Hans Böckler Stiftung
Mitbestimmung · Forschung · Stipendien

WORKING PAPER FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Nummer 434, November 2026

Mehrwert von genossenschaftlichem und öffentlichem Wohnraum

Eine Auswertung der Zusatzerhebungen des Mikrozensus 2018 und 2022 zur Wohnsituation der Haushalte

Alexander Huber, Claus Michelsen, Bernhard Schütz und Mario Holzner

Auf einen Blick

Genossenschafts- und Kommunalwohnungen bieten einen Hebel, um für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Diese Studie berechnet auf Basis von Mikrozensusdaten für 2018 und 2022 den finanziellen Mehrwert, den diese Wohnungen ihren Mieter:innen bieten. Wird die Quadratmetermiete mittels statistischer Verfahren um relevante Wohnungseigenschaften – z. B. Lage, Baujahr oder Anzahl der Räume – bereinigt, so liegt der durchschnittliche Mietvorteil gegenüber dem privaten Markt je nach Berechnungsmethode zwischen 0,88 und 1,11 Euro pro Quadratmeter. Dies entspricht einem Mehrwert zwischen 2,54 und 3,24 Milliarden Euro im genossenschaftlichen bzw. 750 und 820 Millionen Euro im öffentlichen Sektor.

FORSCHUNGS-
FÖRDERUNG

Dr. **Mario Holzner** ist Direktor des Wiener Instituts für Internationale Wirtschaftsvergleiche.
Orcid-ID: https://orcid.org/0000-0001-7407-5011

Alexander Huber, M. Sc., ist Teaching und Research Associate am Institut für Verteilungsfragen an der Wirtschaftsuniversität Wien.
Orcid-ID: https://orcid.org/0009-0008-5823-9870

Dr. **Claus Michelsen** ist Chefökonom beim Verband Forschender Arzneimittelhersteller und lehrt an der Leuphana Universität Lüneburg Volkswirtschaftslehre.
Orcid-ID: https://orcid.org/0000-0001-6751-3271

Dr. **Bernhard Schütz** ist Ökonom am Wiener Institut für Internationale Wirtschaftsvergleiche.
Orcid-ID: https://orcid.org/0000-0002-9449-5088

© 2026 by Hans-Böckler-Stiftung
Georg-Glock-Straße 18, 40474 Düsseldorf
www.boeckler.de



„Mehrwert von genossenschaftlichem und öffentlichem Wohnraum“ von Alexander Huber, Claus Michelsen, Bernhard Schütz und Mario Holzner ist lizenziert unter

Creative Commons Attribution 4.0 (BY).

Diese Lizenz erlaubt unter Voraussetzung der Namensnennung des Urhebers die Bearbeitung, Vervielfältigung und Verbreitung des Materials in jedem Format oder Medium für beliebige Zwecke, auch kommerziell. (Lizenztext: https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/de/legalcode)

Die Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz gelten nur für Originalmaterial. Die Wiederverwendung von Material aus anderen Quellen (z. B. mit Quellenangabe gekennzeichnete Schaubilder, Abbildungen, Fotos und Textauszüge) erfordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

ISSN 2509-2359

Inhalt

Zusammenfassung 5
1. Einleitung 9
2. Stand der Forschung 18
3. Methode 21
   3.1 Daten 21
   3.2 Methodologie 24
4. Ergebnisse 28
   4.1 Deskriptive Ergebnisse 28
   4.2 Prognose des Mietvorteils 45
5. Schlussfolgerungen 57
Literatur 62

Abbildungen

Abbildung 1: Random Forest 25
Abbildung 2: Wohnverhältnisse nach Bundesland 33
Abbildung 3: Durchschnittliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter 34
Abbildung 4: Einkommensverteilung innerhalb der Wohnverhältnisse 35
Abbildung 5: Mietvorteil nach Bundesland 48
Abbildung 6: Mietvorteilvolumen nach Gemeindegröße 51
Abbildung 7: Mietvorteil nach Baujahr 52
Abbildung 8: Mietvorteilvolumen nach Altersgruppe 53
Abbildung 9: Anteil an der Gesamtzahl der Haushalte und am Volumen des Mietvorteils nach Haushaltstyp 54
Abbildung 10: Mietvorteil nach Einkommensgruppen 55

Tabellen

Tabelle 1: Kontrollvariablen 24
Tabelle 2: Samplegrößen Mikrozensus 2018 und 2022 28
Tabelle 3: Merkmale nach Mietsegment 29
Tabelle 4: Lineare Regressionsmodelle (gesamter Mietmarkt) 39
Tabelle 5: Lineare Regressionsmodelle (privater Mietmarkt) 39
Tabelle 6: Ergebnisse Random Forest 44
Tabelle 7: Relative Beiträge zur Reduktion der Varianz 45
Tabelle 8: Durchschnittlicher Mietvorteil 46
Tabelle 9: Hochgerechneter Mietvorteil 49
Tabelle 10: Anteil an den Haushalten und Mietvorteil 50

Zusammenfassung

Die Debatten um Wohnraumknappheit und die Notwendigkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, haben in der letzten Dekade massiv an Relevanz für die deutsche Politik gewonnen. Schon vor der Covid-19-Krise sind die Wohnungskosten in den Mitgliedsländern der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) vor allem für Mieter:innen dramatisch angestiegen. Im Jahr 2022 kamen noch ein Inflationsschub und daraus folgende Reallohnverluste hinzu ebenso wie massiv gestiegene Energiekosten.

Der deutsche Wohnungsmarkt erlebt seit dem Jahr 2010 bei Mieten und Immobilienpreisen den stärksten Preisauftrieb seit Jahrzehnten. Die allgemeine Mietkostenbelastung ist für niedrigere Einkommensschichten deutlich höher. Dementsprechend sind diese von der Mietpreisentwicklung deutlich stärker betroffen. Genossenschafts- und Kommunalwohnungen bieten einen Hebel, um für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen.

In der Forschung zu den Vor- bzw. Nachteilen öffentlicher Wohnungsbestände ist der Mietvorteil für den bundesdeutschen Wohnungsmarkt bislang nicht untersucht. Das Ziel dieser Studie ist es, zu berechnen, ob Mieter:innen genossenschaftlicher oder öffentlicher Wohnungen einen finanziellen Mehrwert haben, wenn ja, diesen zu quantifizieren und dadurch einen aktuellen Beitrag zum wohnpolitischen Diskurs zu leisten.

Berechnet wird dieser Mehrwert auf Grundlage der Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte des Mikrozensus 2018 und 2022. Hierfür wird für in genossenschaftlichem oder öffentlichem Eigentum stehende Wohnungen auf Grundlage ihrer Charakteristika (z. B. der Lage, des Baujahres oder der Anzahl der Räume) errechnet, welche Miete für eine vergleichbare Wohnung am privaten Markt bezahlt werden müsste. Die Differenz zwischen errechneter und real bezahlter Miete bildet dann den finanziellen Mehrwert ab.

Der Anteil genossenschaftlicher und öffentlicher Wohnungen gestaltet sich recht unterschiedlich über die Bundesländer. Zum einen sind sie in urbanen Gebieten stärker präsent als in kleineren Städten und Gemeinden, was sich in höheren Anteilen in städtischen Bundesländern (Berlin, Bremen und Hamburg) zeigt. Zum anderen ist ein deutliches Ost-West-Gefälle erkennbar, mit Anteilen am Mietmarkt im Bereich von mindestens einem Fünftel in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen, während der Anteil im Westen (ohne städtische Bundesländer) deutlich darunter liegt.

Wird lediglich die Miete pro Quadratmeter betrachtet, ohne um Lage- und Wohnungscharakteristika zu bereinigen, so sind die im öffentlichen Besitz befindlichen Wohnungen mit durchschnittlich 8,9 Euro pro Quad-

ratmeter an Bruttokaltmiete nur marginal günstiger als privat vermietete Wohnungen (9,1 Euro pro Quadratmeter), während Genossenschaftswohnungen mit 8,2 Euro pro Quadratmeter etwas günstiger sind. Die (unbereinigten) Mietvorteile liegen dadurch im öffentlichen Bereich bei 0,17 Euro pro Quadratmeter und im genossenschaftlichen Wohnbau bei 0,91 Euro.

Ein weiterer Aspekt der Vergleiche unbereinigter Quadratmetermieten ist, dass der Mietvorteil in den östlichen Bundesländern kleiner ist als im Westen. Dies kommt dadurch zustande, dass die Mieten im privaten Sektor im Osten deutlich niedriger sind als im Westen, der Unterschied im öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich aber weniger prägnant ausfällt.

Der Vergleich von Miete pro Quadratmeter ist zwar relativ gängig, ignoriert aber Unterschiede in der Lage und andere relevante Charakteristika einer Wohnung, beispielsweise das Baujahr, die Anzahl der Räume oder die Heizungsart. Wird die Quadratmetermiete mittels statistischer Verfahren um diese relevanten Wohnungseigenschaften bereinigt, so ergibt sich der Mietvorteil gegenüber dem privaten Markt. Je nach verwendeter Methode liegt der durchschnittliche Mietvorteil deutschlandweit im öffentlichen Bereich bei 0,97 bis 1,07 Euro, bei Genossenschaftswohnungen bei 0,88 bis 1,11 Euro.

Bei Betrachtung der regionalen Verteilung fällt auf, dass der Mietvorteil in jenen drei Bundesländern mit dem höchsten Mietniveau im privaten Sektor – Bayern, Berlin und Hamburg – am größten ist. Der bereinigte Mietvorteil liegt hier in allen drei Bundesländern zwischen 1,59 und etwas über 1,87 Euro pro Quadratmeter. Auf der anderen Seite stehen Bundesländer wie Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, in denen der bereinigte Mietvorteil nur sehr gering ausfällt.

Der letzte Umstand zeigt auf, dass vor allem in Gebieten, in denen Wohnraum knapp und die Mieten dementsprechend hoch sind, dem öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbau eine wichtige Rolle zukommt, wenn es darum geht, für leistbares Wohnen zu sorgen.

Hochgerechnet ergibt sich damit aus dem genossenschaftlichen Wohnbau für die Mieter:innen je nach verwendetem Modell ein Mehrwert von 2,54 bis 3,24 Milliarden Euro und im öffentlichen Sektor von 753 bis 823 Millionen Euro. Dies ist in Relation zur Wirtschaftsleistung bedeutend weniger als im österreichischen Wohnsektor: Hier kommen Klien und Streicher (2021) in einer ähnlichen Studie für das Jahr 2019 für den genossenschaftlichen Bereich auf einen Mietvorteil von 1,2 Milliarden Euro.

In Relation zum Bruttoinlandsprodukt (BIP) sind dies 0,3 Prozent, während die Ergebnisse für Deutschland weniger als 0,1 Prozent des BIP ausmachen. Dieser Unterschied lässt sich sowohl durch einen höheren Miet-

vorteil pro Quadratmeter erklären – Klien und Streicher (2021) kommen hier auf 2,3 Euro – als auch durch die relative Größe des österreichischen Genossenschaftssektors.

Wird die Verteilung des Mietvorteils auf verschiedene Gruppen von Haushalten betrachtet, so zeigt sich, dass der größte Teil des Mietvorteils auf Singlehaushalte entfällt. Hinsichtlich des Alters profitiert die Gruppe der Haushalte mit einem Alter (der Referenzperson) zwischen 30 und 39 Jahren am meisten vom genossenschaftlichen Wohnbau. Nach Einkommen profitieren vor allem Haushalte mit einem gemeinsamen Nettoeinkommen zwischen 1.000 und 2.000 Euro, danach nimmt der hochgerechnete Vorteil mit steigendem Einkommen ab.

Die Ergebnisse zeigen grundsätzlich die Vorteile eines öffentlichen Wohnungsbestands für Mieter:innen auf. Gleichwohl sind die Unterschiede zwischen privaten und öffentlichen Wohnungen vergleichsweise gering. Ein Grund hierfür kann in der institutionellen Ausgestaltung des öffentlichen Wohnungswesens in Deutschland liegen. Ein großer Teil des Bestands ist im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen. Diese sind Eigentum von Städten und Gemeinden, deren finanzielle Situation sich in den vergangenen Jahrzehnten in der Breite immer weiter zugespitzt hat.

Das Ergebnis dieser Entwicklung ist einerseits die Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände. Andererseits stellen die Gewinne der kommunalen Unternehmen mögliche Einnahmen für städtische Haushalte dar. Dies kann zu unterschiedlichen Konsequenzen führen: Eine Folge ist ein höherer Renditedruck für kommunale Unternehmen, die dann den Mietvorteil reduzieren. Ein zweiter Effekt ist der Entzug von Investitionsmitteln, der zu einer geringeren Bestandsqualität führt. Diese ergibt im Rahmen einer statistischen Bereinigung einen geringeren Mietvorteil.

Diese Hypothesen lassen sich aber allenfalls nur anekdotisch belegen. Statistiken über kommunale Wohnungsunternehmen und deren Gewinnabführungen liegen nicht vor.

Unter diesen Voraussetzungen erscheint eine institutionelle Stärkung der Gemeinwohlorientierung sinnvoll. Die neu eingeführte Wohngemeinnützigkeit stellt hierfür einen konsequenten und sachgerechten Schritt dar. Sie knüpft an die bis 1990 bestehende Wohnungsgemeinnützigkeit an, berücksichtigt jedoch die seither grundlegend veränderten wohnungsmarkt- und europarechtlichen Rahmenbedingungen.

Kern des Modells ist die rechtliche Verankerung einer dauerhaften Gemeinwohlbindung. Diese umfasst insbesondere die Begrenzung von Gewinnausschüttungen, eine Vermögensbindung mit Reinvestitionspflicht, transparente Berichts- und Kontrollstrukturen sowie langfristige Mietpreis-

und Belegungsbindungen. Im Gegenzug werden steuerliche Erleichterungen – etwa bei der Körperschafts- und Gewerbesteuer – sowie ein privilegierter Zugang zu Fördermitteln und vergünstigten Grundstücken gewährt. Das Modell etabliert damit ein strukturell preisgedämpftes Marktsegment zwischen freifinanziertem Wohnungsbau und klassischem Sozialwohnungsbau.

Eine weitere Möglichkeit bestünde in einem größeren Engagement des Bundes im Wohnungsbau. Der Bund verfügt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über eine Einrichtung, die Bundesliegenschaften mit unter anderem rund 40.000 Wohnungen bewirtschaftet. Zudem verfügt sie über zahlreiche baureife oder entwicklungsfähige Flächen, teils in innerstädtischen Lagen.

Ein Ausbau der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu einer bundeseigenen Wohnungsgesellschaft oder zu einem Bundesbauträger würde eine strategische Neuausrichtung bedeuten. Der Bund könnte damit eine aktivere Rolle bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums, insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten, einnehmen.

Sowohl eine gestärkte Wohngemeinnützigkeit als auch eine aktivere Rolle des Bundes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben bieten institutionelle Antworten auf strukturelle Marktspannungen. Während die Wohngemeinnützigkeit vor allem die Anreizstruktur von Wohnungsunternehmen adressiert, würde ein Bundesbauträger unmittelbar angebotsseitig wirken.

1. Einleitung

Die Debatten um Wohnraumknappheit und die Notwendigkeit, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, haben in der letzten Dekade massiv an Relevanz für die deutsche Politik gewonnen. Schon vor der Covid-19-Krise sind die Wohnungskosten OECD-weit vor allem für Mieter:innen dramatisch angestiegen. Im Jahr 2022 kamen noch ein Inflationsschub und daraus folgende Reallohnverluste ebenso hinzu wie massiv gestiegene Energiekosten. Der deutsche Wohnungsmarkt erlebt seit dem Jahr 2010 bei Mieten und Immobilienpreisen den stärksten Preisauftrieb seit Jahrzehnten.

Angemessener Wohnraum ist nicht nur ein Menschenrecht (UN 1966), er ist auch eine zentrale Determinante der Attraktivität einer Stadt (Buch et al. 2014). EU-weit ist Deutschland das Land mit dem niedrigsten Anteil an Haushalten, die im Eigentum leben, wobei dieser Anteil mit steigendem Haushaltseinkommen zunimmt. Im Jahr 2019 lebten 22 Prozent der Haushalte im untersten Einkommensquintil im Eigentum, während es im obersten Quintil 66 Prozent waren (OECD 2025).

Darüber hinaus ist die allgemeine Mietkostenbelastung für niedrigere Einkommensschichten deutlich höher (Dustmann/Fitzenberger/Zimmermann 2022; Löhr 2021a). Dementsprechend sind diese von der Mietpreisentwicklung deutlich stärker betroffen. So geben die unteren 25 Prozent der Einkommensverteilung im Durchschnitt 36 Prozent ihres verfügbaren Haushaltseinkommens für Miete aus, während es bei den oberen 25 Prozent lediglich 16 Prozent sind (Sachverständigenrat 2024).

Die eingeführte Mietpreisbremse wirkt hier aufgrund von Ausnahmen und Umgehungsmöglichkeiten nur eingeschränkt und gilt außerdem nicht für Neubauten (Henger/Enste 2021; Michelsen/Mense 2018; Kholodilin/Mense/Michelsen 2018; Holm/Junker/Neitzel 2018).

Genossenschafts- und Kommunalwohnungen bieten einen weiteren Hebel, um für mehr bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Bei Wohnungsgenossenschaften handelt es sich um Unternehmen, deren Zweck die Förderung ihrer Mitglieder ist. Hierbei steht satzungsgemäß nicht die Kapitalrendite im Vordergrund, sondern die Bereitstellung guter Wohnbedingungen (Beetz 2008). Die Eigentümer:innen der Genossenschaft sind ihre Mitglieder, das heißt die Mieter:innen. Den beim Eintritt bezahlten Betrag für den Anteil bekommen die Mieter:innen bei einem eventuellen Austritt (Beendigung des Mietverhältnisses) wieder zurückerstattet (Theurl 2016).

In Deutschland existieren in etwa 2.000 Wohnungsgenossenschaften (Theurl 2023), die ca. 2,2 Millionen Wohnungen – das sind rund neun Pro-

zent aller Mietwohnungen – besitzen (Wolbring/Wrede 2024 auf Basis des Zensus 2022).

Im Jahr 2021 beliefen sich die durch sie getätigten Investitionen auf sechs Milliarden Euro, wobei hier 40 Prozent in den Neubau, 36 Prozent in die Instandhaltung/-setzung und 24 Prozent in die Modernisierung flossen (Theurl 2023, S. 13). Auf Kommunen und kommunale Wohnungsunternehmen entfallen sechs Prozent, auf Bund und Länder 0,3 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes (Sachverständigenrat 2024).

Wohnungsgenossenschaften galten bis 1990 vor dem Gesetz als gemeinnützig. Im Rahmen der Gemeinnützigkeit bekamen sie steuerliche Vorteile (Befreiung von der Körperschafts-, Gewerbe- und Vermögenssteuer sowie in manchen Bundesländern Befreiung von der Grunderwerbssteuer; Holm/Horlitz/Jensen 2017), waren aber im Gegensatz dazu verpflichtet, kostenbasierte Mieten anzubieten und etwaige Gewinne in Wohnungen zu reinvestieren (Marquardt und Glaser 2023).

Diese Gemeinnützigkeit wurde im Jahr 1990 abgeschafft, wofür damals diverse Skandale, insbesondere um die Wohnungsbaugenossenschaft Neue Heimat, ins Feld geführt wurden (Voigtländer 2016a; Löhr 2021b). Allerdings gab es schon vor dem Aufkommen des Skandals eine Diskussion rund um eine Reform der Wohngemeinnützigkeit (Holm/Horlitz/Jensen 2015).

Kritiker:innen argumentieren, dass fehlender Wettbewerb für gemeinnützige Unternehmen zu Ineffizienzen und Fehlanreizen führe und sich die Abschaffung der Gemeinnützigkeit als richtig erwiesen habe (Voigtländer 2016a). Mangelnde Gewinnorientierung würde zu unverhältnismäßig großen Verwaltungsapparaten führen, die die kommunalen Eigentümer:innen um potenzielle Erträge bringen würden (Voigtländer 2016a), wobei gegen diesen Einwand der Gesetzgeber bei öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnungen bereits Vorkehrung getroffen hat, indem dementsprechende Obergrenzen definiert wurden (Zweite Berechnungsverordnung § 26 Abs. 1).

In diesem Zusammenhang plädiert Löhr (2021b) zur Vermeidung von Fehlanreizen dafür, die Mieten in Form eines Abschlages auf die ortsübliche Miete anstelle kostenbasierter Mieten zu definieren.

In den letzten Jahren bildete sich immer mehr das Bewusstsein, dass der private Wohnungsmarkt allein nicht in der Lage ist, für ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu sorgen. Damit einhergehende Umdenkprozesse zeigten sich zum Beispiel an lokalen Initiativen zur Förderung von Wohnungsgenossenschaften unter anderem in München, Leipzig und Berlin (Reynolds 2018) und endeten schließlich nach langer Debatte in der gesetzlichen Wiedereinführung der Wohngemeinnützigkeit in veränderter Form zum 1. Januar 2025 (BMWSB 2024).

Unter dem neuen Gesetz garantieren Genossenschaften dauerhaft vergünstigte Mieten (im Unterschied zur lediglich befristeten sozialen Bindung bei mit Förderkrediten errichteten Wohnungen) und werden im Gegenzug von der Körperschaftssteuer befreit. Die Einkommensgrenzen sind dabei so gesetzt, dass 60 Prozent der Haushalte anspruchsberechtigt sind (BMWSB o. J.).

Die Einkommensprüfung erfolgt dabei nur zum Vergabezeitpunkt (Sachverständigenrat 2024). Allerdings waren Wohnungsgenossenschaften auch schon vorher von der Körperschaftssteuer befreit, sofern „mehr als 90 Prozent ihrer Einnahmen aus den für sie typischen Geschäften (Überlassung von Wohnungen an ihre Mitglieder) stammen“ (Theurl 2016, S. 322).

Allein in den zehn Jahren zwischen 1997 und 2007 wurden in Deutschland 700.000 Wohnungen privatisiert (Voigtländer 2007a). Dazu kam ein Rückgang an sozial gebundenen Wohnungen, das heißt solchen mit Mietpreis- und Belegungsbindung, wobei mit Letzterer die Vergabe nach individuellem Bedarf (Familiengröße und Einkommenshöhe) gemeint ist.

Laut von Bodelschwingh et al. (2021) führt ein Auslaufen der Befristung nicht automatisch zu einem Anstieg der Miete bei bestehenden Mietverhältnissen, da bei Wohnungsgenossenschaften der Fokus in der Regel nicht auf der Gewinnmaximierung liegt und private Eigentümer:innen auch oftmals langfristig denken. Allerdings fällt bei der Wiedervermietung das Bedarfskriterium weg. Als positiven Aspekt sehen sie, dass es zu einer höheren Qualität der Wohnungen im Vergleich mit Ländern kommt, in denen eine deutlichere Trennung zwischen öffentlichem und privatem Wohnbau herrscht.

Die Anzahl der sozial gebundenen Wohnungen ist im Zeitraum von 2006 bis 2018 von 2 Millionen auf 1,2 Millionen gesunken, weil das Auslaufen der befristeten Bindungen den Neubau deutlich überstiegen hat (von Bodelschwingh et al. 2021). Die Möglichkeit der zeitlichen Befristung der sozialen Bindung wurde eingeführt, um finanzielle Anreize zur Schaffung von Wohnungen durch private Unternehmen zu setzen. Befristungen bewegten sich in den 1970er und 1980er Jahren um die 40 Jahre und sind in den darauffolgenden Jahren auf einen Zeitraum von 12 bis 20 Jahren gefallen (Droste/Knorr-Siedow 2014).

Einen Überblick über die Entwicklung des sozialen Wohnbaus in Deutschland sowie die verschiedenen Problemfelder bieten Droste/Knorr-Siedow (2014). Eine Diskussion über den Zugang von Migrant:innen zum sozialen Wohnbau findet sich bei Hanhörster und Lobato (2021).

Deschermeier/Hagenberg/Henger (2023) berechnen, dass bis zum Jahr 2035 pro Jahr durchschnittlich bei 40.000 Wohnungen die Sozialbindung auslaufen wird. Laut dem Sachverständigenrat zur Begutachtung

der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2024) müssten demnach pro Jahr doppelt so viele sozial gebundene Wohnungen als die derzeitigen 20.000 gebaut werden. Ebenso wie zur Förderung des privaten Wohnungsbaus wurde im Jahr 2020 zur Erhöhung der Rentabilität eine befristete Sonderabsetzung für Abnutzung für den Mietwohnungsbau eingeführt (Henger/Enste 2021).

Ein wesentliches Motiv für die Privatisierung kommunaler Wohnungen war, neben der Beseitigung des Sanierungsstaus (Gemeinden konnten sich notwendige Sanierungsmaßnahmen nicht leisten) und – vor allem in Ostdeutschland – Wohnungsleerständen, der Abbau von Schulden durch die Privatisierungserlöse (PricewaterhouseCoopers 2006; Deutscher Städte- und Gemeindebund 2007; Michelsen/Weiß 2010).

Befürworter:innen eines stärkeren öffentlichen Engagements im Wohnsektor halten dem entgegen, dass eine solche Denkweise mitunter kurzsichtig sein kann, weil kommunale Wohnungsunternehmen durchaus über erwirtschafteten Gewinn zum Gemeindebudget beitragen können. So finden etwa Deschermeier/Haas/Voigtländer (2019) für Nordrhein-Westfalen, dass die Mieten von Wohnungen, die sich in kommunalem Besitz befinden, mit jenen vergleichbar sind, die von privaten Unternehmen erhoben werden (während Genossenschaftswohnungen preislich darunterliegen). Somit wird bei der Privatisierung ein kurzfristiger Erlösgewinn gegen eine langfristige Einnahmequelle getauscht (Lieberknecht 2016).

Außerdem gehen mit dem Verlust öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungsunternehmen Akteure verloren, über die durch soziale Kohäsion und Mitbestimmung direkt zur nachhaltigen Stadtentwicklung beigetragen werden kann (Beetz 2008; Lieberknecht 2016; Schwalbach/Schwerk/Smuda 2006).

Lieberknecht (2016, S. 79) spricht in diesem Zusammenhang davon, dass bei kommunalen Wohnungen neben einer betriebswirtschaftlichen auch eine „Stadtrendite“ entsteht, bestehend aus den „Leistungen kommunaler Wohnungsunternehmen im städtebaulichen, sozialen, ökologischen, kulturellen und sportlichen Bereich, die die Lebensqualität und Lebenschancen der Bewohner in den Wohnquartieren und in der Stadt insgesamt verbessern“. Fallen die Akteure weg, so geht diese „Stadtrendite“ verloren bzw. müssen Gemeinden selbst Mehrausgaben tätigen, um dies zu kompensieren.

Weiters werden makroökonomische Argumente für ein soziales Engagement im Wohnsektor angeführt. So sieht etwa Kofner (2013) in einem attraktiven und im internationalen Vergleich großen Mietsektor – zu dem der soziale Wohnbau beiträgt – einen der Gründe für die Resilienz des deutschen Immobilienmarktes gegenüber Blasenbildung. Einen Vergleich

mit der sozialen Wohnförderung in den USA bietet Reynolds (2018). Ein Vergleich mit Österreich und der Schweiz findet sich in Schneider und Wagner (2016) sowie mit Österreich, Kanada und Australien in Schnabel und Souris (2025).

Auch Voigtländer (2014) argumentiert in diesem Zusammenhang, dass dies einer der Gründe dafür ist, warum es in Deutschland keinen bedeutenden Subprime-Hypothekensektor gibt: Mietwohnungen sind für ärmere Haushalte eine attraktivere Alternative zum Immobilienkauf als in anderen Ländern. Somit besteht weniger Nachfrage nach Hypothekarkrediten oder sind Haushalte bereit, länger mit dem Kauf zu warten, um dann auf einen höheren Anteil von Eigenmitteln zurückgreifen zu können.

Schätzungen dazu, wieviel Wohnraum es tatsächlich zu schaffen gilt, schwanken. Holm et al. (2021) schätzen den „harten Kern" der Wohnungsnot in deutschen Großstädten allein auf 1,5 Millionen und den Gesamtbedarf auf rund 1,9 Millionen Wohnungen (Holm et al. 2018).

Im Koalitionsvertrag der Regierung unter Olaf Scholz wurde mit jährlich 400.000 Wohnungen eine Zielgröße politisch definiert. Das Nadelöhr ist hier allerdings weniger die Zielgröße als die tatsächliche Bauleistung, die in den letzten Jahren maximal rund 300.000 Einheiten pro Jahr erreicht hat. Infolge von Zinserhöhungen, stark gestiegener Baukosten und eines Konjunkturrückgangs erscheint das Ziel ferner denn je (Michelsen 2023). Unterschiede bestehen auch bei der Frage, für welche Zielgruppe bzw. ob überhaupt für eine bestimmte Zielgruppe wie Geringverdiener:innen Wohnraum errichtet werden soll.

Österreich – und vor allem Wien – bilden im deutschen wohnpolitischen Diskurs immer wieder einen Referenzpunkt (z. B. Marquardt/Glaser 2023), wobei die Unterschiede des genossenschaftlichen Sektors (Größe und Struktur) nur eine geringe Rolle spielen. Laut Trautvetter (2020) liegt der Anteil der öffentlichen, genossenschaftlichen oder gemeinnützigen Wohnungen am deutschen Wohnungsmarkt bei zwölf Prozent.

Als einer der Unterschiede wird dabei gesehen, dass in Deutschland die öffentliche Wohnraumschaffung nach dem Zweiten Weltkrieg als temporär notwendige Maßnahme gesehen wurde, um der damals vorherrschenden akuten Wohnungsnot entgegenzuwirken (Marquardt/Glaser 2023; Leidner 1981; Schönig 2020). Laut Wagner-Kyora (2005, S. 840, zit. in Schönig 2020) fehlten in Deutschland im Jahr 1950 fünf bis sechs Millionen Wohnungen. Demgegenüber war das gemeinnützige Wohnungswesen in Österreich seit seinen Anfängen in Wien zu Beginn des 20. Jahrhunderts fest verankert.

Anders als in Deutschland, wo – wie in vielen anderen Ländern – in der postfordistischen Ära ab den 1980er Jahren eine Abwendung von der Idee des sozialen Wohnbaus erfolgte, hatten die Gegner:innen in Öster-

reich nie das gleiche politische Momentum (Schönig 2020). Für eine Analyse der Auswirkungen der Privatisierungsbestrebungen in Österreich Anfang der 2000er Jahre siehe Gruber et al. (2024).

Ein weiterer Unterschied zwischen Wien und deutschen Großstädten wie Berlin besteht darin, dass in Wien die Einkommensgrenzen für öffentliche Wohnungen höher angesetzt sind (auf in etwa 200 Prozent des Medianeinkommens) und damit diese einem viel größeren Teil der Bevölkerung zugänglich sind. Die damit einhergehende Verbreitung in der Gesellschaft schafft soziale Unterstützung und verhindert Stigmatisierung (Marquardt/Glaser 2023).

Klien und Streicher (2021) bemessen den Mietvorteil für Mieter:innen von Genossenschaftswohnungen in Österreich allein für das Jahr 2019 auf 1,2 Milliarden Euro, was einem Vorteil von 2,3 Euro pro Quadratmeter entspricht. Die Miete im genossenschaftlichen Bereich liegt damit rund 20 Prozent unter jener am privaten Markt. Die historisch weniger marktorientierten Entscheidungen in Österreich (beispielsweise keine befristete Sozialbindung) senken somit konkret die Wohnkosten von Mieter:innen, wovon niedrige Einkommensschichten überproportional profitieren.

Ebenso reduziert dies die Notwendigkeit von Subjektförderungen wie Wohngeldzahlungen. Darüber hinaus induzieren die Wohnkostenersparnisse die Nachfrage nach anderen Gütern und haben somit auch einen positiven Effekt auf den realen Konsum. Eine Diskussion des öffentlichen Wohnbaus in Wien findet sich in der Publikation des Sachverständigenrats zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2024, S. 258).

Große – vor allem mediale – Präsenz erreichte auch die Berliner Debatte rund um die mögliche Rekommunalisierung von Wohnungen bis hin zu Initiativen zur Vergesellschaftung privater Wohnungsunternehmen. Einerseits entfallen auf Berlin nur fünf Prozent des deutschen Wohnungsbestands (Statistisches Bundesamt 2022). Andererseits wirft eine Rekommunalisierung zum Marktwert die Frage auf, ob nicht eine äquivalente Investition in den sozialen Wohnungsneubau bedeutend sinnvoller wäre. Eine Diskussion der Berliner Situation im Hinblick auf öffentliche Wohnungen und die vergangenen Privatisierungen findet sich bei Kitzmann (2017).

Voigtländer und Sagner (2019) kritisieren hier insbesondere die soziale Treffsicherheit einer solchen Maßnahme, da von einer Rekommunalisierung zu einem großen Teil auch nicht einkommensschwache Haushalte profitieren würden, die einen bedeutenden Anteil der Mieter:innen von Wohnungen stellen, die sich im Besitz großer privater Wohnunternehmen befinden. Laut Voigtländer und Sagner (2019) haben 44 Prozent der Haushalte, die von großen privaten Gesellschaften mieten, ein Einkommen, das über dem Durchschnittseinkommen in Großstädten liegt.

Letzteres ist ein Argument, das in ähnlicher Form auch immer wieder gegen den sozialen Wohnbau verwendet wird: Ein bedeutender Teil der Haushalte in sozialen Wohnungen gilt nicht als bedürftig im Sinne der Kriterien für den Wohnberechtigungsschein, da ihr Einkommen seit dem Einzug gestiegen ist.

Laut einer Studie von Schier und Voigtländer (2016) verfügten nur rund 46 Prozent der Haushalte in Sozialwohnungen über ein Einkommen, das weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens betrug. Aus diesem Grund gab es in der Vergangenheit Bemühungen, eine sogenannte Fehlbelegungsabgabe einzuheben. Dies erwies sich aber in der Praxis als schwierig umzusetzen und erfolgte daher nur selten. Von Kritiker:innen wird aus diesem Grund ins Feld geführt, dass pro Bedürftigen dementsprechend deutlich mehr Wohnungen gebaut werden müssen und daher das Wohnungsgeld die effizientere und sozial treffsicherere Maßnahme sei (Sagner/Stockhausen/Voigtländer 2020; Voigtländer 2016b).

In der Tat hat sich die Subjektförderung in Deutschland zwischen 1980 und 2015 nominell verfünffacht, während die Objektförderung real gesunken ist (Holm/Horlitz/Jensen 2017). Medial werden vor allem die Baukosten und die gestiegenen Qualitätsanforderungen (Baunormen) als Kostentreiber genannt. Wie aber Henger et al. (2019) zeigen, sind die Bodenpreise in Deutschland zwischen 2000 und 2018 auf das Zweieinhalbfache angewachsen, während die Baukosten im gleichen Zeitraum um 42 Prozent gestiegen sind.

Dagegen kann wiederum eingewendet werden, dass genau diese sogenannte Fehlbelegung einer sozialen Segregation entgegengewirkt: Haushalte, deren Einkommen gestiegen sind, verlassen die ursprüngliche Wohnung nicht, weil sie weiterhin aus finanziellen Gründen attraktiv ist, und tragen so zur sozialen Durchmischung bei.

Darüber hinaus lässt sich sagen, dass – obwohl viele im Wohngeld eine effektivere Alternative sehen – auch dieses seine Nachteile hat: Steigt das Einkommen eines Haushaltes und droht damit der Wegfall des Wohngeldes, so impliziert dies einen erhöhten marginalen Steuersatz auf das zusätzliche Einkommen, was wiederum Auswirkungen auf das Erwerbsverhalten haben kann (Peichl et al. 2023).

Weiters entsteht dadurch ein passives Abhängigkeitsverhältnis zur transferauszahlenden Stelle, während im Falle einer Genossenschaftswohnung ein aktives Teilhaberverhältnis ermöglicht wird. Außerdem schafft der soziale Wohnbau (im Gegensatz zur Mietpreisbremse) zusätzlichen Wohnraum und bietet somit eine Lösung für das Angebotsproblem (vgl. auch Thomsen/Vogt/Brausewetter 2020), während Wohngeldzahlungen bei einem unelastischen Angebot zu Mietpreissteigerungen führen können (Susin 2002).

Eine Alternative zur Berliner Debatte um Rekommunalisierung bestehender Wohnungen ist das erstmals von Holm/Horlitz/Jensen (2015) präsentierte Konzept einer „Neuen Gemeinnützigkeit“. Hier wird vorgeschlagen, dass vermietende Unternehmen im Gegenzug für gesetzlich vorgegebene Satzungsänderungen umfassende Steuerbegünstigungen erhalten (von Bodelschwingh et al. 2021).

Um ein ähnliches Modell auch für private Kleinvermieter:innen zur Verfügung zu stellen und bereits bestehende Wohnungen in den gemeinnützigen Bereich überzuführen, schlagen von Bodelschwingh et al. (2021) das Konzept der „Gemeinwohlwohnung“ vor. Hierbei verpflichten sich die Vermieter:innen, die Wohnung unter Einhaltung gewisser Vorgaben zu vermieten (z. B. Vermietung unterhalb der üblichen Marktmiete und über einen Mindestzeitraum, Vergabe nach Bedarfskriterium) und erhalten im Gegenzug steuerliche Begünstigungen.

Ein anderer Vorschlag, der in eine ähnliche Richtung geht, besteht in der Wiedereinführung eines erhöhten steuerlichen Absetzbetrages für Wohnungen mit Sozialbindung und einer Ausdehnung desselben auf Mitarbeiterwohnungen, um auch hier Anreize zur Schaffung von mehr leistbarem Wohnraum zu setzen (Gedaschko 2016).

Ein weiteres Thema in der Diskussion über Markt oder Staat ist der erschwerte Zugang für bestimmte Gruppen (z. B. Ausländer:innen, Alleinerziehende sowie Haushalte mit mehr als zwei Kindern) zum privaten Wohnungsmarkt aufgrund von Vorbehalten der Vermieter:innen. Von Kritiker:innen wird argumentiert, dass der Erwerb von Belegungsrechten durch die Kommunen ein effizienteres Instrument als der soziale Wohnbau sei, um für mehr Zugang zu sorgen und sozialer Segregation entgegenzuwirken (Voigtländer 2007b). Dem steht allerdings entgegen, dass Vermieter:innen häufig kein Interesse am Verkauf von Belegungsrechten haben (Sautter 2005).

Häufig wird diskutiert, ob Wohnpolitik generell dazu beitragen soll, dass der Wohnungsmarkt an seinem Rand bei sozial Schwachen ebenso funktioniert (Sagner/Stockhausen/Voigtländer 2020; Voigtländer 2016a). So wird etwa von Befürworter:innen marktnaher Lösungen argumentiert, dass der Wohnungsmarkt sehr wohl funktioniere und steigende Mietpreise lediglich eine Marktreaktion auf die durch das steigende Wohlstandsniveau und Zuwanderung verursachte zunehmende Nachfrage nach Wohnraum seien (Henger/Enste 2021).

Hier zu erwähnen sind unter anderem das Phänomen der Singularisierung, das heißt der Anstieg an Einpersonenhaushalten, sowie ein auftretender Altersstruktureffekt: Mit steigendem Alter nimmt der Konsum von Wohnfläche zu (etwa dann, wenn nach Auszug der Kinder die große Wohnung behalten wird), was in einer zunehmend älter werdenden Gesell-

schaft den Bedarf an Wohnfläche erhöht (Thomsen/Vogt/Brausewetter 2020; Deschermeier/Henger 2015; Rink/Egner 2021).

Hinzu kommen noch die Binnenwanderung hin zu den urbanen wirtschaftlichen Zentren sowie in den Universitätsstädten die zunehmende Anzahl an Studierenden, die zu einem Nachfrageüberhang in den betroffenen Städten führen (Thomsen/Vogt/Brausewetter 2020). Andererseits wird wiederum argumentiert, dass es sich beim Wohnungsmarkt um einen unvollkommenen Markt handelt (nicht homogene Güter, Informationsasymmetrien, lange Anpassungszeit und externe Effekte; Henger/Enste 2021; Rottke/Voigtländer 2017).

In der Forschung zu den Vor- bzw. Nachteilen öffentlicher Wohnungsbestände ist der Mietvorteil für den bundesdeutschen Wohnungsmarkt bislang nicht untersucht. Das Ziel dieser Studie ist es, zu berechnen, ob Mieter:innen genossenschaftlicher oder öffentlicher Wohnungen einen finanziellen Mehrwert haben, und wenn ja, diesen zu quantifizieren und dadurch einen aktuellen Beitrag zum wohnpolitischen Diskurs zu leisten.

Berechnet wird dieser Mehrwert auf Grundlage der Zusatzerhebung zur Wohnsituation der Haushalte des Mikrozensus 2018 und 2022 mittels eines hedonischen Ansatzes. Mit diesem wird eine fiktive Marktmiete für in genossenschaftlichem oder öffentlichem Eigentum stehende Wohnungen errechnet und diese dann der tatsächlich bezahlten Miete gegenübergestellt.

Grundlage für die Imputation der Mieten bilden die Parameter Bruttokaltmiete, Wohnfläche, Errichtungsjahr des Gebäudes, Zahl der Wohnungen im Gebäude, Zahl der Wohnräume in der Wohnung, Heizungsart, Objekteigentümer:innen sowie weitere Parameter, die Rückschlüsse auf die geografische Lage und Gebäudequalität zulassen. Die Differenz zwischen errechneter und real bezahlter Miete bildet dann den finanziellen Mehrwert ab.

2. Stand der Forschung

Mit dieser Studie wird der Frage nachgegangen, ob es einen finanziellen Mehrwert durch genossenschaftlichen und öffentlichen Wohnraum für dessen Mieter:innen gibt und – sofern dem so ist – wie groß dieser Mehrwert ist. Deschermeier/Haas/Voigtländer (2019) liefern hierzu eine relevante Studie, die mittels hedonischen Ansatzes den Wohnungsmarkt in Nordrhein-Westfalen analysiert. Die Autor:innen unterscheiden zwischen kleinen privaten, großen privaten und kommunalen Vermietern sowie Genossenschaften. Sie finden, dass die Mieten bei Genossenschaftswohnungen 16 Prozent unter jenen bei kleineren Privatvermietenden und neun Prozent unter jenen bei größeren privaten Vermietenden liegt.

Interessanterweise stellen sie allerdings auch fest, dass die Mieten bei kommunalen Vermietern auf vergleichbarem Niveau mit jenen bei größeren privaten Vermietenden sind. Sie erklären dieses Ergebnis durch die veränderten Strategien, die öffentliche Vermieter als Reaktion auf die Abschaffung der Gemeinnützigkeit im Jahr 1990 verfolgt haben. So sollen kommunale Unternehmen nicht nur zur Stadtentwicklung und leistbarem Wohnen beitragen, sondern auch für Einnahmen für den öffentlichen Haushalt sorgen.

Somit unterstützen die Ergebnisse von Deschermeier, Haas und Voigtländer die Hypothese, dass vergangene politische Reformen zu einem Preisanstieg bei den öffentlichen Anbietenden geführt haben. In ähnlicher Weise findet auch Hoekstra (2009) im Ländervergleich niedrigere Unterschiede im Mietniveau zwischen privaten und kommunalen Anbietenden in jenen Ländern, in denen eine geringere institutionelle Trennung zwischen diesen Marktsegmenten vorliegt.

Wrede (2024) geht der Frage nach, inwiefern genossenschaftliche und private Vermieter:innen in unterschiedlichem Ausmaß von Mietpreisregulation betroffen sind. Die Studie bestätigt, dass die Miete für Genossenschaftswohnungen niedriger ist als für vergleichbare private Wohnungen. Gleichzeitig kommt sie aber auch zum Schluss, dass Mietpreisregulation eine dämpfende Wirkung auf genossenschaftliche Wohnungen hat, nicht aber auf private.

Ebenfalls relevant ist die Studie von Bischoff und Maennig (2011), die der Frage nachgehen, inwieweit der Wohnungsmarkt nicht als einziger, sondern als ein in mehrere Submärkte (privat vs. öffentlich) segmentierter Markt verstanden werden sollte. Sie finden signifikante Evidenz für das Vorhandensein einer solchen Segmentierung. Diese zeigt sich darin, dass etwa die Dauer des Mietverhältnisses lediglich bei privat vermieteten Wohnungen einen signifikanten Einfluss auf die Miethöhe hat.

Der Zusammenhang ist hier negativ, was damit begründet wird, dass bei privater Vermietung der Mietzins über die Laufzeit nicht immer in vollem Ausmaß an die Inflation angepasst wird. Als möglicher Grund hierfür wird angeführt, dass dies als Mittel dienen kann, um die Loyalität langjähriger Mieter:innen zu erhalten. Ein möglicher weiterer Grund ist, dass laut von Bodelschwingh et al. (2021) bestehende Regulierungen die Erhöhung von Mieten bei aufrechten Mietverhältnissen erschweren und daher häufig die Wiedervermietung zur Anpassung genutzt wird.

Die Anzahl der Wohnungen im Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, hat ebenfalls lediglich Einfluss am privaten Markt. Dies wird unter anderem damit begründet, dass die Anzahl der Wohnungen im Gebäude Aufschluss über die Professionalität des Vermieters bzw. der Vermieterin gibt. Solche Unterschiede existieren in signifikantem Ausmaß lediglich am privaten Markt. Von Bodelschwingh et al. (2021) konstatieren hierzu etwa, dass kleine private Vermieter:innen oft nicht das nötige Wissen und die notwendigen Mittel haben, um sich mit den Mieter:innen rechtlich auseinanderzusetzen und daher in erhöhtem Ausmaß auf ein gutes Verhältnis mit diesen angewiesen sind.

Wolbring und Wrede (2024) konstatieren auf Basis von Umfragen unter Wohnungsgenossenschaften und der Mikrozensuserhebungen 2011 und 2022, dass die Mieten privater und genossenschaftlicher Wohnungen in Gebieten mit hohem Wohnungsleerstand relativ nahe beieinanderliegen, während in Gebieten mit niedrigem Leerstand der Unterschied viel deutlicher ist. Sie schließen daraus, dass Wohnungsgenossenschaften – im Unterschied zu privaten Vermieter:innen – ihre Position auf angespannten Märkten weniger ausspielen.

Abschließend verweisen wir noch auf zwei Studien für Österreich. Dabrowski et al. (2020) berechnen auf Basis von Daten des „Household Finance and Consumption Survey“ aus dem Jahr 2017 mittels multipler Regressionsanalyse imputierte Mieten für Gemeinde- und Genossenschaftswohnungen. Diese imputierten Mieten entsprechen jener hypothetischen Miete, die am privaten Markt für diese Wohnungen bezahlt werden müsste (Rent-Equivalence-Prinzip; Verbist/Förster/Vaalavuo 2012; Fessler/Rehm/Tockner 2016).

Da es den Autor:innen vor allem darum geht, die private Vermögensverteilung um das den Haushalten zur Verfügung gestellte öffentliche Vermögen zu korrigieren, werden im Anschluss die imputierten Mieten in jenes Vermögen umgerechnet, das notwendig wäre, um eine Rendite zu erwirtschaften, die dem gewährten Mietvorteil entspricht. Bei der Annahme eines Zinssatzes von drei Prozent ergibt sich hier ein Medianvermögen von 49.000 Euro für Gemeindewohnungen bzw. 45.000 Euro für Genossenschaftswohnungen.

In einer ähnlichen Studie bemessen Klien und Streicher (2021) den Mietvorteil für Mieter:innen von Genossenschaftswohnungen in Österreich allein für das Jahr 2019 auf 1,2 Milliarden Euro, was einem Vorteil von 2,3 Euro pro Quadratmeter entspricht. Die Miete im genossenschaftlichen Bereich liegt damit rund 20 Prozent unter jener am privaten Markt. Methodisch verwenden die Autoren einen Random-Forest-Machine-Learning-Ansatz anstelle linearer Regressionen.

Die österreichischen Ergebnisse geben dementsprechend Anlass zur Annahme, dass sich für Deutschland ebenso positive Effekte beobachten lassen, wenngleich davon auszugehen ist, dass diese, bedingt durch den geringeren Anteil genossenschaftlichen und öffentlichen Wohnraums am deutschen Mietwohnungsbestand, geringer ausfallen werden.

So betrug im Jahr 2020 der Anteil der von der OECD als Sozialwohnungen klassifizierten Objekte („social rental dwellings“ – der Bestand an Mietwohnungen, die zu Preisen unterhalb des Marktpreises angeboten und nach bestimmten Regeln statt nach Marktmechanismen vergeben werden), was auf Österreich bezogen primär in genossenschaftlichem und Gemeindeeigentum (insbesondere in Wien) stehende Wohnungen bedeutet, in Österreich 24 Prozent und in Deutschland drei Prozent. Weiters sank der Anteil in Deutschland zwischen 2011 und 2019 um einen Prozentpunkt.

Laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR 2021) ist der Unterschied bei der Eigentümerschaft etwas geringer. Demnach war rund ein Prozent des deutschen Wohnungsbestandes 2011 Bund und Ländern zuzuordnen, sechs Prozent entfielen auf die Kommunen und kommunalen Wohnungsunternehmen sowie fünf Prozent auf die Wohnungsgenossenschaften.

Daher ist angesichts der bereits geschilderten rechtlichen Unterschiede und der Tatsache, dass in genossenschaftlichen und öffentlichen Wohnungsunternehmen in den vergangenen Jahrzehnten die Mieten stark gestiegen sind, auch davon auszugehen, dass in Deutschland der Vorteil pro Quadratmeter ebenfalls geringer ausfällt (Metzger 2020).

3. Methode

Ziel dieser Studie ist es, den möglichen finanziellen Mehrwert für Haushalte, die derzeit in genossenschaftlichen und öffentlichen Wohnungen leben, auf Grundlage des Mikrozensus 2018 und 2022 für Deutschland zu schätzen.

Mittels des hedonischen Ansatzes, demzufolge sich der Nutzen eines Gutes von dessen Eigenschaften ableitet (Balcazar et al. 2014), werden auf Basis des privaten Segmentes am Mietmarkt statistische Modelle berechnet, anhand derer fiktive Marktmieten für Wohnungen im genossenschaftlichen und öffentlichen Bereich prognostiziert werden. Der hedonische Ansatz geht auf Arbeiten von Lancaster (1966) und Rosen (1974) zurück. Ihnen zufolge besitzt jedes Gut bestimmte Eigenschaften, woraus sich wiederum dessen Nutzen ergibt. Demzufolge wird davon ausgegangen, dass sich der Preis eines Gutes durch dessen Eigenschaften beschreiben lässt (Deschermeier/Haas/Voigtländer 2019).

Die Differenz zwischen der prognostizierten und der tatsächlich bezahlten Miete bildet den finanziellen Mehrwert für Mieter:innen öffentlicher oder genossenschaftlicher Wohnungen ab. Mit Blick auf die Vergleichbarkeit zu bereits im österreichischen Kontext durchgeführten Studien bieten sich sowohl ein multivariates lineares Regressionsmodell als auch ein Machine-Learning-Ansatz an (Klien/Streicher 2021; Dabrowski et al. 2020).

Das Untersuchungsfeld ist ganz Deutschland, wobei für die Schätzung die Analyse in möglichst hoher geografischer Granularität erfolgt, um regionale Unterschiede in geografischer, demografischer und wirtschaftlicher Hinsicht zu berücksichtigen und abzubilden. Die tiefste Ebene ist aufgrund der Qualität der verfügbaren Daten eine Kombination aus Bundesland (NUTS-1-Ebene nach der „Nomenclature of Territorial Units for Statistics“) und Gemeindegrößenklasse.

In Kapitel 3.1 des Methodenteils werden zunächst die Datengrundlage und die verwendeten Variablen beschrieben; in Kapitel 3.2 wird die Analyse- und Auswertungsmethode detaillierter ausgeführt.

3.1 Daten

Als Datenquelle dienen die Mikrozensuserhebungen der Jahre 2018 und 2022. Sie beinhalten jeweils ein Zusatzmodul mit Fragen zur Wohnsituation. Eine solche Zusatzbefragung erfolgt in Deutschland nur alle vier Jahre (Simons/Tielkes 2020).

Im Rahmen des Mikrozensus 2022 wurden rund 760.000 Personen in 380.000 Haushalten befragt, was einer Abdeckung von etwa ein Prozent der deutschen Bevölkerung entspricht. Die letztliche Stichprobe besteht aus rund 684.000 Personen (Statistische Ämter / GESIS 2025; Destatis 2025).

Die Analyse erfolgt auf Haushaltsebene, wobei lediglich Privathaushalte in Hauptmiete berücksichtigt werden. Um eine ausreichende Fallzahl und somit die Zuverlässigkeit der Ergebnisse zu gewährleisten, erfolgt die feingliedrigste regionale Auswertung auf Ebene der Bundesländer in Kombination mit der Gemeindegrößenklasse. Sämtliche Berechnungen werden unter Verwendung der Hochrechnungsfaktoren durchgeführt, wobei jene für 2018 auf dem Zensus 2011 basieren und jene für 2022 auf dem Zensus 2022 (Statistische Ämter o. J. a und b).

Die Unterscheidung nach Rechtsverhältnis basiert auf den Variablen zum Eigentum an der Wohnung und dem Gebäude. Zur privaten Hauptmiete zählen Mieter:innen eines Objektes, das im Eigentum einer oder mehrerer Privatpersonen oder eines privatwirtschaftlichen Unternehmens steht. Zum öffentlichen Bereich werden die Mieter:innen all jener Objekte gezählt, die im Eigentum von Kommune, Bund oder Land, der Kirche oder einer anderen öffentlichen Institution stehen. Bei Genossenschaftswohnungen befindet sich das Objekt im Eigentum einer Wohnungs-, Baugenossenschaft oder eines Bauvereins. Für 2022 sind dies die Variablen „ba1901h“ und „ba3100h“ (vgl. zu den Variablen GESIS 2025).

Für die Imputation der Mieten werden die Parameter Bruttokaltmiete, Wohnfläche, Errichtungsjahr des Gebäudes, Zahl der Wohnungen im Gebäude, Zahl der Wohnräume in der Wohnung, Heizungsart und Vertragsdauer, geografische Merkmale sowie Informationen zur Barrierefreiheit des Objekts herangezogen:

- Unter **Miete** wird in dieser Schätzung die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter verstanden. Diese beinhaltet die Miete sowie die anteiligen sogenannten kalten Nebenkosten für das Objekt. Holm/Horlitz/Jensen (2017), Simons/Tielkes (2020) sowie Sagner/Stockhausen/Voigtländer (2020) verwenden ebenso das Konzept der Bruttokaltmiete wie das Statistische Bundesamt zur Berechnung seiner Wohnkostenbelastung (Sagner/Stockhausen/Voigtländer 2020). Zu beachten gilt, dass es in Österreich keine Unterscheidung zwischen umlegbaren und nicht umlegbaren Betriebskosten gibt.
- Die **Wohnfläche** wird im Mikrozensus in Quadratmetern angegeben, für die Analyse erfolgt jedoch eine Einteilung in die folgenden acht Kategorien: unter 35 m², 35–44 m², 45–59 m², 60–89 m², 90–109 m², 110–129 m², 130–149 m² sowie 150 m² und mehr.

- Für das **Errichtungsjahr** *des Gebäudes* werden folgende Zeitfenster unterschieden: errichtet vor 1919, 1919–1948, 1949–1978, 1979–1990, 1991–2000, 2001–2010 sowie 2011 und später.
- Die **Zahl der Wohnungen im Gebäude** dient als Proxy für die Gebäudeart, wobei zwischen den Kategorien eine Wohnung, zwei Wohnungen, drei bis neun Wohnungen, zehn bis 20 Wohnungen sowie 21 Wohnungen oder mehr unterschieden wird.
- Bei der **Heizungsart** wird auf die im Zensus abgefragte „überwiegende" Beheizung der Wohnräume und Warmwasserversorgung zurückgegriffen. Dabei erfolgt die Einteilung in vier Kategorien: Fern-, Zentral-, Etagenheizung sowie Einzel- oder Mehrraumöfen.
- Im Gegensatz zum österreichischen Mikrozensus wird in Deutschland weder das Vorhandensein von Freiflächen noch eines Aufzuges als Wohnungsmerkmal abgefragt. Um den Ausfall dieser wichtigen hedonischen Charakteristika zu kompensieren, bietet sich die Möglichkeit, über die **Variablen zur Barrierefreiheit** auf das Vorhandensein eines Aufzuges zu schließen. Zudem erlauben die Antworten zur Barrierefreiheit bzw. ausreichendem Bewegungsraum in Bad und Küche eine weitere Qualitätsunterscheidung.
- Über das Einzugsjahr erfolgt die Rückrechnung auf die bisherige **Mietdauer** eines Haushaltes. Da Bestandsmieten in der Regel langsamer steigen als die Preise für Neuvermietungen, geht eine längere Vertragsdauer mit einer niedrigeren Miete einher.
- Als **regionale Merkmale** dienen das Bundesland sowie die Gemeindegrößenklasse, die in folgende fünf Kategorien unterteilt ist: < 10.000 Einwohner:innen, 10.000 bis < 50.000 Einwohner:innen, 50.000 bis < 100.000 Einwohner:innen, 100.000 bis < 500.000 Einwohner:innen sowie 500.000 und mehr Einwohner:innen.

Die Jahre 2018 und 2022 sind für die Studie von Relevanz, da in den Zusatzbefragungen zur Wohnsituation der Haushalte die Eigentumsverhältnisse an Wohnung und Haus differenzierter erhoben wurden. Im Gegensatz dazu wurde in den Mikrozensuserhebungen der Jahre 2010 und 2014 nur in Eigentumswohnungen und Wohnungen, die keine Eigentumswohnungen sind, unterschieden.

Tabelle 1 fasst die wichtigsten Variablen zusammen, die in der Schätzung berücksichtigt werden, und legt den Unterschied zur Studie von Klien und Streicher (2021) auf Basis des österreichischen Mikrozensus dar.

Tabelle 1: Kontrollvariablen

	Klien/Streicher (2021)	Mikrozensus 2018 und 2022
quantitative Merkmale		
Quadratmeter	✓	✓
Baujahr	✓	✓
Anzahl der Wohnungen	✓	✓
Zahl der Wohnräume in der Wohnung	✗	✓
Heizungsart	✓	✓
Vertragsdauer	✗	✓
Eigentümer:in	genossenschaftlich	öffentlich oder genossenschaftlich
geografische Tiefe		
Bundesland	✓	✓
Gemeinden nach Einwohnergrößenklasse	✓	✓
weitere Merkmale		
Balkon	✓	✗
Garten	✓	✗
Garage oder Stellplatz	✓	✗
Aufzug	✓	✗
Nebenkostenabrechnung	✗	✓

Quelle: eigene Darstellung nach Klien/Streicher 2021 und Destatis 2019a, 2019b, 2025

3.2 Methodologie

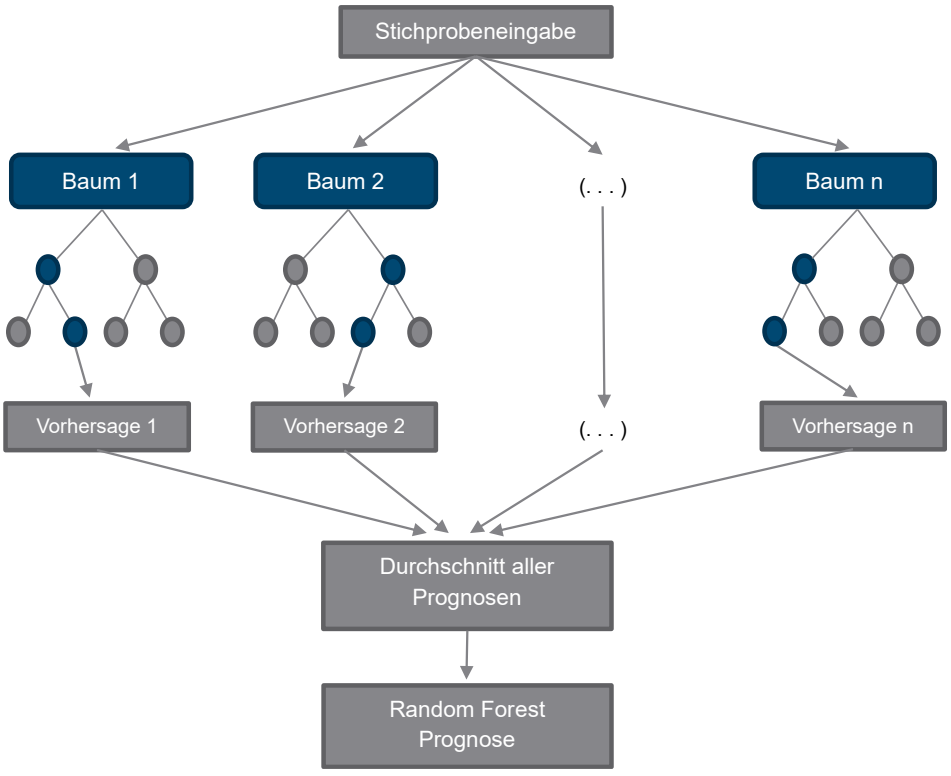
Zur Ermittlung der kontrafaktischen Marktmiete einer im öffentlichen Eigentum oder im Eigentum einer Wohnungsgenossenschaft stehenden Wohnung folgen wir dem Ansatz der hedonischen Bepreisung. Dabei werden Schattenpreise für die beobachtbaren Qualitätsmerkmale einer Wohnung geschätzt, aus denen sich der Preis bzw. die Miete ergibt (Rosen 1974). Die dahinterstehende Modellierung wiederum folgt zwei Ansätzen, die bereits zur Analyse des österreichischen Marktes verwendet wurden:

dem Random-Forest-Regressor als Basisergebnis (Klien/Streicher 2021) und dem Least-Squares-Schätzer als Benchmark (Dabrowski et al. 2020).

Die Daten des deutschen Mikrozensus erlauben auch die Analyse von Unterschieden in der Bepreisung zwischen privatwirtschaftlichen Unternehmen und Privatpersonen als Vermieter:innen.

Bei der Random-Forest-Regression werden die Vorhersagen mehrerer Modelle kombiniert, wodurch die Stärken verschiedener Modelle genutzt werden und insgesamt eine höhere Prognosegüte erzielt werden kann. In dieser Hinsicht ist sie mit einer Konsensusprognose, bei der mehrere Expertenschätzungen zusammengetragen werden, vergleichbar. Praktisch sieht der Entscheidungsbaum eines solchen Modells aus wie in Abbildung 1 dargestellt.

Abbildung 1: Random Forest



Quelle: eigene Darstellung

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Kontrollvariablen (siehe Tabelle 1) wird ein Random-Forest-Modell für den privaten Mietmarkt geschätzt. Die fiktive Marktmiete einer Wohnung ist der Durchschnitt der Er-

gebnisse aus 500 Bäumen, wobei zur Vermeidung von Overfitting eine sogenannte 5-fold Cross-Validation zur Anwendung kommt (Klien/Streicher 2021).

Zusätzlich werden fünf verschiedene mtry-Werte getestet (3, 5, 10, 15 und 20), über die angegeben wird, aus wie vielen Variablen das Modell bei jedem Split eines Baumes zufällig aussuchen soll. Das finale Modell beinhaltet jenen Wert, bei dem die Lücke der mittleren quadratischen Abweichung („mean squared error“) zwischen den Trainingsdaten und den neuen Daten am kleinsten ist. Insgesamt dient dieser Prozess der Generalisierungsfähigkeit des Modells.

Als nächster Schritt wird dieses Modell für Wohnungen im öffentlichen oder genossenschaftlichen Eigentum angewandt und für jede Wohnung eine fiktive Miete prognostiziert, die fällig wäre, wenn eine Wohnung mit den gleichen Charakteristika am privaten Markt vermietet werden würde.

Der Random-Forest-Regressor stellt für die vorliegende Fragestellung einen wesentlichen Vorteil dar, weil Wohnpreise oft nicht-linear zur Umgebung reagieren, wie auch andere Studien zeigen (López/Kholodilin 2023; Peng/Chiang 2015; Shen et al. 2022). In der Machine-Learning-Literatur gilt der Random-Forest-Ansatz als besonders geeignet für Aufgaben wie diese.

Ein solcher Regressor geht allerdings auf Kosten der Interpretierbarkeit, da es sich um eine nichtparametrische Vorhersagemethode handelt. Dies bedeutet, dass eine unmittelbare Bewertung des Schätzergebnisses des Zusammenhangs zwischen der Eigentumsform und der Miethöhe nicht möglich ist. Hierzu berechnen wir eine Ex-post-Differenz zwischen den beobachteten Mieten öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnungen und der vom Modell generierten kontrafaktischen Miete.

Diese errechnete durchschnittliche Differenz dient in weiterer Folge als Hauptindikator für den errechneten finanziellen Mehrwert und kann sowohl nach Haushalts- und Wohnungscharakteristika als auch nach regionalen Gegebenheiten analysiert werden.

Um die Einschränkungen des Random-Forest-Regressors teilweise zu berücksichtigen, vergleichen wir diese Ergebnisse mit den Vorhersagen der Schätzung zweier multivariater Regressionsmodelle mit gewöhnlichen kleinsten Quadraten („ordinary least squares“ / OLS). Die Methode der kleinsten Quadrate ermöglicht eine transparente Bewertung, die auch die Unsicherheit der obigen Parameterschätzung berücksichtigt. Zusätzlich soll sich dadurch die Robustheit der Resultate erhöhen.

Die linearen Regressionsmodelle beruhen auf denselben Kontrollvariablen wie der Machine-Learning-Ansatz. Die Modelle unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der abhängigen Variable, die einmal in Level- und einmal in Log-Form betrachtet wird. Bei Betrachtung der logarithmierten

Bruttokaltmiete pro Quadratmeter muss für die Prognose der fiktiven Marktmiete bei öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungen eine Bias-Korrektur (Miller 1984) durchgeführt werden, da Mittelwert und Standardfehler ansonsten nach unten verzerrt wären.

Dieselben Modelle werden sowohl für das Jahr 2018 als auch für das Jahr 2022 berechnet, um einerseits eine höhere Robustheit der Resultate zu erzielen und andererseits eine etwaige Veränderung über die Zeit der Covid-19-Pandemie abzubilden.

4. Ergebnisse

In diesem Kapitel präsentieren wir die wichtigsten deskriptiven Statistiken und Ergebnisse der Modellberechnungen für die Jahre 2018 und 2022. Um die Zuverlässigkeit der Ergebnisse zu gewährleisten und hohe relative Standardfehler zu berücksichtigen, werden beim Mikrozensus 2018 nur hochgerechnete Resultate über 5.000 dargestellt. Beim Mikrozensus 2022 hingegen werden nur Ergebnisse mit Fallzahlen ab 71 Personen dargestellt und bis unter 120 Personen in Klammern angegeben bzw. in anderem Farbcode dargestellt (Destatis 2019a, 2019b, 2025).

4.1 Deskriptive Ergebnisse

Wie bereits erwähnt, beziehen wir in unsere Berechnungen lediglich Privathaushalte ein. Das verbleibende Sample im Jahr 2022 besteht somit aus 360.104 Beobachtungen, wobei davon vor den Berechnungen des Mietvorteils noch alle Haushalte in Eigentum sowie in sonstigen Wohnverhältnissen abgezogen werden. Dazu zählen etwa Untermiete, die mietfreie oder unentgeltliche Überlassung der Wohnung sowie alle Wohnverhältnisse, die sich nicht unter Haus- oder Wohnungseigentum sowie Hauptmiete subsumieren lassen. In Tabelle 2 sind die befragten Privathaushalte nach Rechtsverhältnis für die Beobachtungsjahre 2018 und 2022 sowie ihre gewichtete Anzahl in der Gesamtbevölkerung dargestellt.

Tabelle 2: Samplegrößen Mikrozensus 2018 und 2022

	Mikrozensus 2018		**Mikrozensus 2022**	
	n	**gewichtet**	**n**	**gewichtet**
Eigentum	153.677	16.969.565	156.266	16.773.499
privat	119.437	12.713.884	126.369	14.702.609
Personen	92.329	9.741.369	101.981	11.746.016
Unternehmen	27.108	2.972.515	24.388	2.956.593
öffentlich	7.245	874.627	8.619	1.037.014
genossenschaftlich	41.832	4.404.421	39.856	4.654.250
Sonstiges	20.044	2.157.894	28.994	3.314.283

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2019a, 2019b und 2025

Eine genauere Darstellung der wichtigsten Merkmale nach Mietsegment für das Jahr 2022 findet sich in Tabelle 3. Die durchschnittliche Bruttokaltmiete für Wohnungen im öffentlichen Eigentum lag im Jahr 2022 bei 8,9 Euro pro Quadratmeter und damit nur knapp unter jener im privaten Bereich mit 9,1 Euro. Genossenschaftswohnungen werden im Durchschnitt um fast einen Euro billiger gemietet (8,2 Euro).

Tabelle 3: Merkmale nach Mietsegment (2022)

	Öffentlich (N = 8.619)		**Gemeinnützig (N = 39.856)**		**Private Hauptmiete (N = 126.369)**	
	Mittelwert	**SD**	**Mittelwert**	**SD**	**Mittelwert**	**SD**
Bruttokaltmiete (in Euro pro m²)	8,9	4,5	8,2	2,8	9,1	4,1
Bruttokaltmiete (in Euro)	509,3	266,0	505,6	219,0	648,8	346,8
Wohnfläche (in m²)	62,1	28,0	62,7	17,9	75,0	30,6
Vertragsdauer (in Jahren)	12,6	13,4	14,0	14,4	9,9	11,5
schwellenlos*	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4
Bewegungsraum Küche**	0,6	0,5	0,6	0,5	0,7	0,5
Bewegungsraum Bad**	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Räume	**N**	**%**	**N**	**%**	**N**	**%**
1–2 Zimmer	4.378	50,8 %	17.618	44,2 %	51.929	41,1 %
3 Zimmer	2.775	32,2 %	17.034	42,7 %	46.855	37,1 %
4 Zimmer	1.043	12,1 %	4.433	11,1 %	18.438	14,6 %
5 Zimmer	264	3,1 %	565	1,4 %	5.835	4,6 %
6 oder mehr Zimmer	159	1,8 %	206	0,5 %	3.312	2,6 %
Wohnungen	**N**	**%**	**N**	**%**	**N**	**%**
1 Wohnung	564	6,5 %	749	1,9 %	12.169	9,6 %
2 Wohnungen	327	3,8 %	495	1,2 %	13.741	10,9 %
3–9 Wohnungen	3152	36,6 %	20.105	50,4 %	67.139	53,1 %
10–20 Wohnungen	2.373	27,5 %	11.719	29,4 %	23.522	18,6 %

	Öffentlich (N = 8.619)		Gemeinnützig (N = 39.856)		Private Hauptmiete (N = 126.369)	
21 oder mehr Wohnungen	2.203	25,6 %	6.788	17,0 %	9.798	7,8 %
Baujahr	**N**	**%**	**N**	**%**	**N**	**%**
vor 1919	641	7,4 %	1.108	2,8 %	15.327	12,1 %
1919–1948	767	8,9 %	3.729	9,4 %	13.952	11,0 %
1949–1978	4.225	49,0 %	23.758	59,6 %	51.896	41,1 %
1979–1990	1.437	16,7 %	6.694	16,8 %	16.607	13,1 %
1991–2000	696	8,1 %	2.287	5,7 %	15.561	12,3 %
2001–2010	318	3,7 %	811	2,0 %	5.095	4,0 %
2011 oder später	535	6,2 %	1.469	3,7 %	7.931	6,3 %
Heizungsart	**N**	**%**	**N**	**%**	**N**	**%**
Einzel-/Mehr-raumöfen	223	2,6 %	671	1,7 %	4.782	3,8 %
Fernheizung	3.620	42,0 %	19.433	48,8 %	24.532	19,4 %
Etagenheizung	857	9,9 %	5.133	12,9 %	25.212	20,0 %
Zentralheizung	3.919	45,5 %	14.619	36,7 %	71.843	56,9 %
Gemeindegröße	**N**	**%**	**N**	**%**	**N**	**%**
< 10.000 Einw.	1.127	13,1 %	2.814	7,1 %	20.640	16,3 %
10.000 bis < 50.000 Einw.	2.132	24,7 %	9.681	24,3 %	38.656	30,6 %
50.000 bis < 100.000 Einw.	767	8,9 %	4.933	12,4 %	13.079	10,3 %
100.000 bis < 500.000 Einw.	1.955	22,7 %	9.619	24,1 %	25.210	19,9 %
500.000 Einw. und mehr	2.638	30,6 %	12.809	32,1 %	28.784	22,8 %

*Anmerkungen: Mittelwert und Standardabweichung (SD) wurden unter Verwendung der Gewichte berechnet. *Die Variable „schwellenlos“ ist binär codiert und gibt Auskunft über den barrierefreien Zugang zu Haus und Wohnung. **Die Variablen zum Bewegungsraum in Küche und Bad sind binär codiert und zielen auf die Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung ab, können aber auch als zusätzliche Qualitätsmerkmale interpretiert werden. Sie beruhen auf der Selbsteinschätzung der Befragten.*
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

Markante Unterschiede gibt es bei der Größe der Wohnungen. Im öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich betrug die Wohnfläche durchschnittlich 62 bzw. 63 Quadratmeter. Privat vermietete Objekte hingegen sind im Durchschnitt mehr als zwölf Quadratmeter größer (75 Quadratmeter).

Die durchschnittliche Vertragsdauer ist vor allem in Hinblick auf die Miethöhe ein wichtiges Merkmal, insbesondere wenn die Preise für Neuvermietungen stärker steigen als für Bestandsmieten. Im öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich wohnen Haushalte im Durchschnitt seit 13 bzw. 14 Jahren in der Wohnung, im privaten Bereich ist die Vertragsdauer mit zehn Jahren kürzer. Dies kann auch mit der Bautätigkeit zusammenhängen, denn die Verteilung der Bauperioden unterscheidet sich zwischen den Mietsegmenten deutlich.

Während im privaten Bereich der Anteil an Wohnungen in Gebäuden, die vor 1949 errichtet wurden, mit rund 23 Prozent klar am höchsten ist, stammen etwa mehr als drei Viertel der Genossenschaftswohnungen aus der Periode von 1949 bis 1990. Im privaten Bereich sind dies nur knapp 54 Prozent. Mehr als ein Fünftel der privat vermieteten Wohnungen wurden nach 1990 errichtet.

Beim Vergleich nach Altersgruppen orientieren wir uns am Alter der Haushaltsreferenzperson. Hier fällt auf, dass im öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich sowohl die Altersgruppe der unter 30-Jährigen als auch die der über 60-Jährigen im Vergleich zu ihrem Anteil an der Gesamtbevölkerung überrepräsentiert sind.

Dies hat allerdings unterschiedliche Gründe: Jüngere Haushalte sind generell am gesamten Mietmarkt überrepräsentiert. Dies liegt vor allem an der Eigentumsquote, die bei Haushalten unter 30 Jahren bei lediglich neun Prozent liegt und bis zur Gruppe der über 60-Jährigen auf mehr als 52 Prozent anwächst. Hier fällt jedoch auch auf, dass sowohl die unter 30-Jährigen als auch die 30- bis 39-Jährigen nicht nur häufiger zur Miete leben, sondern vor allem auch auf dem privaten Mietmarkt angesiedelt sind.

Lediglich im öffentlichen Bereich sind Haushalte unter 30 Jahren ebenfalls stark überproportional vertreten. Hingegen sind Haushalte über 60 Jahren nicht nur im Bereich des Eigentums überrepräsentiert, sondern, wie erwähnt, auch im öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich. Dies bedeutet, dass ältere Haushalte zwar vorwiegend im Eigentum leben, sofern sie aber doch zur Miete leben, sind sie deutlich seltener auf dem privaten Markt zu finden, sondern vor allem im öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich.

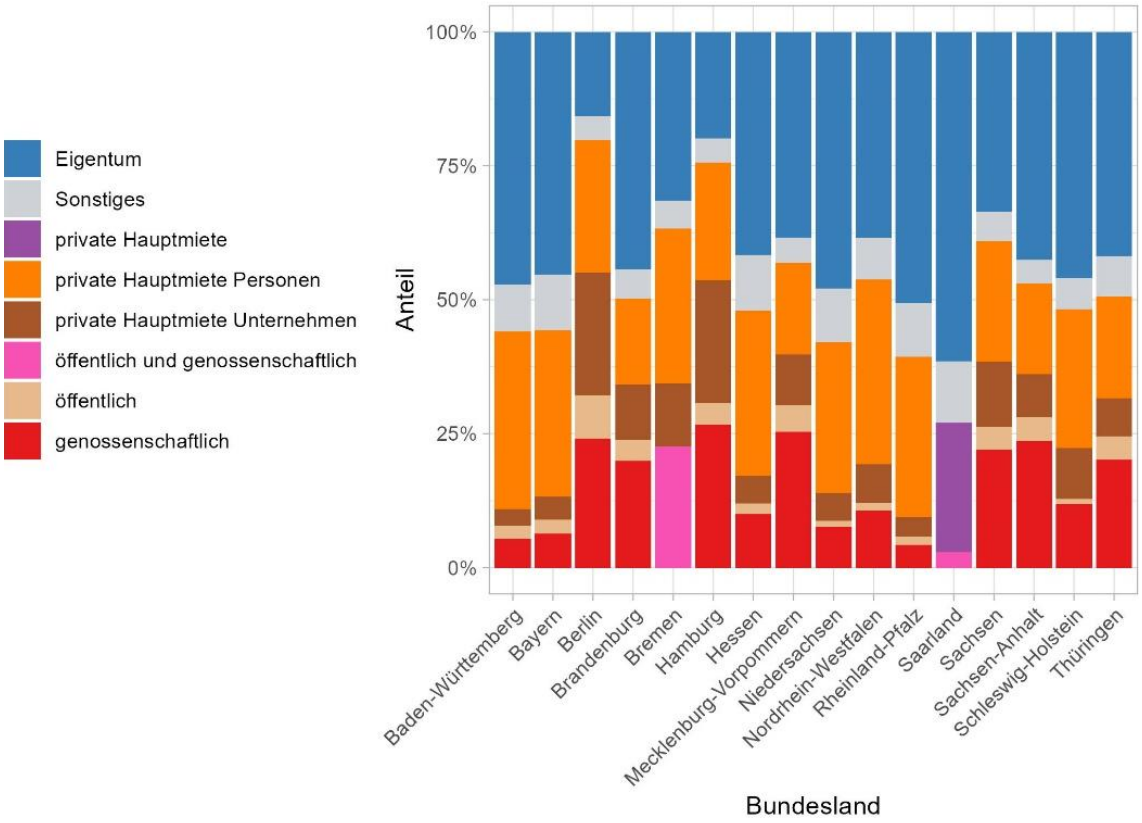
Bei der regionalen Verteilung fällt auf, dass öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnbau in urbanen Gebieten stärker präsent ist als in kleineren Städten und Gemeinden. Dies liegt unter anderem an der in ruralen Gebieten deutlich höheren Eigentumsquote. Auch die sonstigen Wohnverhältnisse (z. B. mietfrei und unentgeltlich) sind in ruralen Gebieten anteilsmäßig deutlich stärker vertreten. Beträgt dieser Anteil in Gemeinden mit unter 10.000 Einwohner:innen noch neun Prozent, sind es in Städten mit einer Einwohnerzahl von über 500.000 lediglich zwei Prozent.

Allerdings steigt auch bei reiner Betrachtung des Mietmarktes (ohne Untermiete) der Anteil des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbaus mit der Gemeindegröße an. Während dieser Anteil in Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohner:innen auf 16 Prozent kommt, ist er in Städten mit über 500.000 Einwohner:innen mehr als doppelt so hoch (35 Prozent). Der Anteil der privaten Vermietung ist in ruralen Gebieten somit deutlich höher.

Auch innerhalb der privaten Hauptmiete ändern sich jedoch die Verhältnisse mit steigender Gemeindegröße. Während in den kleinsten Gemeinden lediglich neun Prozent der privat vermieteten Wohnungen im Eigentum von Unternehmen stehen, steigt dieser Anteil in Städten mit mehr als 500.000 Einwohner:innen auf 35 Prozent an. Dies spiegelt die höhere Attraktivität des urbanen Mietmarktes für private Wohnbauunternehmen wider.

Über die Bundesländer hinweg betrachtet, unterscheiden sich die Anteile von öffentlichen und Genossenschaftswohnungen an den Wohnverhältnissen deutlich, wie in Abbildung 2 dargestellt. Zunächst zeigt sich, dass der Anteil genossenschaftlicher Wohnungen in den städtischen Bundesländern (Berlin, Bremen und Hamburg) tendenziell höher ist. Noch deutlicher ist allerdings der Unterschied zwischen ehemaligem Ost- und Westdeutschland. Während sich der Genossenschaftsanteil in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen überall im Bereich von mindestens einem Fünftel bewegt, sind es im Westen (ohne Städte) lediglich sieben Prozent.

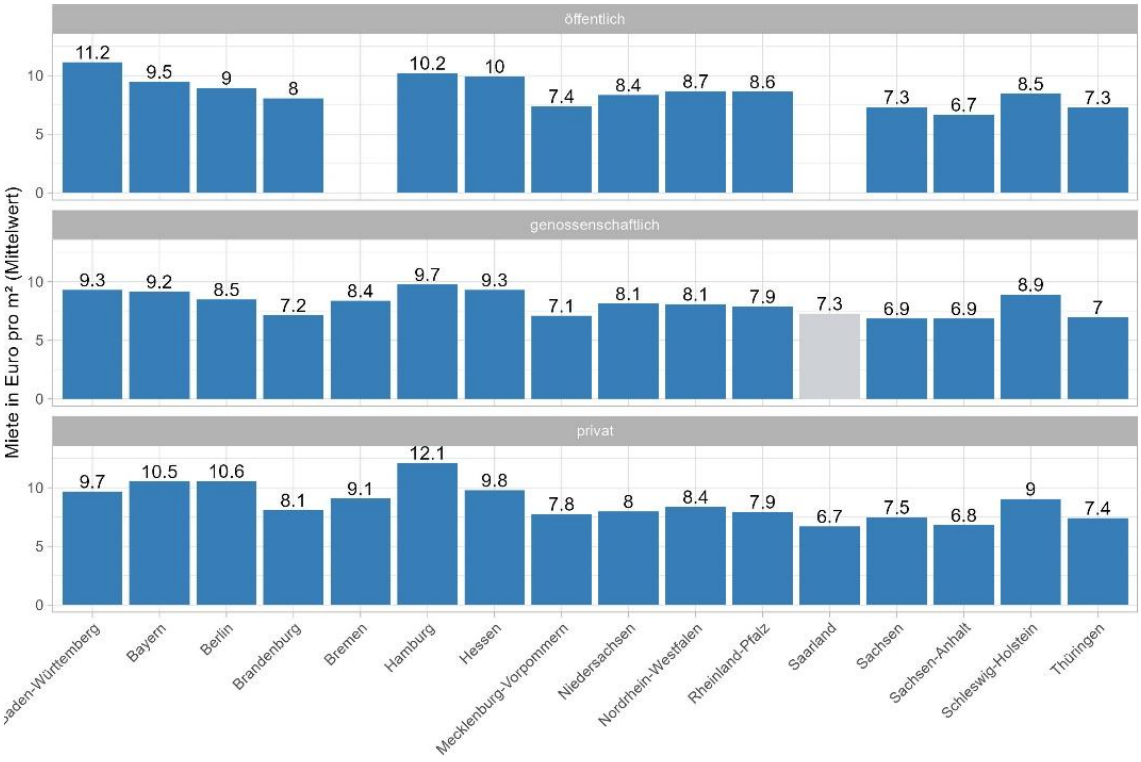
Abbildung 2: Wohnverhältnisse nach Bundesland (2022)



Anmerkung: Die Werte für „öffentlich und genossenschaftlich" im Saarland sind mit Unsicherheit behaftet.
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

Auch die durchschnittliche Miethöhe unterscheidet sich zwischen den Bundesländern teils stark, wie in Abbildung 3 dargestellt. Am privaten Mietmarkt fallen zwei Aspekte besonders auf. Erstens ist die durchschnittliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter in Bayern, Berlin und Hamburg mit teils deutlich über zehn Euro am höchsten. In Bezug auf Bayern dürfte dies zu einem großen Teil von hohen privaten Mieten in München getrieben sein. Dadurch formt sich das Bild, dass am privaten Markt vor allem in den drei größten deutschen Städten besonders hohe Mieten verlangt werden.

Abbildung 3: Durchschnittliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter (2022; in Euro pro m²)



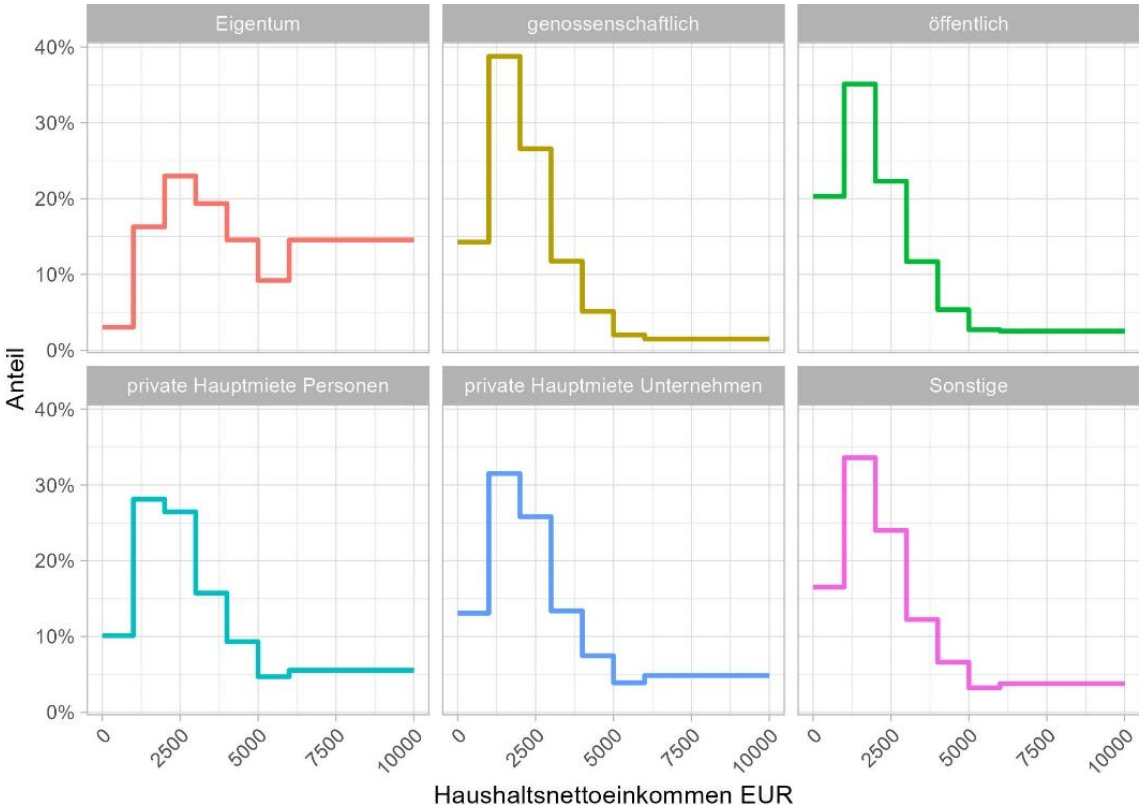
Anmerkung: Geringe Fallzahlen werden nicht dargestellt; mit großer Unsicherheit behaftete Werte sind grau eingefärbt.
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

Zweitens zeichnet sich zwischen den Bundesländern ein West-Ost-Gefälle ab. So liegt der Durchschnitt in den ehemaligen westdeutschen Bundesländern (inklusive Berlin) bei 9,25 Euro pro Quadratmeter. Ohne die Städte Berlin, Bremen und Hamburg beträgt er lediglich 8,75 Euro, somit 50 Cent weniger pro Quadratmeter. Von den ehemaligen ostdeutschen Bundesländern wird dieser Wert noch einmal unterboten. Hier beträgt die Miete pro Quadratmeter im Durchschnitt nur 7,52 Euro; das sind noch einmal 1,23 Euro pro Quadratmeter weniger.

Ohne Berücksichtigung der Qualitätsmerkmale einer Wohnung kann folglich im ehemaligen Osten deutlich günstiger gemietet werden – und zwar nicht nur im Vergleich zu den Hochpreisgebieten in Bayern, Berlin und Hamburg, sondern auch zu den anderen ehemaligen westdeutschen Bundesländern. Auch in den Bereichen öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnbau gibt es Unterschiede nach Bundesländern; die Varianz der Durchschnittsmieten fällt allerdings vor allem bei Genossenschaftswohnungen (0,97) geringer aus als am privaten Mietmarkt (2,28).

Da im Mikrozensus für das Einkommen nur Kategorien und keine numerischen Werte zur Verfügung stehen, können die Haushaltsgröße und -zusammensetzung nicht in gleichem Maße berücksichtigt werden wie in anderen Erhebungen, bei denen die Berechnung eines Äquivalenzeinkommens möglich ist. Dennoch ergeben sich allein aus der Betrachtung der Verteilung der Einkommensgruppen innerhalb der Wohnformen deutliche Unterschiede (siehe Abbildung 4).

Abbildung 4: Einkommensverteilung innerhalb der Wohnverhältnisse (2022)



Anmerkungen: monatliches Haushaltsnettoeinkommen ohne Berücksichtigung der Haushaltsgröße; „Sonstige“ inkludiert alle übrigen Wohnverhältnisse (Untermiete, mietfrei, unentgeltlich u.Ä.).
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

So ist im Bereich des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbaus der Anteil mit einem Nettohaushaltseinkommen unter 2.000 Euro deutlich höher als bei Eigentümer:innen, aber auch im Vergleich zum privaten Mietmarkt. Knapp ein Drittel der Mieterhaushalte (inklusive Untermiete) mit einem Einkommen unter 2.000 Euro lebt in öffentlichen oder genossenschaftlichen Wohnungen, mit steigendem Einkommen nimmt dieser Anteil ab. Ab einem Haushaltseinkommen von über 4.000 Euro leben mehr als drei Viertel der Mieterhaushalte am privaten Markt.

Der öffentliche und genossenschaftliche Wohnbau spricht in Deutschland somit vorrangig Haushalte mit geringerem Einkommen an. Dies ist nicht allein durch die mit dem Einkommen steigende Eigentumsquote zu erklären, da auch innerhalb des Mietmarktes der Anteil des öffentlichen und gemeinnützigen Wohnbaus unter den Haushalten mit weniger Einkommen höher ist.

Die Berechnungen zum finanziellen Vorteil des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbaus basieren, wie bereits in Kapitel 3 ausgeführt, auf zwei multivariaten linearen Regressionsmodellen und einem Random-Forest-Modell. In allen drei Modellen fungiert die monatliche Bruttokaltmiete pro Quadratmeter – entweder in Level- oder in Log-Form – als abhängige Variable, während eine Reihe hedonischer Merkmale als Kontrollvariablen dienen.

Die Ergebnisse der linearen Regressionsmodelle sind unten in Tabelle 4 ersichtlich. Die angeführten Koeffizienten können gemäß dem hedonischen Ansatz als Schattenpreise interpretiert werden, aus denen die Bruttokaltmiete eines Objektes am privaten Mietmarkt resultiert. Zunächst testen wir für 2018 und 2022 je zwei Spezifikationen des linearen Regressionsmodells für den gesamten Mietmarkt inklusive öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbaus.

Die Koeffizienten ergeben, sowohl was Vorzeichen als auch Ausmaß betrifft, plausible Effekte im Rahmen der hedonischen Preisbildung. So nimmt etwa die Miete pro Quadratmeter mit der Wohnungsgröße ab. Wohnungen in Gebäuden, die nach 2000 errichtet wurden, werden mit einer deutlich höheren Bruttokaltmiete assoziiert. Auch der erwartete Effekt der Vertragsdauer wird vom Modell bestätigt: Ein zusätzliches Jahr, das bereits in einem Mietverhältnis verbracht wurde, wird mit einer drei (2018) bis fünf (2022) Cent geringeren Miete pro Quadratmeter assoziiert.

Regional zeigen sich deutliche Unterschiede. Vor allem in Städten mit über 500.000 Einwohner:innen ergibt sich ein substanzieller Preisaufschlag. Im Bundesländervergleich werden vor allem die östlichen Bundesländer mit einer niedrigeren Miete pro Quadratmeter assoziiert. Dabei ist vor allem die Summe der Effekte aus Bundesländervariable und der Gemeindegröße entscheidend. Hier ergibt sich vor allem für München und Hamburg ein stark positiver Effekt.

Nach Kontrolle aller beobachtbaren Merkmale resultiert im öffentlichen Wohnbau eine um 0,67 Euro (2018) bzw. 0,86 Euro (2022) günstigere Miete pro Quadratmeter im Vergleich zu Mietwohnungen, die von einer Privatperson vermietet werden. Im genossenschaftlichen Wohnbau sind dies 0,63 Euro (2018) bzw. 0,96 Euro (2022) pro Quadratmeter. Wenn die Wohnung hingegen von einem Unternehmen vermietet wird, geht dies mit einer um 0,06 Euro (2018) bzw. 0,15 Euro (2022) höheren Miete einher.

Die Differenz zwischen den zwei Arten von Vermieter:innen im privaten Bereich ist zwar geringer als der Unterschied zum öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich, es ergibt sich jedoch ein signifikanter Unterschied in der Miethöhe. Private Unternehmen verlangen demnach für die gleiche Wohnung eine höhere Miete als Privatpersonen.

Unmittelbare Vergleiche der Effekthöhen zwischen den beiden Jahren sollten aufgrund von Unterschieden in der Erhebung zwar vermieden werden; es zeigt sich aber, dass sich vor allem bei der Vermietungsart die Effekte zwischen den Jahren merklich unterscheiden. Vor allem im Bereich privater Unternehmen scheinen die Mieten stärker angehoben worden zu sein.

Die Ähnlichkeit der Ergebnisse zwischen 2018 und 2022, was die Vorzeichen und relative Effektgröße angeht, stärkt die Robustheit unseres Modells. Der Erklärungsfaktor unserer Modelle bewegt sich, gemessen an der Kennzahl zum „adjusted R^2“ (dem Bestimmtheitsmaß, das angibt, welcher Anteil der Varianz in der abhängigen Variable durch die Kontrollvariablen erklärt werden kann) basierend auf einer Replikation von Klien und Streicher (2021) auf einem ähnlichen Niveau wie in Österreich.

Da bei Bestandsmieten aufgrund mangelnder Daten in vielen Fällen keine detaillierte regionale Betrachtung möglich ist, können Submärkte nur auf oberflächlicher Ebene (Bundesland und Gemeindegröße) betrachtet werden. Die Random-Forest-Schätzung soll daher dazu dienen, den Erklärungswert bzw. die Prognosegüte der zur Schätzung des finanziellen Vorteils verwendeten Modelle zu erhöhen.

Zur Berechnung des Mietvorteils werden drei Modelle für den privaten Mietmarkt geschätzt. Ziel ist es, die Schattenpreise für die verschiedenen Qualitätsmerkmale einer Wohnung am privaten Markt zu ermitteln und über diese eine fiktive Markmiete für Wohnungen aus dem öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich zu prognostizieren.

Die Differenz zwischen der tatsächlichen, beobachteten Bruttokaltmiete und der über die drei Modelle prognostizierten fiktiven Bruttokaltmiete ergibt den finanziellen Vorteil des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbaus gegenüber dem privaten Mietmarkt. Zusätzlich wird dieses Modell auch noch getrennt nach Vermieterart (Privatperson oder Unternehmen) geschätzt.

Die Effekte der Modelle in den Tabellen 4 und 5 unterscheiden sich nur geringfügig voneinander. Dies hängt auch damit zusammen, dass sich etwa im Jahr 2022 das Sample durch Exklusion des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbaus lediglich um 28 Prozent reduziert. Die Schätzungen für den gesamten Mietmarkt in Tabelle 4 sind demnach bereits stark vom privaten Markt geprägt, da dieser schlicht ein größeres Gewicht einnimmt.

Dennoch ergeben sich erst durch die getrennte Schätzung die Schattenpreise, die tatsächlich die Bewertung der Qualitätsmerkmale einer Wohnung am privaten Markt widerspiegeln. Abermals stellt die Bruttokaltmiete pro Quadratmeter die abhängige Variable dar, die jeweils in Level-Form und in Log-Form betrachtet wird.

Tabelle 4: Lineare Regressionsmodelle (gesamter Mietmarkt)

	2018		2022	
	Level	**Log**	**Level**	**Log**
Intercept	10,415*** (0,058)	2,111*** (0,007)	11,573*** (0,071)	2,214*** (0,007)
Wohnfläche (Basis = unter 35 m²)				
35–44 m²	–2,823*** (0,036)	–0,223*** (0,005)	–2,965*** (0,045)	–0,209*** (0,004)
45–59 m²	–3,532*** (0,031)	–0,304*** (0,004)	–3,761*** (0,039)	–0,288*** (0,004)
60–89 m²	–4,039*** (0,032)	–0,371*** (0,004)	–4,309*** (0,040)	–0,346*** (0,004)
90–109 m²	–4,424*** (0,039)	–0,431*** (0,005)	–4,726*** (0,048)	–0,405*** (0,005)
110–129 m²	–4,733*** (0,047)	–0,486*** (0,006)	–5,016*** (0,057)	–0,449*** (0,005)
130–149 m²	–4,781*** (0,060)	–0,504*** (0,008)	–5,069*** (0,073)	–0,461*** (0,007)
150 m und mehr	–5,349*** (0,066)	–0,624*** (0,008)	–5,927*** (0,077)	–0,629*** (0,007)
Räume (Basis = 1–2 Zimmer)				
3 Zimmer	0,126*** (0,018)	0,023*** (0,002)	0,137*** (0,022)	0,015*** (0,002)
4 Zimmer	0,116*** (0,026)	0,021*** (0,003)	0,182*** (0,032)	0,020*** (0,003)

Tabelle 5: Lineare Regressionsmodelle (privater Mietmarkt)

	2018		2022	
	Level	**Log**	**Level**	**Log**
Intercept	10,401*** (0,068)	2,110*** (0,009)	11,790*** (0,082)	2,232*** (0,008)
Wohnfläche (Basis = unter 35 m²)				
35–44 m²	–2,673*** (0,046)	–0,197*** (0,006)	–3,102*** (0,057)	–0,210*** (0,006)
45–59 m²	–3,463*** (0,040)	–0,285*** (0,005)	–4,007*** (0,049)	–0,297*** (0,005)
60–89 m²	–3,996*** (0,041)	–0,357*** (0,005)	–4,586*** (0,050)	–0,358*** (0,005)
90–109 m²	–4,352*** (0,049)	–0,414*** (0,006)	–4,946*** (0,058)	–0,413*** (0,006)
110–129 m²	–4,666*** (0,056)	–0,468*** (0,007)	–5,278*** (0,067)	–0,459*** (0,006)
130–149 m²	–4,737*** (0,069)	–0,488*** (0,009)	–5,355*** (0,083)	–0,475*** (0,008)
150 m² und mehr	–5,256*** (0,075)	–0,597*** (0,010)	–6,207*** (0,086)	–0,639*** (0,008)
Räume (Basis = 1–2 Zimmer)				
3 Zimmer	0,115*** (0,022)	0,023*** (0,003)	0,120*** (0,026)	0,013*** (0,003)
4 Zimmer	0,128*** (0,032)	0,023*** (0,004)	0,211*** (0,038)	0,024*** (0,004)

	2018		2022	
	Level	**Log**	**Level**	**Log**
5 Zimmer	0,274*** (0,041)	0,040*** (0,005)	0,298*** (0,051)	0,036*** (0,005)
6 und mehr Zimmer	0,170** (0,057)	0,015* (0,007)	0,037 (0,065)	–0,022*** (0,006)
Wohnungen (Basis = 1)				
2 Wohnungen	–0,660*** (0,034)	–0,110*** (0,004)	–0,313*** (0,040)	–0,041*** (0,004)
3–9 Wohnungen	0,058+ (0,030)	0,023*** (0,004)	0,403*** (0,034)	0,069*** (0,003)
10–20 Wohnungen	0,322*** (0,033)	0,050*** (0,004)	0,709*** (0,037)	0,098*** (0,004)
21 oder mehr Wohnungen	0,742*** (0,037)	0,072*** (0,005)	0,864*** (0,042)	0,100*** (0,004)
Baujahr (Basis = vor 1919)				
1919–1948	–0,126*** (0,025)	0,003 (0,003)	–0,161*** (0,034)	–0,011** (0,003)
1949–1978	0,059** (0,021)	0,037*** (0,003)	–0,072* (0,028)	0,011*** (0,003)
1979–1990	0,092*** (0,026)	0,043*** (0,003)	–0,023 (0,032)	0,015*** (0,003)
1991–2000	0,635*** (0,027)	0,118*** (0,003)	0,455*** (0,035)	0,080*** (0,003)
2001–2010	1,288*** (0,039)	0,185*** (0,005)	1,158*** (0,049)	0,142*** (0,005)

	2018		2022	
	Level	**Log**	**Level**	**Log**
5 Zimmer	0,278*** (0,048)	0,040*** (0,006)	0,337*** (0,058)	0,040*** (0,006)
6 und mehr Zimmer	0,140* (0,063)	0,009 (0,008)	0,099 (0,073)	–0,016* (0,007)
Wohnungen (Basis = 1)				
2 Wohnungen	–0,675*** (0,037)	–0,115*** (0,005)	–0,302*** (0,044)	–0,040*** (0,004)
3–9 Wohnungen	–0,066+ (0,034)	0,009* (0,004)	0,332*** (0,037)	0,062*** (0,004)
10–20 Wohnungen	0,281*** (0,038)	0,049*** (0,005)	0,752*** (0,043)	0,106*** (0,004)
21 oder mehr Wohnungen	0,922*** (0,045)	0,081*** (0,006)	1,121*** (0,051)	0,116*** (0,005)
Baujahr (Basis = vor 1919)				
1919–1948	–0,131*** (0,029)	0,001 (0,004)	–0,179*** (0,038)	–0,016*** (0,004)
1949–1978	0,035 (0,024)	0,036*** (0,003)	–0,129*** (0,032)	0,006+ (0,003)
1979–1990	0,254*** (0,031)	0,066*** (0,004)	0,091* (0,038)	0,029*** (0,004)
1991–2000	0,659*** (0,031)	0,123*** (0,004)	0,478*** (0,039)	0,083*** (0,004)
2001–2010	1,261*** (0,045)	0,183*** (0,006)	1,060*** (0,055)	0,134*** (0,005)

	2018		2022	
	Level	**Log**	**Level**	**Log**
2011 oder später	2,654*** (0,045)	0,303*** (0,006)	2,556*** (0,043)	0,270*** (0,004)
schwellenlos	0,312*** (0,019)	0,025*** (0,002)	0,341*** (0,023)	0,027*** (0,002)
Bewegungsraum Küche	–0,039* (0,016)	–0,001 (0,002)	–0,017 (0,019)	0,000 (0,002)
Bewegungsraum Bad	0,032* (0,016)	0,002 (0,002)	0,065*** (0,018)	0,005* (0,002)
Heizungsart (Basis = Einzel-/Mehrraumöfen)				
Fernheizung	0,812*** (0,038)	0,127*** (0,005)	0,900*** (0,046)	0,135*** (0,004)
Etagenheizung	0,802*** (0,038)	0,130*** (0,005)	0,652*** (0,046)	0,098*** (0,004)
Zentralheizung	0,917*** (0,035)	0,141*** (0,004)	0,936*** (0,044)	0,138*** (0,004)
Bundesland (Basis = Baden-Württemberg)				
Bayern	0,240*** (0,026)	–0,005 (0,003)	0,122*** (0,031)	–0,004 (0,003)
Berlin	–1,717*** (0,034)	–0,171*** (0,004)	–2,255*** (0,042)	–0,203*** (0,004)
Brandenburg	–1,222*** (0,040)	–0,151*** (0,005)	–1,462*** (0,050)	–0,148*** (0,005)
Bremen	–1,902*** (0,064)	–0,215*** (0,008)	–2,751*** (0,078)	–0,268*** (0,007)

	2018		2022	
	Level	**Log**	**Level**	**Log**
2011 oder später	2,732*** (0,052)	0,311*** (0,007)	2,617*** (0,049)	0,274*** (0,005)
schwellenlos	0,359*** (0,024)	0,026*** (0,003)	0,369*** (0,028)	0,025*** (0,003)
Bewegungsraum Küche	–0,047* (0,019)	–0,003 (0,003)	0,007 (0,024)	0,003 (0,002)
Bewegungsraum Bad	0,055** (0,019)	0,003 (0,003)	0,065** (0,022)	0,004 (0,002)
Heizungsart (Basis = Einzel-/Mehrraumöfen)				
Fernheizung	0,817*** (0,046)	0,123*** (0,006)	0,947*** (0,053)	0,135*** (0,005)
Etagenheizung	0,762*** (0,045)	0,121*** (0,006)	0,658*** (0,052)	0,095*** (0,005)
Zentralheizung	0,883*** (0,041)	0,131*** (0,005)	0,921*** (0,049)	0,132*** (0,005)
Bundesland (Basis = Baden-Württemberg)				
Bayern	0,386*** (0,030)	0,007+ (0,004)	0,305*** (0,036)	0,009* (0,003)
Berlin	–1,900*** (0,043)	–0,183*** (0,006)	–2,191*** (0,053)	–0,197*** (0,005)
Brandenburg	–1,196*** (0,055)	–0,142*** (0,007)	–1,417*** (0,068)	–0,138*** (0,007)
Bremen	–2,195*** (0,082)	–0,243*** (0,011)	–3,011*** (0,099)	–0,296*** (0,010)

	2018		2022	
	Level	**Log**	**Level**	**Log**
Hamburg	–0,039 (0,042)	–0,009 (0,005)	–0,854*** (0,051)	–0,072*** (0,005)
Hessen	0,069* (0,030)	–0,015*** (0,004)	–0,141*** (0,036)	–0,016*** (0,004)
Mecklenburg-Vorpommern	–1,447*** (0,045)	–0,171*** (0,006)	–1,842*** (0,056)	–0,188*** (0,005)
Niedersachsen	–1,363*** (0,029)	–0,176*** (0,004)	–1,658*** (0,035)	–0,174*** (0,003)
Nordrhein-Westfalen	–1,249*** (0,023)	–0,146*** (0,003)	–1,822*** (0,028)	–0,183*** (0,003)
Rheinland-Pfalz	–1,004*** (0,038)	–0,135*** (0,005)	–1,283*** (0,046)	–0,133*** (0,004)
Saarland	–1,525*** (0,077)	–0,214*** (0,010)	–2,261*** (0,099)	–0,268*** (0,010)
Sachsen	–2,542*** (0,032)	–0,312*** (0,004)	–2,979*** (0,040)	–0,314*** (0,004)
Sachsen-Anhalt	–1,956*** (0,042)	–0,261*** (0,005)	–2,474*** (0,052)	–0,279*** (0,005)
Schleswig-Holstein	–0,227*** (0,040)	–0,008 (0,005)	–0,548*** (0,047)	–0,035*** (0,005)
Thüringen	–1,735*** (0,042)	–0,224*** (0,005)	–1,996*** (0,053)	–0,220*** (0,005)
Gemeindegröße (Basis = unter 10.000 Einwohner:innen)				
10.000 bis < 50.000 Einw.	0,716*** (0,021)	0,114*** (0,003)	0,895*** (0,026)	0,109*** (0,003)

	2018		2022	
	Level	**Log**	**Level**	**Log**
Hamburg	0,196*** (0,056)	0,013+ (0,007)	–0,616*** (0,066)	–0,055*** (0,006)
Hessen	0,123*** (0,036)	–0,011* (0,005)	–0,065 (0,043)	–0,014*** (0,004)
Mecklenburg-Vorpommern	–1,426*** (0,064)	–0,165*** (0,008)	–1,721*** (0,081)	–0,173*** (0,008)
Niedersachsen	–1,472*** (0,033)	–0,191*** (0,004)	–1,732*** (0,041)	–0,186*** (0,004)
Nordrhein-Westfalen	–1,322*** (0,027)	–0,154*** (0,004)	–1,900*** (0,033)	–0,193*** (0,003)
Rheinland-Pfalz	–1,002*** (0,044)	–0,137*** (0,006)	–1,255*** (0,052)	–0,133*** (0,005)
Saarland	–1,558*** (0,086)	–0,216*** (0,011)	–2,249*** (0,109)	–0,273*** (0,011)
Sachsen	–2,862*** (0,040)	–0,342*** (0,005)	–3,347*** (0,052)	–0,346*** (0,005)
Sachsen-Anhalt	–2,171*** (0,060)	–0,290*** (0,008)	–2,819*** (0,074)	–0,316*** (0,007)
Schleswig-Holstein	–0,276*** (0,047)	–0,012* (0,006)	–0,558*** (0,056)	–0,040*** (0,005)
Thüringen	–1,776*** (0,059)	–0,229*** (0,008)	–2,042*** (0,073)	–0,227*** (0,007)
Gemeindegröße (Basis = unter 10.000 Einwohner:innen)				
10.000 bis < 50.000 Einw.	0,786*** (0,025)	0,123*** (0,003)	0,973*** (0,030)	0,116*** (0,003)

	2018		2022	
	Level	**Log**	**Level**	**Log**
50.000 bis < 100.000 Einw.	0,977*** (0,027)	0,150*** (0,003)	1,232*** (0,033)	0,146*** (0,003)
100.000 bis < 500.000 Einw.	1,556*** (0,024)	0,224*** (0,003)	1,805*** (0,029)	0,214*** (0,003)
500.000 Einw. und mehr	3,012*** (0,026)	0,380*** (0,003)	3,573*** (0,032)	0,380*** (0,003)
Rechtsverhältnis (Basis = Privatpersonen)				
öffentlich	–0,669*** (0,030)	–0,081*** (0,004)	–0,859*** (0,036)	–0,095*** (0,003)
genossenschaftlich	–0,625*** (0,018)	–0,055*** (0,002)	–0,957*** (0,021)	–0,088*** (0,002)
Privatunternehmen	0,063*** (0,019)	0,009*** (0,002)	0,149*** (0,024)	0,010*** (0,002)
Vertragsdauer	–0,033*** (0,001)	–0,005*** (0,000)	–0,050*** (0,001)	–0,006*** (0,000)
N	168.514	168.514	174.844	174844
adjusted R^2	0,383	0,343	0,337	0,371
AIC	795.633	101.023	903.277	85.019
RMSE	2,45	0,32	3,10	0,30

Anmerkungen: Signifikanzniveaus: $^{+}p < 0,1$, $*p < 0,05$, $**p < 0,01$, $***p < 0,001$; Standardfehler in Klammern; adjusted R^2 – bereinigtes Bestimmtheitsmaß; AIC – Akaike-Informationskriterium, RMSE – root mean squared error
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

	2018		2022	
	Level	**Log**	**Level**	**Log**
50.000 bis < 100.000 Einw.	1,084*** (0,033)	0,167*** (0,004)	1,355*** (0,039)	0,159*** (0,004)
100.000 bis < 500.000 Einw.	1,694*** (0,029)	0,241*** (0,004)	1,978*** (0,035)	0,228*** (0,003)
500.000 Einw. und mehr	3,490*** (0,032)	0,427*** (0,004)	4,062*** (0,038)	0,419*** (0,004)
Vertragsdauer	–0,043*** (0,001)	–0,006*** (0,000)	–0,064*** (0,001)	–0,007*** (0,000)
N	119.437	119.437	126.369	126.369
adjusted R^2	0,396	0,351	0,360	0,389
AIC	573.759	85.255	662084	72147
RMSE	2,56	0,34	3,22	0,32

Anmerkungen: Signifikanzniveaus: $^{+}p < 0,1$, $*p < 0,05$, $**p < 0,01$, $***p < 0,001$; Standardfehler in Klammern; adjusted R^2 – bereinigtes Bestimmtheitsmaß; AIC – Akaike-Informationskriterium, RMSE – root mean squared error
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2019a, 2019b und 2025

Ergänzt werden diese Modelle nun durch je ein Random-Forest-Modell für 2018 und 2022, wobei die exakt gleichen Spezifikationen der Level-Form herangezogen werden.

Das Random-Forest-Modell stellt eine nichtparametrische Alternative zu unserem linearen Regressionsmodell dar. Wie in Kapitel 3 beschrieben, geht dem finalen Modell eine 5-fold Cross-Validation voraus, im Zuge derer auch der optimale mtry-Wert bestimmt wird. Dieser gibt an, wie viele Variablen bei jedem Split des Baumes als Kandidaten herangezogen werden sollen. In beiden Jahren ergibt sich mit einem Wert von 3 die höchste Generalisierungsfähigkeit der Modelle.

Der Erklärungsfaktor (R^2) ist im Vergleich zu den linearen Regressionsmodellen in beiden Jahren deutlich höher; Gleiches gilt für die Prognosegüte, gemessen am RMSE („root mean squared error"; siehe Tabelle 6). Hier kommt es im Jahr 2018 zu einer Verbesserung von 6,3 Prozent und im Jahr 2022 zu einer Verbesserung von 7,5 Prozent.

Tabelle 6: Ergebnisse Random Forest

	2018 Level	**2022 Level**
Trees	500	500
mtry	3	3
MSE	5,776444	8,887872
R^2 (OOB)	0,4700397	0,4426826
Prediction (RMSE)		
OLS	2,56	3,22
RF	2,40	2,98

Anmerkungen: MSE – mean squared error, OOB – out-of-bag error, RMSE – root mean squared error, OLS – ordinary least squares, RF – Random Forest
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2019a, 2019b und 2025

Eine Interpretation von Koeffizienten nach einzelnen Kontrollvariablen ist bei Random Forest nicht möglich. Es kann jedoch interpretiert werden, welche Variablengruppen am meisten zur Reduktion der Varianz beitragen (siehe Tabelle 7).

Tabelle 7: Relative Beiträge zur Reduktion der Varianz

	2018	2022
Bundesland	17,2 %	17,6 %
Wohnfläche	16,3 %	15,9 %
Gemeindegröße	16,2 %	15,1 %
Vertragsdauer	15,4 %	14,8 %
Baujahr	9,9 %	11,2 %
Wohnungen	9,4 %	8,3 %
Räume	4,8 %	5,2 %
Heizungsart	3,8 %	4,6 %
Bewegungsraum Bad	2,4 %	2,6 %
Bewegungsraum Küche	2,3 %	2,5 %
schwellenlos	2,2 %	2,3 %

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2019a, 2019b und 2025

In beiden Jahren sind dies vor allem die regionalen Faktoren Bundesland und Gemeindegröße, während die Qualitätsmerkmale einer Wohnung einen geringeren Teil beitragen. In beiden Jahren geht rund ein Drittel der Reduktion der Varianz auf die regionalen Faktoren zurück. Unter den Qualitätsmerkmalen sind es vor allem die Größe der Wohnung sowie die Vertragsdauer, aber auch das Baujahr und die Art des Gebäudes (Anzahl der Wohnungen), die gemeinsam in beiden Jahren jeweils gut die Hälfte zur Reduktion der Varianz beitragen. Die restlichen Merkmale spielen hingegen nur eine geringere Rolle.

4.2 Prognose des Mietvorteils

Aus den drei Prognosemodellen „OLS Level“, „OLS Log“ und „RF Level“ (Random Forest Level) ergibt sich nun für jeden Haushalt im öffentlichen oder genossenschaftlichen Bereich eine fiktive Marktmiete, die für eine vergleichbare Wohnung auf dem privaten Markt fällig wäre. Die Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und der fiktiven Marktmiete ergibt somit den „bereinigten“ Mietvorteil pro Quadratmeter.

In Tabelle 8 wird unter anderem der unbereinigte Mietvorteil dargestellt, der sich aus der Differenz der durchschnittlichen Miete im öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich im Vergleich zur jeweiligen Zusammensetzung des privaten Marktes (gesamt, Vermietung durch Personen und durch Unternehmen) ergibt. Die Ergebnisse beziehen sich auf das Jahr 2022.

Tabelle 8: Durchschnittlicher Mietvorteil (2022)

	un-bereinigt	bereinigt (OLS)		bereinigt (RF)
		Level	Log	
privat gesamt				
öffentlich	0,17 (NA)	1 (0,044)	1,07 (0,046)	0,97 (0,044)
genossenschaftlich	0,91 (NA)	0,99 (0,014)	1,11 (0,014)	0,88 (0,013)
Privatpersonen				
öffentlich	–0,03 (NA)	1,11 (0,044)	1,22 (0,046)	1,09 (0,045)
genossenschaftlich	0,71 (NA)	1,16 (0,014)	1,26 (0,014)	1,03 (0,014)
Privatunternehmen				
öffentlich	0,97 (NA)	1,05 (0,044)	0,92 (0,045)	1,09 (0,045)
genossenschaftlich	1,7 (NA)	0,86 (0,014)	0,92 (0,014)	0,9 (0,013)

Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

Der Vergleich zum privaten Markt insgesamt stellt einen gewichteten Mietvorteil dar, der die Bepreisung beider Typen von Vermietern (Personen oder Unternehmen) widerspiegelt. Unbereinigt, d. h. ohne Berücksichtigung der Qualitätsmerkmale, beträgt der durchschnittliche Mietvorteil im öffentlichen Wohnbau gegenüber dem privaten Markt 0,17 Euro.

Nach Miteinbeziehung der Unterschiede in der Verteilung der Qualitätsmerkmale in den drei erwähnten Modellen ergibt sich ein deutlich höherer Vorteil. Dieser liegt pro Quadratmeter zwischen 0,97 Euro (RF) und 1,07 Euro (OLS Log). Im genossenschaftlichen Bereich ist der unberei-

nigte Vorteil mit 0,91 Euro pro Quadratmeter deutlich höher. Nach Kontrolle der Wohnungscharakteristika beträgt er zwischen 0,88 Euro (RF) und 1,11 Euro (OLS Log). Sowohl im öffentlichen als auch im genossenschaftlichen Bereich wird demnach für die gleiche Wohnung im Durchschnitt rund ein Euro weniger Miete pro Quadratmeter fällig als am privaten Markt.

Erfolgt der Vergleich ausschließlich gegenüber von Privatpersonen vermieteten Wohnungen, ist der bereinigte Mietvorteil durchwegs höher als bei Wohnungen, die von Unternehmen vermietet werden. Dies bedeutet, dass Mietwohnungen von Unternehmen im Durchschnitt günstiger angeboten werden als jene von Privatpersonen. Da das Verhältnis von Personen zu Unternehmen in der privaten Vermietung 4:1 beträgt, wird der Mietvorteil insgesamt tendenziell stärker von der Differenz zu den von Privatpersonen vermieteten Wohnungen getrieben.

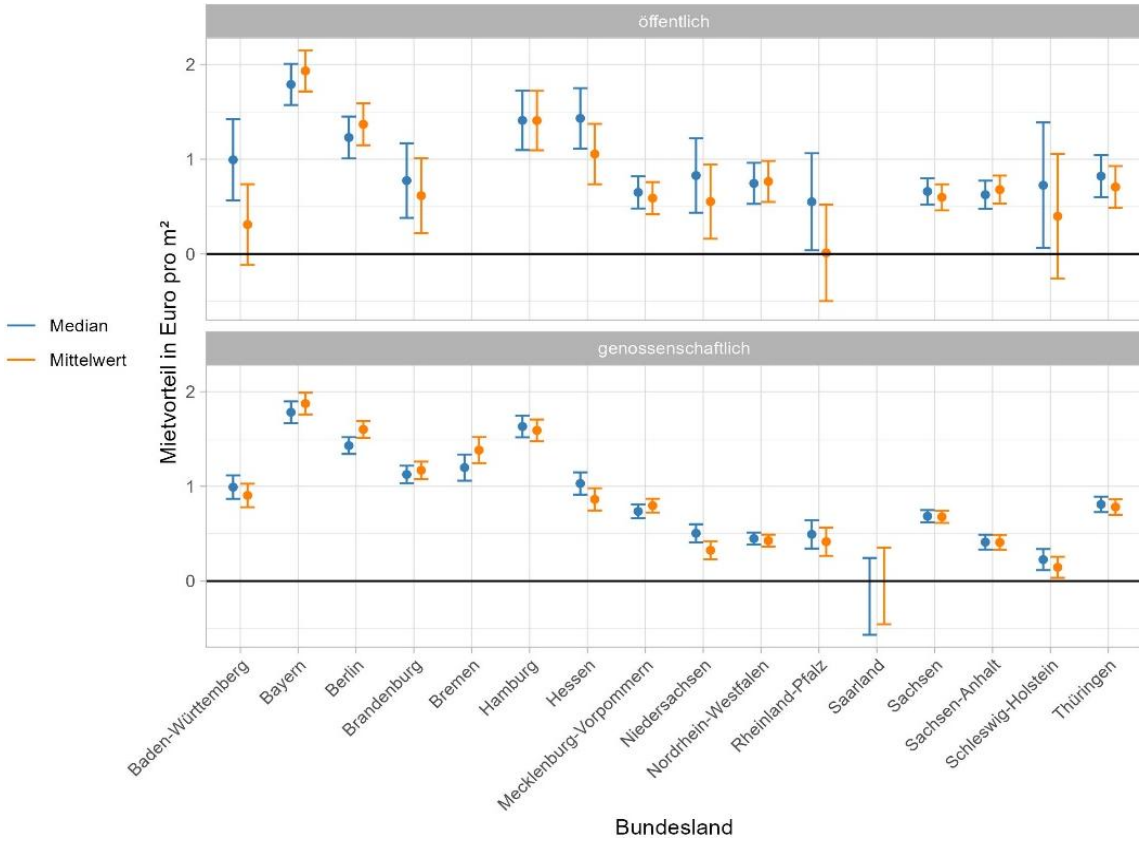
Die Ergebnisse in Tabelle 8 stellen einen Durchschnitt über alle Haushalte in Deutschland dar, die in einem öffentlichen oder genossenschaftlichen Mietverhältnis leben. Wie bereits im Rahmen der deskriptiven Ergebnisse dargestellt, kann es vor allem regional zu starken Unterschieden kommen. Diese treten bei der Berechnung des durchschnittlichen und mittleren Mietvorteils nach Bundesland zutage.

In Abbildung 5 werden die Ergebnisse des RF-Modells dargestellt. Während es teilweise keine oder kaum finanzielle Vorteile gibt, kann der Mietvorteil pro Quadratmeter in einem Bundesland auch deutlich höher ausfallen als bei Betrachtung ganz Deutschlands. Generell ergeben sich für den öffentlichen und den genossenschaftlichen Bereich ähnliche Muster über die Bundesländer hinweg.

Konkret ist der Mietvorteil jeweils in Bayern am höchsten, gefolgt von Berlin und Hamburg. Dies sind gleichzeitig die drei Bundesländer, in denen die Durchschnittsmiete am privaten Mietmarkt mit jeweils über zehn Euro pro Quadratmeter am höchsten ist (siehe Abbildung 3). In Bayern liegt der Mittelwert beim genossenschaftlichen Wohnbau bei 1,87 Euro, in Berlin bei 1,60 Euro und in Hamburg bei 1,59 Euro.

Der öffentliche und genossenschaftliche Wohnbau schafft somit vor allem in den Hochpreisgebieten einen größeren finanziellen Vorteil für Mieter:innen im Vergleich zum privaten Markt. Dies ist wenig überraschend, da insbesondere dort, wo die Marktpreise besonders dynamisch sind, die Logik der Kostendeckung zu anderen Preisen führt. Gleichzeitig bedeutet dies, dass etwa in den ostdeutschen Bundesländern nur ein geringer finanzieller Vorteil erzielt wird, da die Marktmieten dort tendenziell niedriger sind. Der Mietvorteil liegt im genossenschaftlichen Bereich zwischen durchschnittlich 0,41 Euro in Sachsen-Anhalt und 1,17 Euro in Brandenburg.

Abbildung 5: Mietvorteil nach Bundesland (2022)



Anmerkungen: Als Basis dient die Prognose via Random Forest. Die vertikalen Linien stellen die 95-Prozent-Konfidenzintervalle dar. Fehlende Werte in Bremen und im Saarland gehen auf geringe Fallzahlen zurück.
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

In Hinblick auf die Verteilung des Mietvorteils auf unterschiedliche soziale Gruppen macht die Betrachtung des hochgerechneten Mietvorteils mehr Sinn als Mittelwert und Median. Die hochgerechneten Werte spiegeln auch den Anteil einer sozialen Gruppe an der Gesamtbevölkerung wider. Dadurch wird eine bessere Einschätzung des Gesamtvolumens der finanziellen Vorteile des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbaus ermöglicht.

Der Mietvorteil wird in der Folge auf Jahresebene dargestellt, wobei zunächst für jeden Haushalt der geschätzte Mietvorteil pro Quadratmeter auf die gesamte Wohnungsgröße umgelegt und anschließend von der Monats- auf die Jahresebene hochskaliert wird.

Beim Gesamtvolumen ergeben sich je nach Modell unterschiedliche Ergebnisse, wie in Tabelle 9 dargestellt. Für den öffentlichen Wohnbau

resultiert im Vergleich zum privaten Markt ein Vorteil zwischen 753 Millionen (RF) und 823 Millionen Euro (OLS Log) pro Jahr. Dieses Volumen ist beim genossenschaftlichen Wohnbau deutlich höher. Hier beträgt der Mietvorteil im Jahr 2022 zwischen 2,54 Milliarden (OLS Log) und 3,24 Milliarden Euro (OLS Level).

Tabelle 9: Hochgerechneter Mietvorteil (2022)

	OLS		RF
	Level	**Log**	
privat gesamt			
öffentlich	775,4 Mio. €	823,0 Mio. €	753,3 Mio. €
genossenschaftlich	3.242,1 Mio. €	2.535,8 Mio. €	2.961,3 Mio. €
Privatpersonen			
öffentlich	863,6 Mio. €	911,1 Mio. €	845,2 Mio. €
genossenschaftlich	3.834,9 Mio. €	3.008,7 Mio. €	3.406,2 Mio. €
Privatunternehmen			
öffentlich	832,0 Mio. €	774,4 Mio. €	838,3 Mio. €
genossenschaftlich	2.872,7 Mio. €	2.226,8 Mio. €	3.074,8 Mio. €

Anmerkung: Dargestellt wird der auf die Wohnungsgröße hochgerechnete Mietvorteil für das gesamte Jahr 2022.
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

Im Vergleich zu Wohnungen, die von Privatpersonen vermietet werden, ist das Volumen des Mietvorteils über alle Modelle deutlich höher als im Vergleich zu von Unternehmen vermieteten Wohnungen. Dies bedeutet, dass die Mietpreisbildung von Genossenschaften im Vergleich zu Privatpersonen den Mieter:innen einen jährlichen Vorteil von bis zu 3,83 Milliarden Euro verschafft (OLS Level).

In der Folge werden nur mehr die Ergebnisse aus RF dargestellt, da es sich dabei um das Modell mit der höchsten Prognosegüte handelt.

Wie beschrieben, ist der durchschnittliche Mietvorteil in Bayern, Berlin und Hamburg am höchsten. Auf die Wohnungsgröße und die Gesamtzahl der Haushalte in öffentlichen und genossenschaftlichen Mietverhältnissen hochgerechnet, ergibt sich noch einmal ein klareres Bild. In Tabelle 10 werden sowohl die Verteilung der Anzahl der Haushalte im jeweiligen Rechtsverhältnis als auch die Verteilung des Gesamtvolumens des Mietvorteils im Jahr 2022 nach Bundesländern dargestellt.

Tabelle 10: Anteil an den Haushalten und Mietvorteil (2022)

	öffentlich		genossenschaftlich	
	Haushalte	**Mietvorteil**	**Haushalte**	**Mietvorteil**
Baden-Württemberg	12 %	9 %	6 %	7 %
Bayern	16 %	29 %	9 %	19 %
Berlin	15 %	20 %	10 %	19 %
Brandenburg	5 %	3 %	5 %	7 %
Bremen	—	—	2 %	2 %
Hamburg	4 %	5 %	5 %	10 %
Hessen	6 %	6 %	7 %	6 %
Mecklenburg-Vorpommern	4 %	2 %	4 %	3 %
Niedersachsen	4 %	3 %	6 %	2 %
Nordrhein-Westfalen	12 %	9 %	20 %	10 %
Rheinland-Pfalz	3 %	1 %	2 %	1 %
Saarland	—	—	—	—
Sachsen	9 %	4 %	10 %	7 %
Sachsen-Anhalt	5 %	3 %	6 %	2 %
Schleswig-Holstein	1 %	1 %	4 %	1 %
Thüringen	4 %	3 %	5 %	4 %

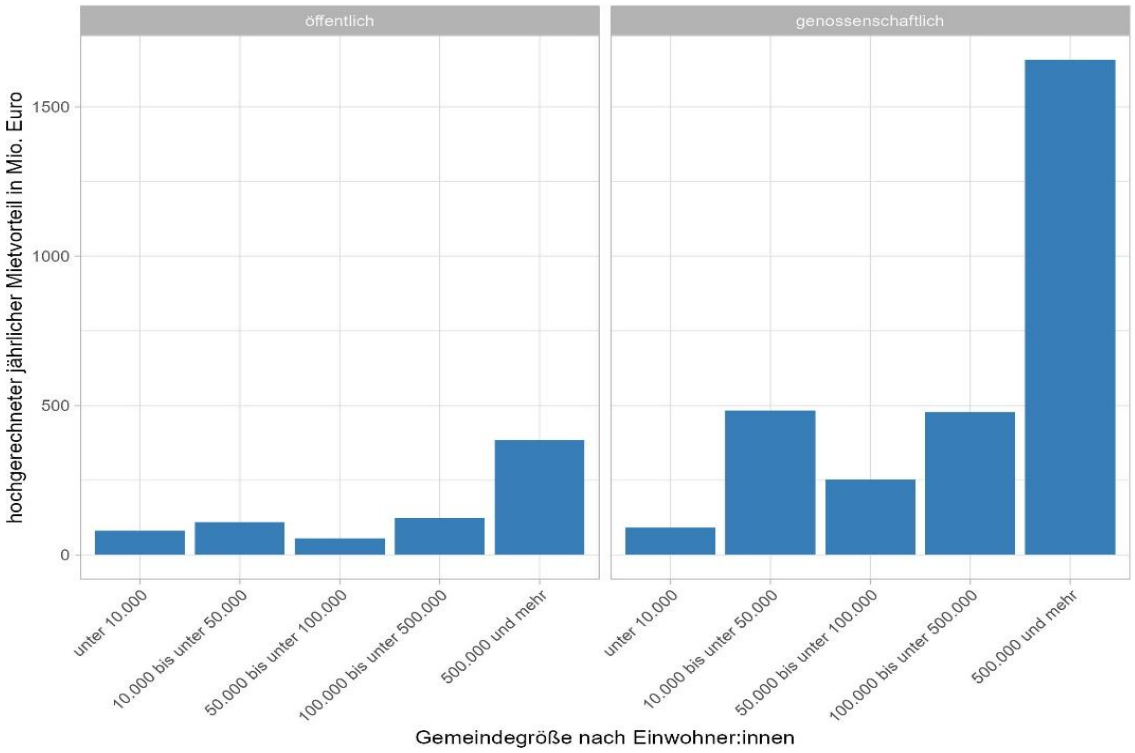
Anmerkungen: Dargestellt wird jeweils der Anteil der entsprechenden Haushalte an der Gesamtzahl der Haushalte und der auf Wohnungsgröße und Jahr hochgerechnete Mietvorteil im jeweiligen Rechtsverhältnis (öffentlich oder genossenschaftlich). Bremen und das Saarland wurden aufgrund geringer Fallzahlen teilweise exkludiert.
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

Sowohl im öffentlichen als auch im genossenschaftlichen Bereich ist dieses Gesamtvolumen in Bayern und Berlin am höchsten. Mieter:innen von Genossenschaftswohnungen in diesen beiden Bundesländern kommen gemeinsam in den Genuss von 38 Prozent des gesamten Mietvorteils im Jahr 2022. Einerseits hängt dies mit der großen Anzahl an Haushalten in Bayern und Berlin zusammen, zusätzlich wirkt sich aber auch der höhere durchschnittliche Mietvorteil entsprechend aus. So leben 19 Prozent der Mieter:innen in Genossenschaftswohnungen in Bayern oder Berlin, ihr Anteil am Gesamtvolumen des Mietvorteils ist aber doppelt so hoch.

Gleiches gilt für Hamburg, wo fünf Prozent der Haushalte wohnhaft sind, jedoch zehn Prozent des Volumens anfallen. Auch der umgekehrte Effekt ist erkennbar, etwa in Nordrhein-Westfalen, wo zwar zehn Prozent des Volumens anfallen, jedoch ein Fünftel aller Genossenschaftsmieter:innen wohnhaft ist. Diese profitieren somit nur unterproportional vom finanziellen Vorteil des genossenschaftlichen Wohnbaus. Gleiches gilt etwa für Niedersachsen, Sachsen, Sachsen-Anhalt oder Schleswig-Holstein.

Generell zeigt sich, dass der überwiegende Teil des finanziellen Mehrwertes des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbaus in den deutschen Großstädten zu verorten ist (siehe Abbildung 6). Ein Drittel der Haushalte im öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbau ist in Städten mit 500.000 oder mehr Einwohner:innen ansässig. Ihr Anteil am Gesamtvolumen des Mietvorteils ist mit 55 Prozent überproportional. Dies geht abermals auf den hohen durchschnittlichen Mietvorteil pro Quadratmeter in größeren Städten zurück: Dort wo die Marktpreise besonders hoch sind, sorgt öffentlicher und genossenschaftlicher Wohnbau für besonders starke Entlastung.

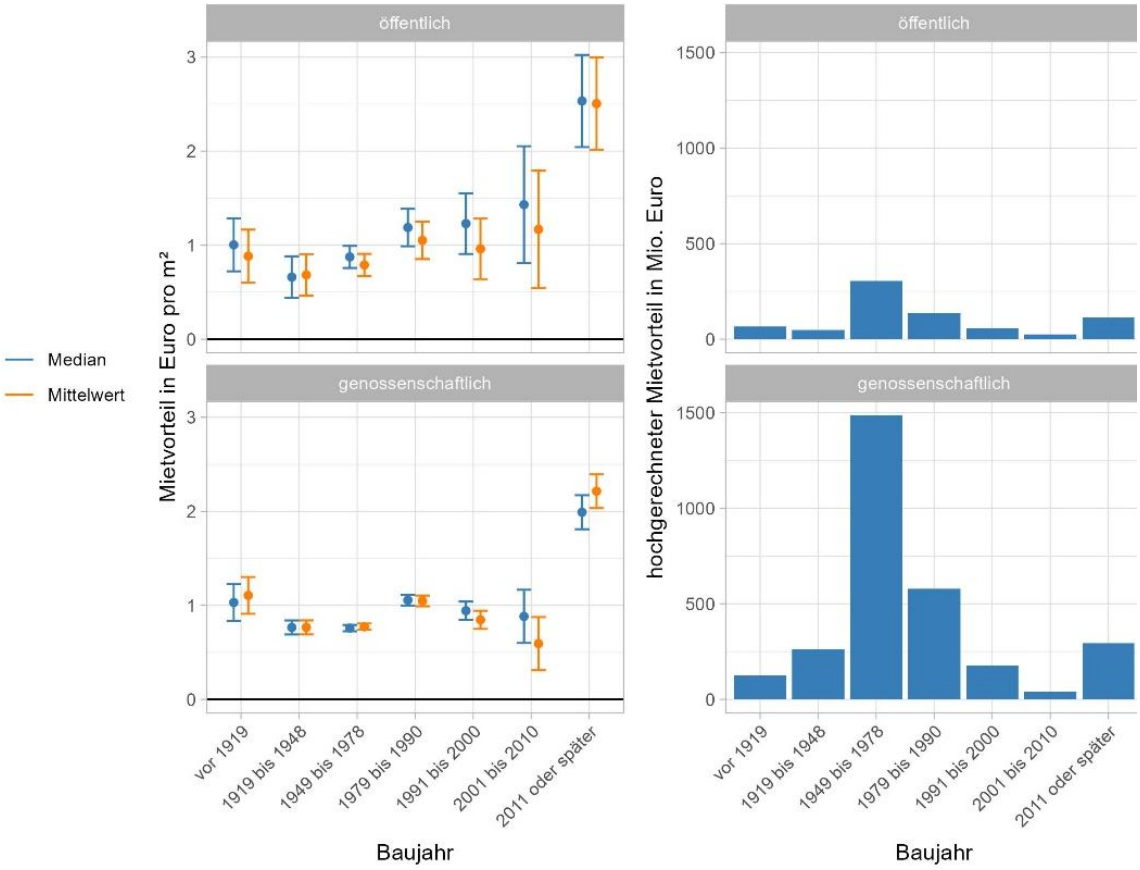
Abbildung 6: Mietvorteilvolumen nach Gemeindegröße (2022)



Anmerkung: Die Daten wurden auf Wohnungsgröße und Jahr hochgerechnet.
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

Bei der Einteilung nach Baujahr bzw. -perioden ist das Volumen des Mietvorteils in jenen Gebäuden besonders hoch, die zwischen 1949 und 1978 errichtet wurden (siehe Abbildung 7). Dies liegt aber vor allem an der hohen Gesamtzahl an öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnungen, die in dieser Zeit geschaffen wurden. Der durchschnittliche Mietvorteil ist hingegen vor allem bei Neubauten mit einem Errichtungsjahr ab 2011 besonders hoch. Hier profitieren Mieter:innen im öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich überproportional von im Vergleich zum privaten Markt günstigeren Mieten.

Abbildung 7: Mietvorteil nach Baujahr (2022)

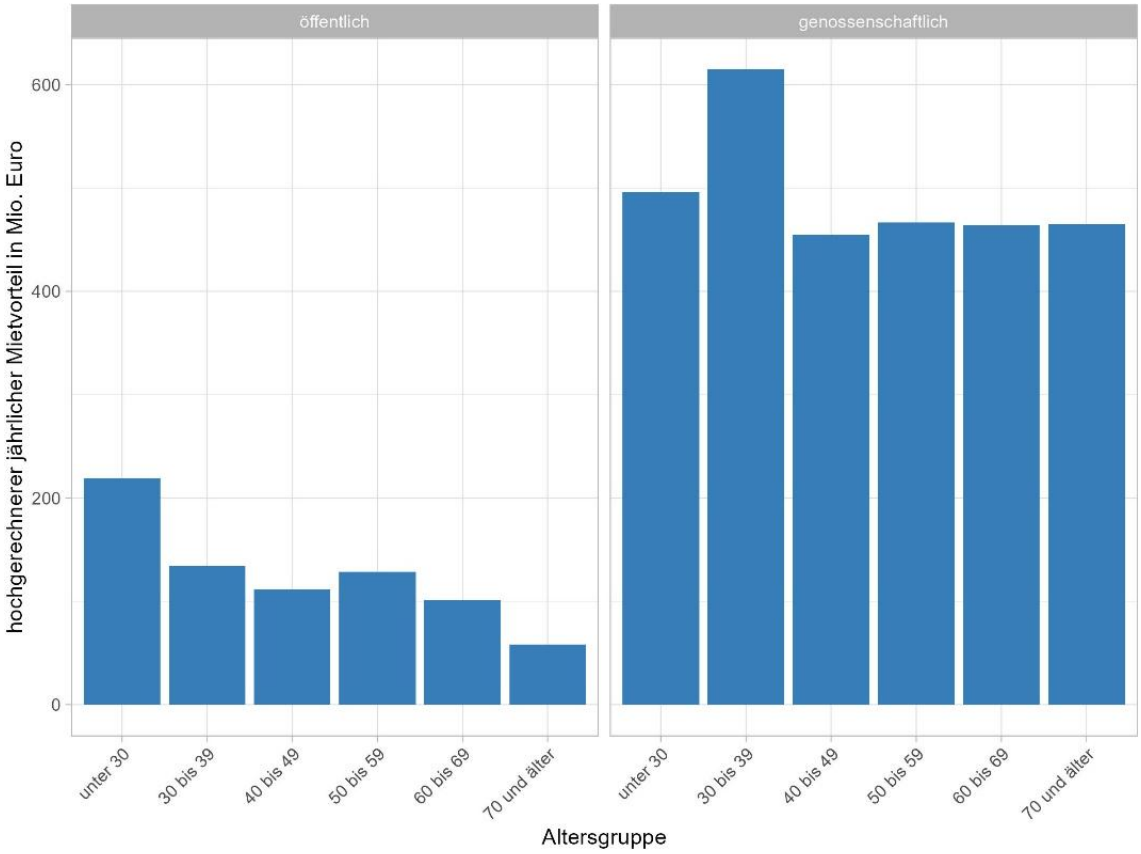


Anmerkung: Die vertikalen Linien stellen die 95-Prozent-Konfidenzintervalle dar.
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

Nach Altersgruppe betrachtet ist das Volumen des Mietvorteils relativ gleich verteilt, wie aus Abbildung 8 hervorgeht. Allerdings sind es vor allem Haushalte, in denen die Referenzperson unter 30 oder zwischen 30

und 39 Jahre alt ist, die vom öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbau profitieren. Einerseits gilt dies für die Gesamtzahl, andererseits ist auch ihr Anteil am Gesamtvolumen des Mietvorteils überproportional hoch.

Abbildung 8: Mietvorteilvolumen nach Altersgruppe (2022)



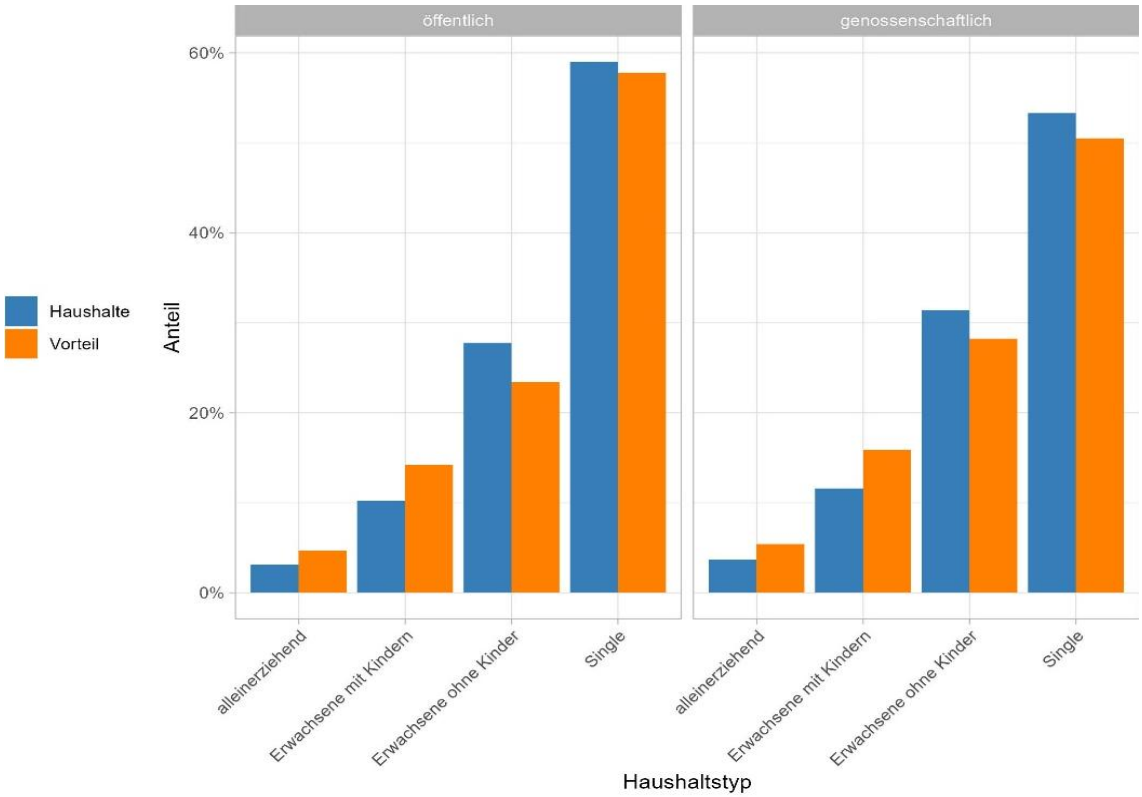
Anmerkung: Die Daten wurden auf Wohnungsgröße und Jahr hochgerechnet. Die Altersgruppe orientiert sich am Alter der Haushaltsreferenzperson.
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

Im genossenschaftlichen Bereich machen die Haushalte unter 40 Jahren 29 Prozent aus, ihr Anteil am Volumen beträgt jedoch 38 Prozent. Umgekehrt verhält es sich bei Haushalten ab 60 Jahren, die nur unterproportional profitieren. Dies könnte vor allem auch mit der bereits erwähnten Vertragsdauer zu tun haben. Da jüngere Haushalte in der Regel noch nicht lange an einer Adresse beheimatet sind, ist deren Miete im Vergleich zu Langfristmieter:innen meist höher.

Wenn am privaten Markt die Entwicklung der Neumieten besonders dynamisch ist, profitieren jüngere Haushalte im Vergleich dazu auch stärker von niedrigeren Mieten im öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich. Da sie im Durchschnitt auch geringere Einkommen beziehen, trägt dieser Mietvorteil im Vergleich zum privaten Markt auch umso stärker zur Dämpfung der Wohnkostenbelastung – einer Maßzahl, die Ausgaben wie Miete, Betriebskosten u. Ä. in Relation zum verfügbaren oder Nettoeinkommen setzt – bei.

Aufgeteilt nach Haushaltstypen ergibt sich eine wesentlich klarere Verteilung (siehe Abbildung 9). So sind es vor allem Singlehaushalte, auf die der mit Abstand größte Teil des Mietvorteilvolumens entfällt. Gleichzeitig machen diese jedoch auch 59 (öffentlich) bzw. 53 Prozent (genossenschaftlich) aller Haushalte im jeweiligen Rechtsverhältnis aus. In beiden Fällen profitieren Singlehaushalte sogar unterproportional vom Mietvorteil. Gleiches gilt für Erwachsenenhaushalte ohne Kinder.

Abbildung 9: Anteil an der Gesamtzahl der Haushalte und am Volumen des Mietvorteils nach Haushaltstyp (2022)

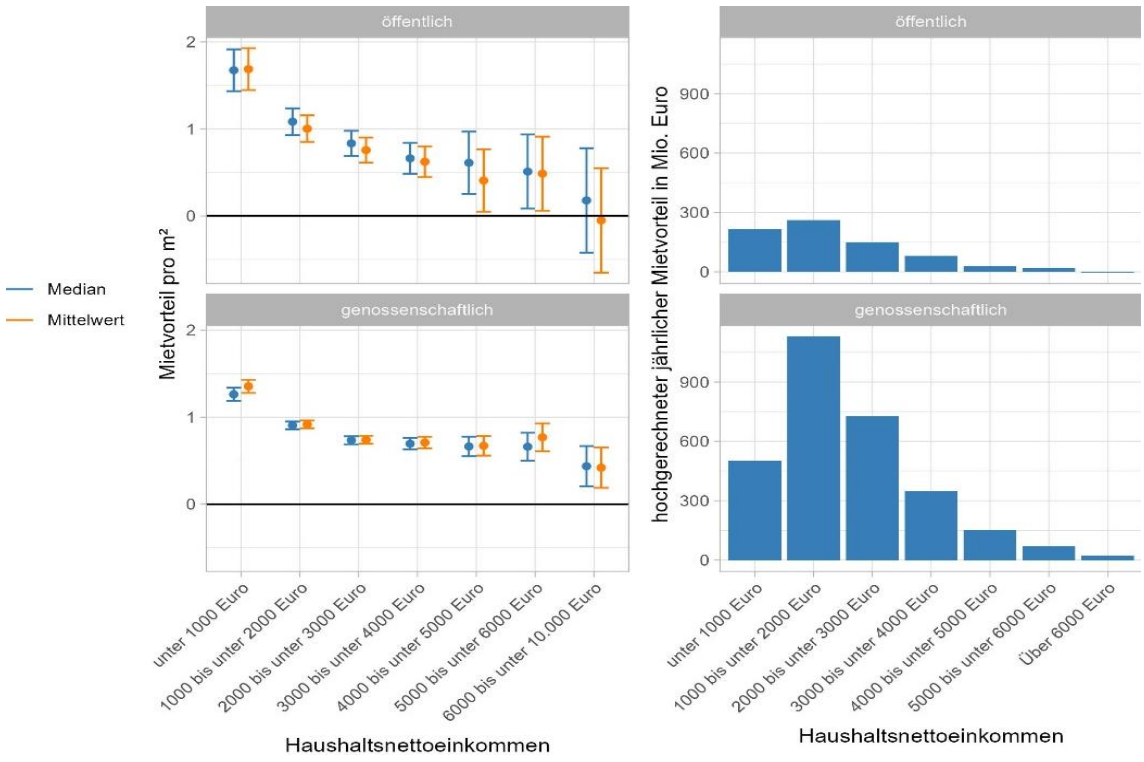


Anmerkung: Die Anteile werden innerhalb des jeweiligen Rechtsverhältnisses dargestellt.
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

Deutlich überproportional zu ihrem Anteil an allen Haushalten profitieren hingegen Alleinerziehende und Haushalte mit Kindern vom finanziellen Vorteil des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbaus. Während etwa Erwachsene mit Kindern nur zwölf Prozent aller Haushalte im genossenschaftlichen Bereich ausmachen, kommt ihnen ein Anteil von 19 Prozent am Gesamtvolumen des Mietvorteils zugute.

Nach Einkommensgruppen betrachtet entfällt über die Hälfte des Gesamtvolumens des Mietvorteils (öffentlich und genossenschaftlich) auf Haushalte mit einem Nettoeinkommen von unter 2.000 Euro (siehe Abbildung 10). Dies liegt vorrangig daran, dass Mieter:innen in diesen Bereichen tendenziell eher in den niedrigen Einkommensgruppen zu verorten sind. Darunter profitieren jedoch jene mit einem Nettoeinkommen von unter 1.000 Euro überproportional. Ihr durchschnittlicher Mietvorteil pro Quadratmeter ist signifikant höher als jener in den anderen Einkommensgruppen.

Abbildung 10: Mietvorteil nach Einkommensgruppen (2022)



Anmerkungen: Die vertikalen Linien stellen die 95-Prozent-Konfidenzintervalle dar. Mittelwert und Median werden für Haushaltseinkommen ab 10.000 Euro aufgrund geringer Fallzahlen nicht dargestellt.
Quelle: eigene Berechnung und Darstellung nach Destatis 2025

Bei der Interpretation dieser Ergebnisse muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Daten des Mikrozensus keine Gewichtung des Haushaltseinkommens nach Haushaltsgröße erlauben. Der hohe Anteil an Haushalten mit einem Nettoeinkommen von unter 2.000 Euro dürfte vor allem auch vom hohen Anteil an Singlehaushalten getrieben sein.

Würden etwa auch die Einkommen von Paarhaushalten auf einen Einpersonenhaushalt heruntergerechnet, ergäben sich vermutlich vor allem im Bereich zwischen 1.000 und 4.000 Euro Verschiebungen in den Anteilen. Insgesamt ergibt sich durch den Mietvorteil des öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbaus allerdings ein klarer finanzieller Mehrwert im Sinne einer umverteilenden Wirkung nach unten.

5. Schlussfolgerungen

Der Anteil genossenschaftlicher und öffentlicher Wohnungen gestaltet sich recht unterschiedlich über die Bundesländer. Zum einen sind sie in urbanen Gebieten stärker präsent als in kleineren Städten und Gemeinden, was sich in höheren Anteilen in städtischen Bundesländern (Berlin, Bremen und Hamburg) zeigt. Zum anderen lässt sich ein deutliches Ost-West-Gefälle feststellen, mit Anteilen am Mietmarkt in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen im Bereich von mindestens einem Fünftel, während der Anteil im Westen (ohne städtische Bundesländer) deutlich darunterliegt.

Wird lediglich die Miete pro Quadratmeter betrachtet, ohne um Lage- und Wohnungscharakteristika zu bereinigen, so sind die im öffentlichen Besitz befindlichen Wohnungen mit durchschnittlich 8,9 Euro pro Quadratmeter an Bruttokaltmiete nur marginal günstiger als privat vermietete Wohnungen (9,1 Euro pro Quadratmeter), während Genossenschaftswohnungen mit 8,2 Euro pro Quadratmeter etwas günstiger sind. Die (unbereinigten) Mietvorteile liegen dadurch im öffentlichen Bereich bei 0,17 Euro pro Quadratmeter und im genossenschaftlichen Wohnbau bei 0,91 Euro.

Ein weiterer Aspekt der Vergleiche unbereinigter Quadratmetermieten ist, dass der Mietvorteil in den östlichen Bundesländern kleiner ist als im Westen. Dies kommt dadurch zustande, dass die Mieten im privaten Sektor im Osten deutlich niedriger sind als im Westen, der Unterschied im öffentlichen und genossenschaftlichen Bereich aber weniger prägnant ausfällt.

Der Vergleich von Miete pro Quadratmeter ist zwar relativ gängig, ignoriert aber Unterschiede in der Lage und andere relevante Charakteristika einer Wohnung, beispielsweise das Baujahr, die Anzahl der Räume oder die Heizungsart. Wird die Quadratmetermiete mittels statistischer Verfahren um diese relevanten Wohnungseigenschaften bereinigt, so ergibt sich ein Mietvorteil gegenüber dem privaten Markt.

Je nach verwendeter Methode liegt der durchschnittliche Mietvorteil deutschlandweit im öffentlichen Bereich bei 0,97 bis 1,07 Euro und bei Genossenschaftswohnungen bei 0,88 bis 1,11 Euro. Bei Betrachtung der regionalen Verteilung fällt auf, dass der Mietvorteil in jenen drei Bundesländern mit dem höchsten Mietniveau im privaten Sektor – Bayern, Berlin und Hamburg – am größten ist. Der bereinigte Mietvorteil liegt hier in allen drei Bundesländern zwischen 1,59 und 1,87 Euro pro Quadratmeter. Auf der anderen Seite stehen Bundesländer wie Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz, in denen der bereinigte Mietvorteil nur sehr gering ausfällt.

Der letzte Umstand zeigt auf, dass vor allem in Gebieten, in denen Wohnraum knapp ist und die Mieten dementsprechend hoch sind, dem öffentlichen und genossenschaftlichen Wohnbau eine wichtige Rolle zukommt, wenn es darum geht, für leistbares Wohnen zu sorgen.

Hochgerechnet ergibt sich damit aus dem genossenschaftlichen Wohnbau für die Mieter:innen je nach verwendetem Modell ein Mehrwert von 2,54 Milliarden bis 3,24 Milliarden Euro und im öffentlichen Sektor von 753 Millionen bis 823 Millionen Euro. Dies ist in Relation zur Wirtschaftsleistung bedeutend weniger als im österreichischen Wohnsektor: Hier kommen Klien und Streicher (2021) in einer ähnlichen Studie für das Jahr 2019 für den genossenschaftlichen Bereich auf einen Mietvorteil von 1,2 Milliarden Euro.

In Relation zum BIP sind dies 0,3 Prozent, während unsere Ergebnisse für Deutschland weniger als 0,1 Prozent des BIP ausmachen. Dieser Unterschied lässt sich sowohl durch einen höheren Mietvorteil pro Quadratmeter erklären – Klien und Streicher (2021) kommen hier auf 2,3 Euro – als auch auf die relative Größe des österreichischen Genossenschaftssektors zurückführen.

Wird die Verteilung des Mietvorteils auf verschiedene Gruppen von Haushalten betrachtet, so zeigt sich, dass der größte Teil des Mietvorteils auf Singlehaushalte entfällt. Hinsichtlich des Alters profitiert die Gruppe der Haushalte mit einem Alter (der Referenzperson) zwischen 30 und 39 Jahren am meisten vom genossenschaftlichen Wohnbau. Nach Einkommen profitieren vor allem Haushalte mit einem gemeinsamen Nettoeinkommen zwischen 1.000 und 2.000 Euro; danach nimmt der hochgerechnete Vorteil mit steigendem Einkommen ab.

Die Ergebnisse zeigen grundsätzlich die Vorteile eines öffentlichen Wohnungsbestands für Mieter:innen auf. Gleichwohl sind die Unterschiede zwischen privaten und öffentlichen Wohnungen vergleichsweise gering. Ein Grund hierfür kann in der institutionellen Ausgestaltung des öffentlichen Wohnungswesens in Deutschland liegen. Ein großer Teil des Bestands ist im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen. Diese sind Eigentum von Städten und Gemeinden, deren finanzielle Situation sich in den vergangenen Jahrzehnten in der Breite immer weiter zugespitzt hat.

Das Ergebnis dieser Entwicklung ist einerseits die Privatisierung der kommunalen Wohnungsbestände. Andererseits stellen die Gewinne der kommunalen Unternehmen mögliche Einnahmen für städtische Haushalte dar (Deschermeier/Haas/Voigtländer 2019) – darauf verweist auch der Deutsche Städtetag (2020). Dies kann zu unterschiedlichen Konsequenzen führen: Eine Folge ist ein höherer Renditedruck für kommunale Unternehmen, die dann den Mietvorteil reduzieren. Ein zweiter Effekt ist

der Entzug von Investitionsmitteln, der zu einer geringeren Bestandsqualität führt.

Diese ergibt im Rahmen einer hedonischen Bereinigung einen geringeren Mietvorteil. Diese Hypothesen lassen sich aber allenfalls nur anekdotisch belegen. Statistiken über kommunale Wohnungsunternehmen und deren Gewinnabführungen liegen nicht vor.

Allerdings sind derartige Überlegungen nicht unplausibel. Vorteilhaft erscheint es daher – unabhängig von der Eigentümerstruktur der Wohnungsunternehmen –, die Gemeinwohlorientierung institutionell weiter zu stärken. Die neu eingeführte Wohngemeinnützigkeit stellt hierfür einen konsequenten und sachgerechten Schritt dar. Sie knüpft an die bis 1990 bestehende Wohnungsgemeinnützigkeit an, berücksichtigt jedoch die seither grundlegend veränderten wohnungsmarkt- und europarechtlichen Rahmenbedingungen.

Seit den 1990er Jahren haben sich insbesondere die mietrechtlichen Regulierungen ausgeweitet, zugleich sind energetische und klimapolitische Anforderungen zu einem zentralen Investitionstreiber im Wohnungsbestand geworden. Auf europarechtlicher Ebene sind darüber hinaus das Beihilferecht sowie die Vorgaben für „Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ maßgeblich. Steuerliche Begünstigungen oder staatliche Garantien sind nur dann zulässig, wenn sie klar definierten Gemeinwohlzielen dienen und Überkompensationen ausgeschlossen werden.

Die neue Wohngemeinnützigkeit ist dementsprechend so ausgestaltet, dass sie langfristige Investitionssicherheit mit europarechtskonformer Wettbewerbsneutralität verbindet. Kern des Modells ist die rechtliche Verankerung einer dauerhaften Gemeinwohlbindung. Diese umfasst insbesondere die Begrenzung von Gewinnausschüttungen, eine Vermögensbindung mit Reinvestitionspflicht, transparente Berichts- und Kontrollstrukturen sowie langfristige Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Im Gegenzug werden steuerliche Erleichterungen – etwa bei der Körperschafts- und Gewerbesteuer – sowie ein privilegierter Zugang zu Fördermitteln und vergünstigten Grundstücken gewährt. Flankierend kann die Finanzierung über Förderbanken oder durch staatliche Garantien erleichtert werden. Das Modell etabliert damit ein strukturell preisgedämpftes Marktsegment zwischen freifinanziertem Wohnungsbau und klassischem Sozialwohnungsbau.

Ein solcher institutioneller Rahmen reduziert die Zielkonflikte, die insbesondere bei kommunalen Wohnungsunternehmen aus der Doppelrolle als gemeinwohlorientierte Anbieter und potenzielle Haushaltsfinanzierer resultieren. Die verbindliche Gemeinwohlorientierung begrenzt strukturell

kurzfristige Gewinnanreize und richtet Miet- und Investitionsentscheidungen stärker auf langfristige Versorgungsziele aus.

Zugleich ist die Wohngemeinnützigkeit rechtsformoffen ausgestaltet und ermöglicht damit auch genossenschaftlichen oder privaten Trägern den Zugang, sofern sie die Gemeinwohlkriterien erfüllen. Die Gemeinwohlbindung wird damit eigentümerunabhängig institutionell abgesichert.

Aus ökonomischer Perspektive stabilisiert das Modell die Bereitstellung von Wohnraum als Bestandteil der sozialen Daseinsvorsorge. Es schafft verlässliche Rahmenbedingungen für langfristige Investitionen, senkt regulatorische Unsicherheit und kann Transaktionskosten reduzieren. Voraussetzungen bleiben eine präzise Definition der Gemeinwohlkriterien sowie eine wirksame Kontrolle, um Mitnahmeeffekte und Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden.

Eine weitere Stärkung des Modells erscheint gleichwohl sinnvoll. Insbesondere könnten die Anreize durch eine systematische Senkung der Kapitalkosten – etwa über langfristige Förderdarlehen mit Tilgungszuschüssen oder staatliche Garantierahmen – erhöht werden.

Von besonderer Bedeutung ist zudem eine aktive Bodenpolitik, etwa durch die verstärkte Vergabe öffentlicher Grundstücke im Erbbaurecht oder durch Vorrangregelungen für gemeinnützige Träger. Schließlich könnte eine verbesserte Eigenkapitalausstattung, beispielsweise über Beteiligungsfonds oder revolvierende Investitionsinstrumente, die Skalierungsfähigkeit gemeinnütziger Anbieter erhöhen. Auf diese Weise ließe sich die neue Wohngemeinnützigkeit nicht nur institutionell verankern, sondern auch quantitativ wirksam ausbauen.

Seit geraumer Zeit wird zudem ein größeres Engagement des Bundes im Wohnungsbau diskutiert. Der Bund verfügt mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben über eine Einrichtung, die Bundesliegenschaften mit unter anderem rund 40.000 Wohnungen bewirtschaftet. Zudem verfügt sie über zahlreiche baureife oder entwicklungsfähige Flächen, teils in innerstädtischen Lagen.

Ein Ausbau der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben zu einer bundeseigenen Wohnungsgesellschaft oder zu einem Bundesbauträger würde eine strategische Neuausrichtung bedeuten. Der Bund könnte damit eine aktivere Rolle bei der Schaffung zusätzlichen Wohnraums einnehmen, insbesondere auf angespannten Wohnungsmärkten. Anders als klassische Förderinstrumente, die über Zuschüsse oder zinsverbilligte Darlehen wirken, würde der Bund hierbei selbst als Eigentümer und Bestandshalter auftreten. Dies hätte mehrere potenzielle Vorteile:

Erstens könnte der Bund durch langfristige Bestandshaltung eine dauerhafte Sozialbindung von Wohnungen sicherstellen. Zweitens könnte er konjunkturstabilisierend wirken, indem er Bauaktivitäten in Abschwung-

phasen verstärkt. Drittens könnte er über die Aktivierung bundeseigener Grundstücke Angebotsengpässe mindern, insbesondere dort wo Flächenknappheit ein zentrales Hemmnis darstellt.

Allerdings wären hierfür erhebliche Voraussetzungen zu schaffen. Neben zusätzlichem Eigenkapital wäre eine eigenständige Kapitalmarktfähigkeit erforderlich, um Investitionen in größerem Umfang zu finanzieren. Zudem müsste das Verhältnis zu Ländern und Kommunen klar geregelt werden, da die Wohnraumversorgung primär in deren Zuständigkeit liegt. Schließlich stellt sich die ordnungspolitische Frage, ob und in welchem Umfang der Bund dauerhaft als Marktakteur auftreten soll oder ob seine Rolle auf Impuls- und Ergänzungsfunktionen begrenzt bleiben sollte.

Insgesamt ließe sich argumentieren, dass sowohl eine gestärkte Wohngemeinnützigkeit als auch eine aktivere Rolle des Bundes über die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben institutionelle Antworten auf strukturelle Marktspannungen darstellen. Während die Wohngemeinnützigkeit vor allem die Anreizstruktur von Wohnungsunternehmen adressiert, würde ein Bundesbauträger unmittelbar angebotsseitig wirken.

Literatur

Alle im Folgenden genannten Internetadressen wurden zuletzt am 11.9.2026 abgerufen.

Balcazar, Carlos Felipe / Ceriani, Lidia / Olivieri, Sergio / Ranzani, Marco (2014): Rent Imputation for Welfare Measurement. A Review of Methodologies and Empirical Findings. Policy Research Working Paper 7103. Washington, D. C.: World Bank Group. https://documents1.worldbank.org/curated/en/313651468152726645/pdf/WPS7103.pdf

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2021): Mietengestaltung der kommunalen und privatwirtschaftlichen Wohnungsanbieter. Ergebnisse der BBSR-Kommunalbefragung 2018 und der Befragung privatwirtschaftlicher Unternehmen 2018. BBSR-Analysen kompakt 16/2021. Bonn. https://doi.org/10.58007/yyhk-xm69

Beetz, Stephan (2008): Wohnungsgenossenschaften und Stadtentwicklung. In: Deutsche Zeitschrift für Kommunalwissenschaften 47 (1), S. 75–88. https://difu.de/publikationen/2008/innenstadtwohnen-neue-herausforderungen-fuer-die-staedte

Bischoff, Oliver / Maennig, Wolfgang (2011): Rental housing market segmentation in Germany according to ownership. In: Journal of Property Research 28 (2), S. 133–149. http://dx.doi.org/10.1080/09599916.2010.538477

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (o. J.): Neue Wohngemeinnützigkeit. NWG ermöglicht verlässlich bezahlbaren Wohnraum. Berlin. www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/foerderprogramme-bmwsb/foerderprogramme-wohnen/neue-wohngemeinnuetzigkeit/neue-wohngemeinnuetzigkeit_node.html

BMWSB – Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (2024): Neue Wohngemeinnützigkeit startet am 1. Januar 2025. Deutscher Bundestag beschließt weitere wichtige Säule für bezahlbares Wohnen. Pressemitteilung, 18.10.2024. www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2024/10/NWG.html

Buch, Tanja / Hamann, Silke / Niebuhr, Annekatrin / Rossen, Anja (2014): What Makes Cities Attractive? The Determinants of Urban Labour Migration in Germany. In: Urban Studies 51 (9), S. 1960–1978. https://doi.org/10.1177/0042098013499796

Dabrowski, Cara / Lasser, Robert / Lechinger, Vanessa / Rapp, Severin (2020): Vermögen in Wien. Ungleichheit und öffentliches Eigentum. Wien: Wirtschaftsuniversität Wien (Forschungsinstitut Economics of Inequality). www.wu.ac.at/ineq/forschung/projekte/archiv/vermoegen-in-wien/

Deschermeier, Philipp / Haas, Heide / Voigtländer, Michael (2019): Impact of housing market transformation in Germany on affordable housing: the case of North Rhine-Westphalia. In: Journal of Housing and the Built Environment 34 (2), S. 385–404. https://doi.org/10.1007/s10901-018-09641-z

Deschermeier, Philipp / Hagenberg, Anna-Maria / Henger, Ralph (2023): Wie groß ist der Bedarf an neuen Sozialwohnungen? IW-Kurzbericht 87/2023. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft. www.iwkoeln.de/studien/philipp-deschermeier-ralph-henger-wie-gross-ist-der-bedarf-an-neuen-sozialwohnungen.html

Deschermeier, Philipp / Henger, Ralph (2015): Die Bedeutung des zukünftigen Kohorteneffekts auf den Wohnflächenkonsum. IW-Trends 42 (3). Köln: Institut der deutschen Wirtschaft. www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/233983/IW-Trends_2015-03-02_Deschermeier_Henger.pdf

Destatis – Statistisches Bundesamt (2019a): Mikrozensus 2018. Qualitätsbericht. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Bevoelkerung/mikrozensus-2018.pdf?__blob=publicationFile&v=2

Destatis – Statistisches Bundesamt (2019b): Wohnen in Deutschland. Zusatzprogramm des Mikrozensus 2018. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. www.statistischebibliothek.de/mir/receive/DEHeft_mods_00149043

Destatis – Statistisches Bundesamt (2025): Mikrozensus 2022. Qualitätsbericht. Wiesbaden: Statistisches Bundesamt. www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Bevoelkerung/mikrozensus-2022.pdf?__blob=publicationFile&v=13

Deutscher Städte- und Gemeindebund (2007): Privatisierung kommunaler Wohnungen. Hintergründe, Risiken und Möglichkeiten. DStGB Dokumentation 70. Berlin. www.dstgb.de/publikationen/dokumentationen/nr-70-privatisierung-kommunaler-wohnungen/

Droste, Christiane / Knorr-Siedow, Thomas (2014): Social housing in Germany. In: Scanlon, Kathleen / Whitehead, Christine / Fernández Arrigoita, Melissa (Hrsg.): Social housing in Europe. Chichester: John Wiley & Sons, S. 183–202. https://doi.org/10.1002/9781118412367.ch11

Dustmann, Christian / Fitzenberger, Bernd / Zimmermann, Markus (2022): Housing Expenditure and Income Inequality. In: The Economic Journal 132 (645), S. 1709–1736. https://doi.org/10.1093/ej/ueab097

Fessler, Pirmin / Rehm, Miriam / Tockner, Lukas (2016): The impact of housing non-cash income on the household income distribution in Austria. In: Urban Studies 53 (13), S. 2849–2866. https://doi.org/10.1177/0042098015596116

Gedaschko, Axel (2016): Deutschland braucht den Zweiklang: eine starke soziale Wohnraumförderung und ein dynamisches Wohngeld. In: van Suntum, Ulrich / Gedaschko, Axel / Voigtländer, Michael / Schrooten, Mechthild / Theurl, Theresia: Öffentliche Wohnraumförderung – auf dem richtigen Weg? In: Wirtschaftsdienst 96 (5), S. 311–315. www.wirtschaftsdienst.eu/pdf-download/jahr/2016/heft/5/beitrag/oeffentliche-wohnraumfoerderung-auf-dem-richtigen-weg.html

GESIS – Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften (2025): MISSY – Metadata for Official Statistics. Variablenliste: MZ 2022 – Cross-sectional (last update 20.5.2025) https://web.archive.org/web/20250616123103/https://www.gesis.org/missy/metadata/MZ/2022/Cross-sectional/original

Gruber, Ernst / Bernhardt, Helena / Huber, Margarete / Gutmann, Raimund (2024): Wandel der Wohnqualitäten im Zuge von Privatisierungen. Die Wohnverhältnisse aus Sicht von Bewohner:innen in ehemals bundeseigenen Wohnanlagen am Beispiel von Wien und Graz. Wien: Arbeiterkammer. https://emedien.arbeiterkammer.at/viewer/api/v1/records/AC17277311/files/source/AC17277311.pdf

Hanhörster, Heike / Lobato, Isabel Ramos (2021): Migrants' Access to the Rental Housing Market in Germany: Housing Providers and Allocation Policies. In: Urban Planning 6 (2), S. 7–18. https://doi.org/10.17645/up.v6i2.3802

Henger, Ralph / Michelsen, Claus / Kühl, Carsten / Wandzik, Carolin / Tockner, Lukas (2019): Wohnen in der Stadt: Wege zur Lösung eines Knappheitsproblems. In: Wirtschaftsdienst 99 (9), S. 603–624. https://doi.org/10.1007/s10273-019-2502-0

Henger, Ralph / Enste, Dominik (2021): Das Recht auf urbanes Wohnen – wohnungspolitische und wirtschaftsethische Herausforderungen. In: Jahrbuch für Christliche Sozialwissenschaften 62, S. 137–169. https://doi.org/10.17879/jcsw-2021-3544

Hoekstra, Joris (2009): Two Types of Rental System? An Exploratory Empirical Test of Kemeny's Rental System Typology. In: Urban Studies 46 (1), S. 45–62. https://doi.org/10.1177/0042098008098636

Holm, Andrej / Horlitz, Sabine / Jensen, Inga (2015): Neue Gemeinnützigkeit. Gemeinwohlorientierung in der Wohnungsversorgung. Arbeitsstudie im Auftrag der Fraktion Die Linke im deutschen Bundestag. www.netzwerk-mieten-wohnen.de/site/assets/files/1023/neue_gemeinnutzigkeit_gesamt_2015-09-16.pdf

Holm, Andrej / Horlitz, Sabine / Jensen, Inga (2017): Neue Wohnungsgemeinnützigkeit. Voraussetzungen, Modelle und erwartete Effekte. Berlin: Rosa Luxemburg Stiftung. www.rosalux.de/publikation/id/37380/neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit/

Holm, Andrej / Junker, Stephan / Neitzel, Kevin (2018): Wem nutzen wohnungspolitische Maßnahmen? Mengeneffekte und soziale Reichweite beim Wohngeld, der Wohnraumförderung und der Mietpreisbremse in 77 deutschen Großstädten. Working Paper Forschungsförderung 93. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung. www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-006978

Holm, Andrej / Lebuhn, Henrik / Junker, Stephan / Neitzel, Kevin (2018): Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße. Working Paper Forschungsförderung 63. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung. www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-06830

Holm, Andrej / Regnault, Valentin / Sprengholz, Maximilian / Stephan, Meret (2021): Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme. Entwicklung der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018 in 77 deutschen Großstädten. Working Paper Forschungsförderung 217. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung. www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008039

Kitzmann, Robert (2017): Private versus state-owned housing in Berlin: Changing provision of low-income households. In: Cities 61, S. 1–8. https://doi.org/10.1016/j.cities.2016.10.017

Klien, Michael / Streicher, Gerhard (2021): Ökonomische Wirkungen des gemeinnützigen Wohnbaus. Wien: Österreichisches Institut für Wirtschaftsforschung. www.wifo.ac.at/publication/55838/

Kholodilin, Konstantin / Mense, Andreas / Michelsen, Claus (2018): Mietpreisbremse ist besser als ihr Ruf, aber nicht die Lösung des Wohnungsmarktproblems. In: DIW Wochenbericht 7/2018, S. 107–117. www.diw.de/de/diw_01.c.578099.de/publikationen/wochenberichte/2018_07_1/mietpreisbremse_ist_besser_als_ihr_ruf__aber_nicht_die_loesung_des_wohnungsmarktproblems.html

Kofner, Stefan (2013): The German housing system: fundamentally resilient? In: Journal of Housing and the Built Environment 29 (2), S. 255–275. https://doi.org/10.1007/s10901-013-9383-0

Lancaster, Kelvin J. (1966): A new approach to consumer theory. In: Journal of Political Economy 74 (2), S. 132–157. https://doi.org/10.1086/259131

Leidner, Rüdiger (1981): Wohnungspolitik und Wohnungsmarktwirtschaft – Gegensatz oder Ergänzung? Frankfurt am Main: Knapp.

Lieberknecht, Christian (2016): Renaissance der kommunalen Wohnungsunternehmen. In: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 2/2016, S. 78–81. https://web.archive.org/web/20251208133951/https://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/08_publikationen/verbandszeitschrift/FWS/2016/2_2016/FWS_2_16_Lieberknecht.pdf

Löhr, Dirk (2021a): Soziale Wohnungspolitik. Zeitgemäße Konzepte und Instrumente. Study 466. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung. www.boeckler.de/de/faust-detail.htm?sync_id=HBS-008198

Löhr, Dirk (2021b): Der Teufel im Detail. Zur neuen Wohnungsgemeinnützigkeit. FES diskurs. Bonn: Friedrich-Ebert-Stiftung. https://collections.fes.de/publikationen/ident/fes/18477

López, Fernando / Kholodilin, Konstantin (2023): Putting MARS into space. Non-linearities and spatial effects in hedonic models. In: Papers in Regional Science 104 (4), S. 871–897. https://doi.org/10.1111/pirs.12738

Marquardt, Susanne / Glaser, Daniel (2023): How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna. In: German Politics 32 (2), S. 361–380. https://doi.org/10.1080/09644008.2020.1771696

Metzger, Philipp P. (2020): Die Finanzialisierung der deutschen Ökonomie am Beispiel des Wohnungsmarktes. Münster: Westfälisches Dampfboot.

Michelsen, Claus (2023): Steigende Zinsen ziehen der Baukonjunktur den Stecker. In: Wirtschaftsdienst 103 (1), S. 16–19. www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2023/heft/1/beitrag/steigende-zinsen-ziehen-der-baukonjunktur-den-stecker.html

Michelsen, Claus / Mense, Andreas (2018): Evaluierung der Mietpreisbremse. Endbericht. Untersuchung der Wirksamkeit der in 2015 eingeführten Regelungen zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten (Mietpreisbremse). Studie im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz. Berlin: Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung Berlin. www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Fachpublikationen/MPB_Gutachten_DIW.pdf?__blob=publicationFile&v=4

Michelsen, Claus / Weiß, Dominik (2010): What happened to the East German housing market? A historical perspective on the role of public funding. In: Post-Communist Economies 22 (3), S. 387–409. https://doi.org/10.1080/14631377.2010.498686

Miller, Don M. (1984): Reducing Transformation Bias in Curve Fitting. In: The American Statistician 38 (2), S. 124–126. http://dx.doi.org/10.1080/00031305.1984.10483180

OECD – Organisation for Economic Co-operation and Development (2025): OECD Affordable Housing Database. HM1.3: Housing tenures. https://webfs.oecd.org/Els-com/Affordable_Housing_Database/HM1-3-Housing-tenures.xlsx

Peichl, Andreas / Bonin, Holger / Stichnoth, Holger / Bierbrauer, Felix / Blömer, Maximilian / Dolls, Mathias / Hansen, Emanuel / Hebsaker, Michael / Necker, Sarah / Pannier, Manuel / Petkov, Boyan / Windsteiger, Lisa (2023): Zur Reform der Transferentzugsraten und Verbesserung der Erwerbsanreize. Forschungsbericht 629. Berlin: Bundesministerium für Arbeit und Soziales. www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Forschungsberichte/fb-629-erwerbstaetigenfreibetraege.html

Peng, Ti-Cheng / Chiang, Ying-Hui (2015): The non-linearity of hospitals' proximity on property prices: experiences from Taipei, Taiwan. In: Journal of Property Research 32 (4), S. 341–361. https://doi.org/10.1080/09599916.2015.1089923

PricewaterhouseCoopers (2006): Kommunale Wohnungsbestände: Ein Auslaufmodell? Umfrage unter 204 deutschen Städten und Gemeinden. Berlin.

Reynolds, Kathryn (2018): Creating Permanent Housing Affordability: Lessons From German Cooperative Housing Models. In: Cityscape 20 (2), S. 263–276. www.huduser.gov/portal/periodicals/cityscpe/vol20num2/article15.html

Rink, Dieter / Egner, Björn (2021): Local housing markets and local housing policies: a comparative analysis of 14 German cities. In: International Journal of Housing Policy 22 (3), S. 430–450. https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1930358

Rosen, Sherwin (1974): Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition. In: Journal of Political Economy 82 (1), S. 34–55. http://dx.doi.org/10.1086/260169

Rottke, Nico / Voigtländer, Michael (Hrsg.) (2017): Immobilienwirtschaftslehre. Ökonomie. Wiesbaden: Springer Fachmedien. https://doi.org/10.1007/978-3-658-18195-6

Sachverständigenrat – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung (2024): Versäumnisse angehen, entschlossen modernisieren. Jahresgutachten 24–25. Wiesbaden. www.sachverstaendigenrat-wirtschaft.de/fileadmin/dateiablage/gutachten/jg202425/JG202425_Gesamtausgabe.pdf

Sagner, Pekka / Stockhausen, Maximilian / Voigtländer, Michael (2020): Wohnen – die neue soziale Frage? IW-Analysen 136. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft. www.iwkoeln.de/studien/pekka-sagner-maximilian-stockhausen-michael-voigtlaender-wohnen-die-neue-soziale-frage.html

Sautter, Heinz (2005): Auswirkungen des Wegfalls von Sozialbindungen und des Verkaufs öffentlicher Wohnungsbestände auf die Wohnungsversorgung unterstützungsbedürftiger Haushalte. Teilabschlussbericht im Rahmen des vom BMBF geförderten Forschungsverbundes „Wohnungslosigkeit und Hilfen in Wohnungsnotfällen“. Darmstadt: Institut Wohnen und Umwelt. www.bagw.de/fileadmin/bagw/media/Doc/TXT/TXT_05_Forschung_IWU_Teilabschlussbericht_I.pdf

Schier, Michael / Voigtländer, Michael (2016): Soziale Wohnraumförderung auf dem Prüfstand. In: IW-Trends 43 (1), S. 21–35. www.iwkoeln.de/fileadmin/publikationen/2015/266056/IW-Trends_2016-01-02_Schier-Voigtlaender.pdf

Schnabel, Johanna / Souris, Antonios (2025): Exploring affordable housing policy in federal states: social housing and housing allowances in Australia, Austria, Canada, and Germany. In: Regional & Federal Studies 35 (5), S. 887–905. https://doi.org/10.1080/13597566.2024.2398426

Schneider, Martin / Wagner, Karin (2016): Housing markets in Austria, Germany and Switzerland. The Narodowy Bank Polski Workshop: Recent Trends in the Real Estate Market and Its Analysis. https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2841641

Schönig, Barbara (2020): Paradigm Shifts in Social Housing after Welfare-State Transformation: Learning from the German Experience. In: International Journal of Urban and Regional Research 44 (6), S. 1023–1040. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12914

Schwalbach, Joachim / Schwerk, Anja / Smuda, Daniel (2006): Stadtrendite der öffentlichen Wohnungswirtschaft. Formalisierung und Operationalisierung des Begriffs „Stadtrendite“ und Anwendung am Fallbeispiel Degewo. Berlin: Humboldt-Universität.

Shen, Hang / Li, Lin / Zhu, Haihong / Liu, Yu / Luo, Zhenwei (2022): Exploring a Pricing Model for Urban Rental Houses from a Geographical Perspective. In: Land 11 (1), S. 4. https://doi.org/10.3390/land11010004

Simons, Harald / Tielkes, Constantin (2020): Wohnungsmarkt Wien. Eine wohnungspolitische Analyse aus deutscher Sicht. Studie im Auftrag der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland. Berlin: empirica. www.gdw.de/media/2020/02/bericht_wien_2019050_endbericht-rev.pdf

Statistische Ämter – Statistische Ämter des Bundes und der Länder (o. J. a): Zensus 2011. www.forschungsdatenzentrum.de/de/haushalte/zensus-2011

Statistische Ämter – Statistische Ämter des Bundes und der Länder (o. J. b): Zensus 2022. www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Zensus2022/_inhalt.html

Statistische Ämter / GESIS – Statistische Ämter des Bundes und der Länder / GESIS – Leibniz-Institut für Sozialwissenschaften, German Microdata Lab (Hrsg.) (2025): Metadatenreport. Teil II: Produktspezifische Informationen zur Nutzung des Mikrozensus Scientific Use Files 2022. Düsseldorf. www.forschungsdatenzentrum.de/sites/default/files/mz_2022_suf_mdr_teil2_produkt.pdf

Statistisches Bundesamt (2022): Bautätigkeit und Wohnungen. Bestand an Wohnungen. www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Publikationen/Downloads-Wohnen/bestand-wohnungen-2050300217004.pdf?__blob=publicationFile

Susin, Scott (2002): Rent vouchers and the price of low-income housing. In: Journal of Public Economics 83 (1), S. 109–152. https://doi.org/10.1016/S0047-2727(01)00081-0

Theurl, Theresia (2016): Wohnungsgenossenschaften für wirtschaftliche und gesellschaftliche Teilhabe. In: van Suntum, Ulrich / Gedaschko, Axel / Voigtländer, Michael / Schrooten, Mechthild / Theurl, Theresia: Öffentliche Wohnraumförderung – auf dem richtigen Weg? In: Wirtschaftsdienst 96 (5), S. 322–325. https://doi.org/10.1007/s10273-016-1976-2

Theurl, Theresia (2023): Wohnungsgenossenschaften in herausfordernden Zeiten. In: Wirtschaftsdienst 103 (1), S. 12–15. www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2023/heft/1/beitrag/wohnungsgenossenschaften-in-herausfordernden-zeiten.html

Thomsen, Stephan L. / Vogt, Daniel / Brausewetter, Lars (2020): Mietwohnungsknappheit in Deutschland: Ursachen, Instrumente, Implikationen. In: Wirtschaftsdienst 100 (6), S. 461–467. www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2020/heft/6/beitrag/mietwohnungsknappheit-in-deutschland-ursachen-instrumente-implikationen.html

Trautvetter, Christoph (2020): Wem gehört die Stadt? Analyse der Eigentümergruppen und ihrer Geschäftspraktiken auf dem Berliner Immobilienmarkt. Berlin: Rosa-Luxemburg-Stiftung. www.rosalux.de/publikation/id/43284/wem-gehoert-die-stadt-21

UN – United Nations (1966): International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights. Article 11, paragraph 1. www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights

Verbist, Gerlinde / Förster, Michael / Vaalavuo, Maria (2012): The Impact of Publicly Provided Services on the Distribution of Resources: Review of New Results and Methods. OECD Social, Employment and Migration Working Papers 130. Paris: OECD Publishing. www.oecd.org/en/publications/the-impact-of-publicly-provided-services-on-the-distribution-of-resources_5k9h363c5szq-en.html

Voigtländer, Michael (2007a): Die Privatisierung öffentlicher Wohnungen. In: Wirtschaftsdienst 87 (11), S. 748–753. www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2007/heft/11/beitrag/privatisierung-oeffentlicher-wohnungen.html

Voigtländer, Michael (2007b): Der öffentliche Wohnungsmarkt in Deutschland. Eine Untersuchung aus ordnungspolitischer Sicht. IW-Position 27. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft. www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-der-oeffentliche-wohnungsmarkt-in-deutschland.html

Voigtländer, Michael (2014): The Stability of the German Housing Market. In: Journal of Housing and the Built Environment 29, S. 583–594. https://doi.org/10.1007/s10901-013-9366-1

Voigtländer, Michael (2016a): Sieben gute Gründe gegen eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit (NWG). Eine Studie im Auftrag der LEG Immobilien AG und dem ZIA Deutschland. Köln: Institut der deutschen Wirtschaft. www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-sieben-gute-gruende-gegen-eine-neue-wohnungsgemeinnuetzigkeit.html

Voigtländer, Michael (2016b): Alternativen zur sozialen Wohnraumförderung. In: van Suntum, Ulrich / Gedaschko, Axel / Voigtländer, Michael / Schrooten, Mechthild / Theurl, Theresia: Öffentliche Wohnraumförderung – auf dem richtigen Weg? In: Wirtschaftsdienst 96 (5), S. 315–318. https://doi.org/10.1007/s10273-016-1976-2

Voigtländer, Michael / Sagner, Pekka (2019): Mieten, Modernisierungen und Mieterstruktur – Vermietergruppen in Großstädten im Vergleich. IW-Report 11/2019. Köln: Institut der Deutschen Wirtschaft. www.iwkoeln.de/studien/michael-voigtlaender-pekka-sagner-vermietergruppen-in-grossstaedten-im-vergleich.html

von Bodelschwingh, Arnt / Enders, Katharina / Lang, Jochen / Löhr, Dirk (2021): Bezahlbare Wohnungen sichern. Sozialer Wohnungsbau, Wohnungsgemeinnützigkeit und Gemeinwohlwohnungen. FES Diskurs September 2021. Bonn: Friedrich-Ebert-Stiftung. https://collections.fes.de/publikationen/download/pdf/451970

Wagner-Kyora, Günther (2005): Wohnungspolitik. In: Schulz, Günther (Hrsg.): Geschichte der Sozialpolitik in Deutschland seit 1945. Band 3: 1949–1957. Bundesrepublik Deutschland. Baden-Baden: Nomos.

Wolbring, Tobias / Wrede, Matthias (2024): Wohnungsgenossenschaften: bezahlbare Mieten in angespannten Märkten. In: Wirtschaftsdienst 104 (12), S. 856–860. www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2024/heft/12/beitrag/wohnungsgenossenschaften-bezahlbare-mieten-in-angespannten-maerkten.html

Wrede, Matthias (2024): Housing Cooperatives, Housing Affordability, and Rent Control. CESifo Working Paper 11452. München. www.ifo.de/en/cesifo/publications/2024/working-paper/housing-cooperatives-housing-affordability-and-rent-control

ISSN 2509-2359