbildung 2 dargestellt⁵. Im Jahr 2022 lebten etwa 13 Prozent der Deutschen in städtischen Gebieten unter solchen Bedingungen, gegenüber etwa acht Prozent ein Jahrzehnt zuvor. Noch auffälliger ist, dass die subjektive Wahrnehmung von Überbelegung sogar weiter verbreitet ist: Etwa jede:r fünfte Befragte gibt an, dass er/sie die eigene Wohnung als zu klein empfindet. Diese Kluft zwischen objektiver und subjektiver Überbelegung hat sich im Laufe der Zeit vergrößert und

deutet darauf hin, dass Wohnraumengpässe nicht nur in Quadratmetern oder Zimmeranzahl messbar sind, sondern auch ein allgemeines Gefühl von Stress, Unbehagen und unerfüllten sozialen Bedürfnissen widerspiegeln.

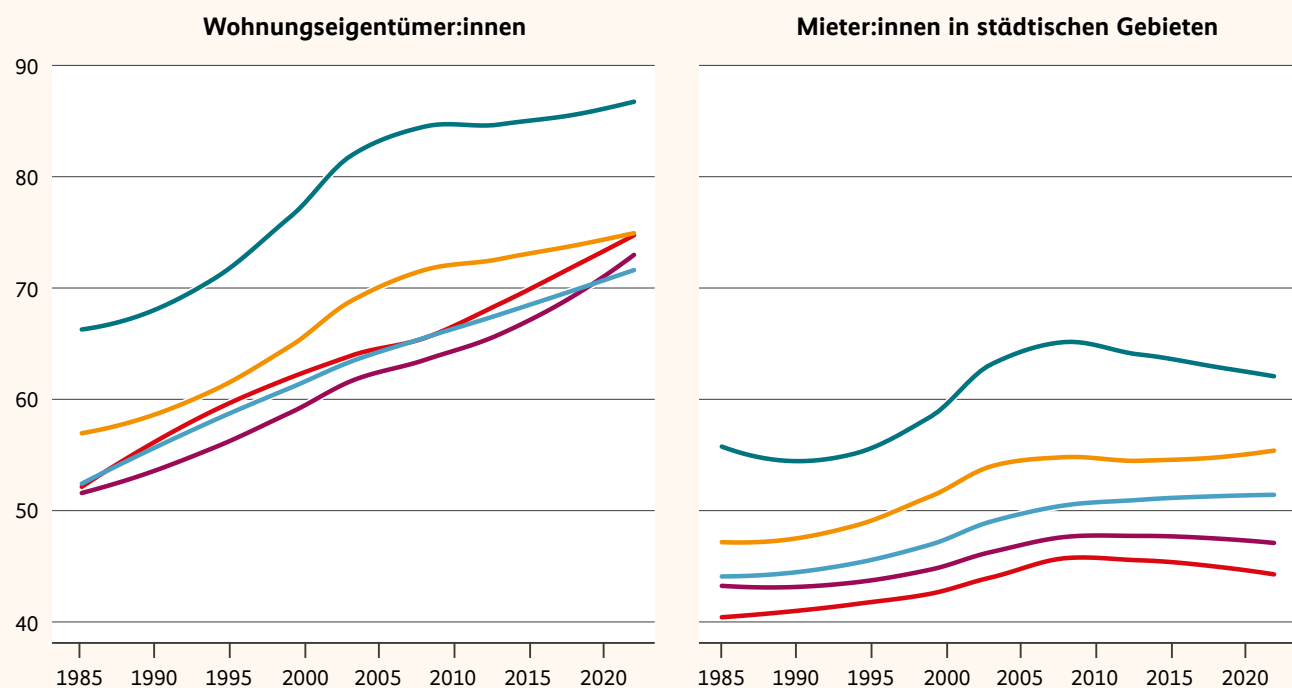
Gleichzeitig zeigt unsere Studie eine scheinbar paradoxe Entwicklung: Auch die Unterbelegung hat zugenommen. Bis 2022 waren 35 Prozent der städtischen Haushalte objektiv unterbelegt, das heißt, sie hatten mehr Zimmer, als aufgrund ihrer Haushaltsgröße als angemessen angesehen werden kann. Dennoch empfanden nur etwa 15 Prozent der städtischen Befragten ihre Wohnungen subjektiv als zu groß. Diese Asymmetrie zeigt, dass viele Menschen mit überschüssigen Wohnraum ein fehlendes Bewusstsein für die Großzügigkeit der eigenen Wohnverhältnisse haben.

Wir dokumentieren auch, dass das Risiko der Überbelegung keineswegs gleichmäßig verteilt, sondern stark von demografischen Merkmalen geprägt ist. Dies ist in Abbildung 3 für städtische Gebiete im Jahr 2022 dokumentiert. Nach Bereinigung um Einkommen, Bildung, Art der Wohnung

⁵ „Städtisches Gebiet“ wird gemäß dem siedlungsstrukturellen Regionsgrundtyp des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) definiert und umfasst kreisfreie Städte mit mindestens 100.000 Einwohner:innen sowie städtische Kreise, das heißt Kreise mit einer Einwohnerdichte von mindestens 150 E./km² oder Kreise mit einer Einwohnerdichte von mindestens 150 E./km² unabhängig vom städtischen Bevölkerungsanteil. Demnach leben ca. 69 Prozent der Personen in unserem Datensatz in städtischen Gebieten.

Quadratmeter pro Kopf, verschiedene Quintile, Hausbesitzer:innen vs. Mieter:innen in städtischen Gebieten

Im Zeitverlauf



Quintile des jährlichen Haushaltseinkommens (äquivalisiert)

- niedrigstes Einkommen
- unteres mittleres Einkommen
- mittleres Einkommen
- oberes mittleres Einkommen
- höchstes Einkommen

Hinweis: Die Linien wurden mittels LOESS (lokale Regression) geglättet. Die Glättung erfolgt separat für die Einkommensquintile und Gruppen auf Basis der jährlich aggregierten Daten (Span = 0,75).
Quelle: SOEP, eigene Darstellung.

und andere soziodemografische wie auch regionale Variablen ist etwa die Tatsache, im Ausland geboren zu sein, mit einer um elf Prozentpunkte höheren Wahrscheinlichkeit einer Überbelegung in städtischen Gebieten verbunden (Kohl et al. 2024). Ebenso spielt die Haushaltsstruktur eine wichtige Rolle: Kinder erhöhen die Wahrscheinlichkeit, in einem überbelegten Haushalt zu leben, wobei jedes weitere Kind das Risiko weiter steigert. Der Bildungsgrad stellt einen wichtigen Schutzfaktor dar. Personen mit einem Hochschulabschluss sind deutlich seltener von Überbelegung betroffen als Personen ohne Schulabschluss.

Der Wohneigentumsstatus und die Art des Gebäudes beeinflussen ebenfalls die Wohnfläche. Mieter:innen, die in deutschen Großstädten mit mehr als 500.000 Einwohner:innen mit etwa 75 Prozent die Mehrheit bilden, sind stärker von Überbelegung betroffen als Eigenheimbesitzer:innen. Der Besitz eines Eigenheims ist mit einer deutlich geringeren Wahrscheinlichkeit von Überbelegung verbunden. Auch die Art der Wohnung spielt eine Rolle: Wer in einem Einfamilienhaus lebt, hat in der Regel mehr Platz als jemand, der in einer Etagenwohnung lebt. Interessan-

terweise finden wir im städtischen Kontext keine wesentlichen Unterschiede zwischen West- und Ostdeutschland. Bei der Aufschlüsselung nach selbst berichteten politischen Präferenzen leben Personen, die sich mit Mitte-rechts-Parteien (CDU/CSU, FDP) oder Mitte-links-Parteien (SPD, Grüne) identifizieren, seltener in überbelegten Haushalten als andere. Die Restkategorie, die die größte Gruppe darstellt, umfasst Personen, die keine klare Parteipräferenz äußern oder sich den politischen Extremen zuordnen. Unter diesen besteht die mit Abstand größte Gruppe (94,29 Prozent) aus Befragten, die entweder keine Parteipräferenz haben oder sich zumindest dafür entschieden haben, keine anzugeben. Im gesamten Untersuchungszeitraum bekundeten 3,65 Prozent ihre Unterstützung für die Linkspartei und 1,85 Prozent für Parteien am rechten Rand, während die übrigen Befragten sich entweder kleineren Parteien zuordneten oder ihre Unterstützung für eine Kombination von Parteien aus dem gesamten politischen Spektrum angeben.

Die Verteilung der Unterbelegung ist ähnlich ungleichmäßig und folgt klaren soziodemografischen Mustern. Wie Panel 2 in Abbildung 3 zeigt, sind die Merkmale der Haushal-

te ein zentraler Faktor: Familien mit Kindern haben seltener überschüssigen Wohnraum, während jüngere Haushalte (unter 50 Jahren) ebenfalls vergleichsweise niedrigere Quoten aufweisen. Die sozioökonomische Lage ist ein weiterer entscheidender Faktor: Gruppen mit niedrigem Einkommen und geringer Qualifikation weisen unterdurchschnittliche Unterbelegungsquoten auf, was darauf hindeutet, dass begrenzte Ressourcen den Zugang zu größeren Wohnungen einschränken. Ebenso profitieren Mieter:innen weitaus seltener von unterbelegten Wohnungen als Eigentümer:innen, was wahrscheinlich sowohl auf die mit der Wohnform verbundenen Kostenbelastungen als auch auf Unterschiede in den Wohnungstypen zurückzuführen ist. Regionale Muster sorgen für weitere Nuancen. In Westdeutschland sind die Unterbelegungsquoten höher als im Osten. Schließlich weisen auch Einwanderer und Einwanderinnen vergleichsweise niedrige Unterbelegungsquoten auf, was ihre zuvor hervor gehobene größere Gefährdung durch Überbelegung widerspiegelt. Zusammengefasst zeigen diese Ergebnisse, dass der Wohnraum stark von sozioökonomischen Ressourcen, der Haushaltszusammensetzung und dem regionalen Kontext geprägt ist.

Abschließend betrachten wir erneut die Unterschiede hinsichtlich der politischen Präferenzen. Im Vergleich zur Überbelegung zeigt sich nun ein anderes Muster: Personen, die sich mit Mitte-rechts-Parteien identifizieren, sind viel häufiger von Unterbelegung betroffen als Personen mit Mitte-links-Präferenzen und andere.

Die extremste Kluft zwischen den Wohnklassen nach Eigentumsstatus, diesmal in Bezug auf die Quadratmeter pro Kopf, ist in Abbildung 4 zusammengefasst. Sie zeigt, dass das einkommensschwächste Quintil der Hausbesitzer:innen, also eher ärmere, ältere Hausbesitzer:innen in ländlicheren Regionen, in den vergangenen Jahren sogar das reichste Quintil der städtischen Mieter:innen überholt hat, bei denen der Wohnraum nach jahrzehntelangem Wachstum seit etwa 2011 stagniert oder sogar zurückgeht.

Schließlich zeigt unsere Studie, dass die Überbelegung von Wohnraum eng mit dem Lebensverlauf zusammenhängt. Überbelegung ist besonders häufig bei jungen Erwachsenen im Alter von 18 bis 25 Jahren anzutreffen, wobei die Quote in dieser Altersgruppe über 20 Prozent liegt. Mit zunehmendem Alter nimmt die Wahrscheinlichkeit einer Überbelegung stetig ab, während der Anteil derjenigen, die in unterbelegten Wohnungen leben, steigt. Dieses Muster spiegelt typische Übergänge im Lebenszyklus wider: Junge Erwachsene gründen Familien in kleinen Mietwohnungen, Haushalte in der Lebensmitte vergrößern sich und schrumpfen später wieder und ältere Erwachsene bleiben in größeren Wohnungen, nachdem die Kinder ausgezogen sind oder der/die Ehepartner:in verstorben ist. Im Allgemeinen lassen sich diese deskriptiven Ergebnisse auf unsere Längsschnittanalysen des Risikos übertragen, in unter- oder überbelegte Wohnverhältnisse zu geraten oder diese zu verlassen. Die Ergebnisse zeigen, dass Migrant:innen, Familien mit Kindern, Alleinerziehende, Mieter:innen mit

niedrigem Einkommen und jüngere Menschen durchweg häufiger in überbelegten Wohnungen leben, während Hausbesitzer:innen mit hohem Einkommen am seltensten davon betroffen sind.

Schlussfolgerungen

Unsere Studie zeigt insgesamt, dass über- und unterbelegter Wohnraum ein entscheidender Faktor für Ungleichheit auf den Wohnungsmärkten ist – und zwar einer, der zunehmend an Bedeutung gewinnt: Beide Extreme der Verteilung, überbelegte und unterbelegte Haushalte, haben in den vergangenen Jahren zugenommen. Zwar betrifft diese Wohnsituation nicht die gesamte Bevölkerung, doch bestimmte Gruppen sind besonders gefährdet und von Überbelegung betroffen, darunter migrantische Familien, Alleinerziehende, städtische Mieter:innen, die jüngere Bevölkerung und Haushalte mit niedrigem Bildungsniveau. Als soziales Problem erfordert dies eher gezielte als pauschale Wohnraumlösungen.

Das gleichzeitige Auftreten von zunehmender Überbelegung und zunehmender Unterbelegung deutet eher auf eine strukturelle Fehlallokation von Wohnraum als auf eine allgemeine Knappheit hin – wobei die vorliegende Studie noch nicht einmal ungenutzte leerstehende Wohnungen und schrumpfende Städte in entvölkerten Gebieten Europas mitberücksichtigt hat. Die politisch naive Frage könnte lauten: Kann die Wohnungsknappheit, ungeachtet der impliziten Wohnortentscheidungen, die hinter Über- und Unterbelegung stehen, durch ein einfaches System gelöst werden, das den vorhandenen Wohnraum umverteilt, ohne dass eine einzige neue Wohneinheit mit erheblichem CO₂-Fußabdruck gebaut werden muss?

Es gibt offensichtlich sowohl praktische als auch politische Hindernisse, wenn man davon ausgeht, dass ein Großteil der Haushalte, die in unterbelegten Wohnungen leben, ihre derzeitige Wohnsituation einem Umzug vorziehen. Politisch könnten die Ansätze von der zwangsweisen Zuweisung von Mieter:innen über Enteignungen und Umverteilungen, wie sie in Großstädten, beispielsweise dem historischen St. Petersburg nach den sozialistischen Revolutionen, durchgeführt wurden, bis hin zu moderneren Anreizsystemen für unterbelegte Haushalte reichen, um sich zu verkleinern. In den heutigen kapitalistischen Demokratien sind nur die letztgenannten Optionen politisch realisierbar. Aber selbst die Vermittlung der Notwendigkeit, mit weniger auszukommen, sparsamer zu leben und aus der geliebten Nachbarschaft wegzuziehen, kann mit negativen politischen Kosten verbunden sein.

Ein erster Schritt für eine progressive Wohnungspolitik könnte hingegen darin bestehen, die ungleiche Verteilung von Wohnraum, insbesondere die hohen Unterbelegungsquoten, öffentlich in den Vordergrund zu rücken: So schwierig das Leben in überbelegten Wohnungen auch sein mag, zeigen die Statistiken, dass Unterbelegung in den meisten Ländern viel weiter verbreitet ist, während selbst

das unterste Einkommensquintil der städtischen Mieter:innen in Deutschland über mehr als 40 m² pro Kopf verfügt (siehe Abbildung 4). Die Verbreitung dieser Informationen durch Informationskampagnen könnte nicht nur politisch relevant sein, sondern auch die Wahrnehmung und das Bewusstsein der Bewohner:innen für ihre Wohnsituation verändern. Solche Kampagnen könnten auch versuchen, die Wohnungsgröße vom Statuskonsum zu entkoppeln.⁶

Auch ohne eine solche Kampagne könnte eine progressive Politik zweitens damit beginnen, sich mit der großen Gruppe von Bewohner:innen zu befassen, die subjektiv der Meinung sind, dass sie zu viel Wohnraum haben. Viele dieser Bewohner:innen sind älter, gehören nicht unbedingt zu den höchsten Einkommensgruppen und teilen potenziell aufgeschlossene politische Ansichten (Abbildung 3). Möglicherweise wären viele dieser Menschen bereit, in kleinere Wohnungen umzuziehen. Insbesondere in städtischen Kontexten hat der Anstieg der Miet- und Kaufpreise jedoch zu einem Lock-in-Effekt geführt: Personen mit alten Mietverträgen in großen Wohnungen oder Eigentümer:innen in großen Häusern, die umziehen möchten, können dies aufgrund der hohen Kosten und des unzureichenden Angebots städtischer Wohnungen nicht tun. Die Umsetzung politischer Programme, die Anreize und Unterstützung für den Umzug von Bewohner:innen bieten, insbesondere zugunsten junger Familien, könnte eine vielversprechende Lösung darstellen.

Drittens haben viele progressive Wohnraumpolitiken soziale und kommunale Wohnraumlösungen bevorzugt. Diese Anbieter haben den zusätzlichen Vorteil, dass sie intern Wohnungstausch organisieren und Anreize dafür schaffen können, z.B. indem sie beiden Tauschparteien keine Mietänderungen versprechen.⁷ Diese internen Tauschgeschäfte können effizienter funktionieren als kommerziell organisierte, bei denen sich erst zwei Vermieter:innen und zwei Mieter:innen einigen müssen und bei denen Leerstandsketten leicht unterbrochen werden können.

Schließlich betreffen all diese Maßnahmen zwar den bestehenden Wohnungsbestand, doch sollte die Baupolitik auf die demografische Entwicklung der Zukunft ausgerichtet sein. Eine wichtige Erklärung für die derzeitigen Fehlallokationen ist, dass viele kleine, moderne Haushalte Wohnungen bewohnen, die in früheren Zeiten für größere Familien gebaut wurden. Die Größe der Wohneinheiten in Neubauten hat erst seit Kurzem abgenommen (Kholodilin/Kohl 2026) und sollte noch viel stärker an den Trend zu immer kleineren Haushalten angepasst werden.

⁶ Dies untersuchen wir derzeit in einem neuen Teilprojekt: <https://www.boeckler.de/de/suchergebnis-forschungsfoerderungsprojekte-detailseite-2732.htm?projekt=2023-361-4>.

⁷ Ein Beispiel hierfür ist das Wohnungstauschportal der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften in Berlin (vgl. inberlinwohnen.de o. J.).

Die Autoren

Sebastian Kohl ist Professor für Soziologie an der Freien Universität Berlin. Seine Forschungsinteressen liegen in der Wohnungs- und Ver-sicherungssoziologie.

Max Steinhardt ist Professor für Ökonomie an der Freien Universität Berlin. Seine Forschungsinteressen gelten Arbeits-, Wohnungsmärkten und Migration.

Simon Voss ist Doktorand der Wirtschaftswissenschaft. Seine For-schungsinteressen liegen in der Wohnungsökonomie.

Originalstudien

Kohl, S.; Steinhardt, M.; Voss, S.; Stella, L. (2024): Crowding (at) the Margins: Investigating the Unequal Distribution of Housing Space in Germany, DP School of Business & Economics, Nr. 2024/6, Freie Universität.

Hadziabdic, S.; Kohl, S. (2025): A Room Of One's own? The Conse-quences of Living Density on Individual Well-Being and Social Ano-mie, Social Forces 103 (4), S. 1.442–1.464.

Literatur

Booth, A.; Johnson, D. R. (1975): The Effect of Crowding on Child Health and Development, in: American Behavioral Scientist 18 (6), S. 736–749.

Eurostat (2023): Living Conditions in Europe, https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lwho05b/default/table?lang=en (7.2.2026).

Gabor, D.; Kohl, S. (2022): „My Home Is an Asset Class“: The Fi-nancialization of Housing in Europe, <https://extranet.greens-efa-service.eu/public/media/file/1/7461> (7.2.2026).

Goux, D.; Maurin, E. (2005): The Effect of Overcrowded Housing on Children's Performance at School, in: Journal of Public Econo-mics 89 (5–6), S. 797–819.

inberlinwohnen.de (o. J.): Das Wohnungstauschportal: Ein Ange-bot für Mieterinnen und Mieter der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, <https://www.inberlinwohnen.de/das-wohnungs-tauschportal-der-landeseigenen> (7.2.2026).

Kholodilin, Konstantin; Kohl, Sebastian (2026): Zeitalter der im-mer größer werdenden Wohnungen endet, DIW Wochenbericht, ISSN 1860-8787, Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW), Berlin, Vol. 93, Iss. 1/2, pp. 3–9, https://doi.org/10.18723/diw_wb:2026-1-1

Lopoo, L. M.; London, A. S. (2016): Household Crowding During Childhood and Long Term Education Outcomes, in: Demography 53 (3), S. 699–721.

Pfeffer, F. T.; Waitkus, N. (2021): The Wealth Inequality of Na-tions, in: American Sociological Review 86 (4), S. 567–602.

Richards, G. C.; Carpenter, J.; Okpalugo, E.; Howard, D. J.; He-neghan, C. (2023): Assessing Housing Exposures and Interventions that Impact Healthy Cities: A Systematic Overview of Reviews, in: Perspectives in Public Health, Aug 5:17579139231180756.

Singh, A.; Daniel, L.; Baker, E.; Bentley, R. (2019): Housing Disad-vantage and Poor Mental Health: A Systematic Review, in: Ameri-can Journal of Preventive Medicine 57 (2), S. 262–272.

Solari, C. D.; Mare, R. D. (2012): Housing Crowding Effects on Children's Wellbeing, in: Social Science Research 41 (2), S. 464–476.

Wang, X.; Liu, T. (2023): Home-Made Blues: Residential Crowding and Mental Health in Beijing, China, in: Urban Studies 60 (3), S. 461–482.

Impressum

Herausgeberin

Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.
Godesberger Allee 149
53175 Bonn
info@fes.de

Herausgebende Abteilung

Abteilung Analyse, Planung und Beratung
www.fes.de/apb

Kontakt

Lisa Pfann
Lisa.Pfann@fes.de

Bildnachweis

Seite 1 oben: picture alliance / Wolfram Steinberg | Wolfram Steinberg

Die in dieser Publikation zum Ausdruck gebrachten Ansichten sind nicht notwendigerweise die der Friedrich-Ebert-Stiftung e.V. (FES). Eine gewerbliche Nutzung der von der FES heraus-gegebenen Medien ist ohne schriftliche Zustimmung durch die FES nicht gestattet. Publikationen der FES dürfen nicht für Wahlkampfzwecke verwendet werden.

2. Auflage
Februar 2026
© Friedrich-Ebert-Stiftung e.V.

Weitere Publikationen der Friedrich-Ebert-Stiftung finden Sie hier:
➔ www.fes.de/publikationen

