

# WORKING PAPER FORSCHUNGSFÖRDERUNG

---

Nummer 222, August 2021

## **Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten**

Andrej Holm, Valentin Regnault, Maximilian Sprengholz und  
Meret Stephan

---

### **Das Working Paper auf einen Blick**

Soziale Ungleichheiten spiegeln sich in den Wohnverhältnissen: Haushalte mit weniger Einkommen wohnen in kleineren Wohnungen, haben kaum Zugang zu modern ausgestatteten Neubauwohnungen und wohnen häufiger zur Miete. Besonders ausgeprägt sind prekäre Wohnbedingungen bei Alleinerziehenden, Haushalten mit Migrationshintergrund und Mieter\*innen mit niedrigen Bildungsabschlüssen. Wohnen verstärkt die sozialen Ungleichheiten, weil Haushalte mit geringen Einkommen eine höhere Mietbelastung haben und die Resteinkommen nach der Mietzahlung eine noch größere Spreizung aufweisen als die ohnehin bestehenden Einkommensungleichheiten.

© 2021 by Hans-Böckler-Stiftung  
Georg-Glock-Straße 18, 40474 Düsseldorf  
[www.boeckler.de](http://www.boeckler.de)



„Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten“ von  
Andrej Holm, Valentin Regnault, Maximilian Sprengholz und Meret Stephan ist  
lizenzieren 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 (gekennzeichnet mit Quelle-  
nangabe) wie z. B. von Schaubildern, Abbildungen, Fotos und Textauszügen er-  
fordert ggf. weitere Nutzungsgenehmigungen durch den jeweiligen Rechteinhaber.

**ISSN 2509-2359**

# Inhalt

Zusammenfassung .....	12
1. Ziele, Fragestellung und Methoden der Untersuchung .....	18
1.1. Ziele und Fragestellungen der Forschungsarbeit .....	19
1.2. Datengrundlage und Darstellung .....	19
1.2.1. Mikrozensus .....	20
1.2.2. Analyse und Darstellung der Ergebnisse .....	21
1.3. Indikatoren der Untersuchung .....	22
1.3.1. Indikatoren der Wohnverhältnisse .....	22
1.3.2. Indikatoren der sozialen Lage .....	25
2. Wohnverhältnisse in Großstädten .....	29
2.1. Großstädte im Überblick .....	29
2.2. Basisdaten zu den Wohnverhältnissen .....	36
2.2.1. Varianzspannen ausgewählter Merkmale .....	40
2.2.2. Wohnverhältnisse und Wohnsituation .....	42
2.3. Regionale Differenzierung der Wohnverhältnisse .....	44
2.3.1. Ost-West-Unterschiede der Wohnverhältnisse .....	45
2.3.2. Wohnverhältnisse nach Einwohnerzahlen .....	46
2.3.3. Wohnverhältnisse und regionale Entwicklungstrends .....	48
3. Soziale Lage, Wohnverhältnisse und Einkommen .....	51
4. Soziale Lage, Wohnverhältnisse und Mietbelastungen .....	65
5. Unterschiede in sozialer Lage und Wohnverhältnissen .....	75
5.1. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Haushaltsgröße .....	75
5.2. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Haushaltstyp .....	82
5.3. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Alter .....	86
5.4. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Migrationsstatus .....	91
5.5. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Bildung .....	95
5.6. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Beruf .....	99
5.7. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Transferleistungserhalt .....	102
5.8. Fazit Wohnkosten und Ungleichheit .....	106
6. Versorgungslage in den Großstädten .....	108
6.1. Grundbegriffe .....	108
6.2. Methodik und Vorgehensweise .....	111
6.2.1. Analyseschritte .....	111
6.2.2. Berücksichtigung von Leerstand .....	114
6.3. Wohnversorgungslage .....	114
6.3.1. Gesamtversorgungslage .....	114
6.3.2. Exkurs: Versorgungslage für optimale Wohnflächen nach Haushaltsgröße .....	119
6.3.3. Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse .....	123
6.3.4. Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Mietpreisen .....	131
6.3.5. Regionale Unterschiede in der Versorgungslage .....	137
6.4. Fazit Wohnversorgungslage .....	144

7.	Literatur.....	146
8.	Autorinnen und Autoren.....	148
9.	Anhang Methoden.....	149
9.1.	Sample.....	149
9.2.	Basisindikatoren.....	150
9.2.1.	Einkommen.....	150
9.2.2.	Mietbelastungsquote.....	152
9.2.3.	Transferleistungserhalt.....	153
9.2.4.	Haushaltstypen.....	153
9.2.5.	Sonstige Haushaltsmerkmale.....	154
9.2.6.	Ausstattung.....	156
9.3.	Trends.....	157
9.3.1.	Preise.....	157
9.3.2.	Bevölkerungsentwicklung.....	157
9.3.3.	Mietpreisentwicklung.....	157
9.4.	Wohnversorgungslage.....	158
9.4.1.	Versorgungsbedarf.....	158
9.4.2.	Analyse der Versorgungssituation bei Realversorgung und Idealversorgung.....	162
9.4.3.	Hochrechnung und Generalisierbarkeit.....	168
10.	Anhang Daten.....	174
10.1.	Bevölkerungsgröße.....	174
10.2.	Mietbelastungsquote in den Großstädten.....	178
10.3.	Regionale Differenzierung der Wohnverhältnisse.....	180
10.3.1.	Ost-West-Unterschiede.....	180
10.3.2.	Unterschiede nach Bevölkerungsentwicklung.....	183
10.3.3.	Unterschiede nach Einwohner*innenzahl.....	190
10.4.	Wohnversorgungslage in deutschen Großstädten.....	193
10.4.1.	Versorgungslage nach Haushaltsgröße.....	193
10.4.2.	Versorgungslage nach Einkommensklasse.....	196
10.4.3.	Versorgungslage nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse.....	199
10.4.4.	Versorgungslage nach Mietpreisbedarf.....	205
10.4.5.	Versorgungslage nach Haushaltsgröße und Mietpreisbedarf....	208
10.4.6.	Bundesländer.....	214
10.4.7.	Großstädte.....	217

# Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verteilung der Bevölkerung (Stand: 31.12.2018) .....	30
Tabelle 2: Anzahl der Haushalte in den Bundesländern (Stand: 31.12.2018) .....	32
Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung der Großstädte 2006–2018 .....	33
Tabelle 4: Mediane der Basismerkmale der Wohnverhältnisse aller Großstädte ....	36
Tabelle 5: Baualter (Anzahl und Anteil der Haushalte) .....	37
Tabelle 6: Substandard (Anzahl und Anteil der Haushalte) .....	38
Tabelle 7: Wohnstatus (Anzahl und Anteil der Haushalte) .....	40
Tabelle 8: Varianzspannen ausgewählter Basismerkmale .....	41
Tabelle 9: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus.....	42
Tabelle 10: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Baujahr .....	43
Tabelle 11: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Wohndauer .....	44
Tabelle 12: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch, Wohnstatus und Wohndauer in Großstädten in Ost- und Westdeutschland .....	45
Tabelle 13: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote in Großstädten in Ost- und Westdeutschland .....	46
Tabelle 14: Baualter der Wohnung in Großstädten in Ost- und Westdeutschland (Anteile).....	46
Tabelle 15: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch, Wohnstatus und Wohndauer nach Einwohnerzahl der Großstädte .....	47
Tabelle 16: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Einwohnerzahl der Großstädte .....	47
Tabelle 17: Baualter der Wohnung in Großstädten nach Einwohnerzahl der Großstädte (Anteile) .....	48
Tabelle 18: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch, Wohnstatus und Wohndauer nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018).....	49
Tabelle 19: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018) .....	49
Tabelle 20: Baualter der Wohnung in Großstädten nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018) (Anteile in Prozent) .....	50
Tabelle 21: Wohnungsgrößen und Wohnflächenverbrauch nach Einkommensgruppen.....	54
Tabelle 22: Anteile an Substandardwohnungen und deren Einkommen .....	54
Tabelle 23: Einkommensgruppen nach Baualter .....	55
Tabelle 24: Einkommensgruppen nach Wohnstatus .....	56
Tabelle 25: Einkommensgruppen nach Wohndauer.....	58
Tabelle 26: Miet- und Wohnkosten nach Einkommensgruppen .....	59

Tabelle 27: Mietbelastung nach Einkommensgruppen .....	62
Tabelle 28: Einkommen und niedrige Resteinkommen .....	63
Tabelle 29: Einkommen und niedrige Resteinkommen .....	64
Tabelle 30: Mietbelastung nach Wohnungsgröße .....	72
Tabelle 31: Mietbelastung nach Wohnflächenverbrauch pro Person .....	73
Tabelle 32: Mietbelastung und Mietpreis nach Baujahr .....	74
Tabelle 33: Mietbelastung und Mietpreis nach Wohndauer.....	74
Tabelle 34: Haushaltsgrößen nach Einkommensklassen .....	77
Tabelle 35: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohndauer nach Haushaltsgröße .....	78
Tabelle 36: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Haushaltsgröße .....	79
Tabelle 37: Mietbelastung nach Haushaltsgrößen .....	80
Tabelle 38: Resteinkommen nach Haushaltsgröße .....	81
Tabelle 39: Baualter der Wohnung nach Haushaltsgröße (Anteile) .....	81
Tabelle 40: Haushaltstypen nach Einkommensklassen.....	83
Tabelle 41: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Haushaltstyp.....	84
Tabelle 42: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Haushaltstyp .....	84
Tabelle 43: Mietbelastung nach Haushaltstypen .....	85
Tabelle 44: Resteinkommen und Transferleistungen nach Haushaltstypen.....	86
Tabelle 45: Baualter der Wohnung nach Haushaltstyp (Anteile) .....	86
Tabelle 46: Einkommen nach Altersklassen .....	87
Tabelle 47: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach ausgewählten Altersgruppen .....	88
Tabelle 48: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach ausgewählten Altersgruppen .....	89
Tabelle 49: Mietbelastung nach Alter.....	90
Tabelle 50: Resteinkommen und Transferleistungserhalt nach ausgewählten Altersgruppen .....	90
Tabelle 51: Baualter der Wohnung nach ausgewählten Altersgruppen (Anteile) ....	91
Tabelle 52: Einkommen nach Migrationsstatus .....	92
Tabelle 53: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Migrationsstatus.....	93
Tabelle 54: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Migrationsstatus.....	93
Tabelle 55: Mietbelastung nach Migrationsstatus.....	94
Tabelle 56: Baualter der Wohnung nach Migrationsstatus (Anteile).....	95
Tabelle 57: Bildungsabschluss nach Einkommensklassen.....	96

Tabelle 58: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Bildungsabschluss .....	97
Tabelle 59: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Bildungsabschluss .....	98
Tabelle 60: Baualter der Wohnung nach Bildungsabschluss (Anteile) .....	98
Tabelle 61: Einkommen nach beruflichem Status.....	100
Tabelle 63: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach höchstem Berufsstatus im Haushalt.....	101
Tabelle 64: Baualter der Wohnung nach höchstem Berufsstatus im Haushalt (Anteile) .....	102
Tabelle 65: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Transferleistungserhalt .....	103
Tabelle 66: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Transferleistungserhalt .....	104
Tabelle 67: Baualter nach Transferleistungserhalt .....	106
Tabelle 68: Optimalgröße von Wohnungen nach Haushaltsgröße .....	109
Tabelle 69: Median Haushaltsnettoeinkommen und leistbare, bruttowarme Wohnkosten nach Haushaltsgrößen .....	110
Tabelle 70: Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad, gesamt .....	115
Tabelle 71: Zusammensetzung Realversorgungslücke nach angemessenen Wohnungsgrößen und leistbaren Mieten.....	116
Tabelle 72: Idealversorgungslücke und Idealversorgungsgrad, gesamt.....	116
Tabelle 73: Verteilungs- und Struktureffekt, gesamt.....	117
Tabelle 74: Realversorgungslage für optimale Wohnflächen nach Haushaltsgröße .....	120
Tabelle 75: Idealversorgungslage für optimale Wohnflächen nach Haushaltsgröße .....	121
Tabelle 76: Verteilungs- und Struktureffekte für optimale Wohnflächen, gesamt.....	123
Tabelle 77: Versorgungslücken an leistbaren und angemessenen Wohnungen nach Haushaltsgröße .....	124
Tabelle 78: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse .....	126
Tabelle 79: Versorgungslücken an leistbaren und angemessenen Wohnungen nach Mietpreisen je Quadratmeter in Euro (bruttowarm) .....	131
Tabelle 80: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Mietpreisklasse (nettokalt).....	133
Tabelle 81: Wohnbedarfsskalen .....	159
Tabelle 82: Mietpreisklassen für Bedarfsrechnung und Beispiel haushaltsspezifischer Gewichte für maximal leistbare Mietpreisklasse .....	161
Tabelle 83: Ablauf Matching Idealversorgung Wohnflächenbedarf .....	165

Tabelle 84: Ablauf Matching Idealversorgung Wohnflächenbedarf und Leistbarkeit .....	166
Tabelle 85: Anteil fehlender Werte Versorgungsindikatoren, getrennt nach Bedarfen (Haushalte) und Potentialen (Wohnungen).....	169
Tabelle 86: Anteil fehlender Werte Haushaltsdifferenzierung.....	170
Tabelle 87: Anzahl und Anteil leerstehender Wohnungen nach Großstadt, Mikrozensus 2014 .....	172
Tabelle 88: Liste der Großstädte in Deutschland (Stand: 31.12.2018).....	174
Tabelle 89: Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Großstädten von 2006–2018.....	176
Tabelle 90: Mietbelastungsquote (bruttowarm) in den Großstädten.....	178
Tabelle 91: Einkommen nach Ost und West (außer Berlin).....	180
Tabelle 92: Haushaltsgröße nach Ost und West (außer Berlin) .....	180
Tabelle 93: Wohnstatus nach Ost und West (außer Berlin).....	181
Tabelle 94: Wohnungsgröße nach Ost und West (außer Berlin) .....	181
Tabelle 95: Wohnflächenverbrauch nach Ost und West (außer Berlin) .....	181
Tabelle 96: Mietbelastungsquote nach Ost und West (außer Berlin) .....	182
Tabelle 97: Mietpreis pro Quadratmeter nach Ost und West (außer Berlin) .....	182
Tabelle 98: Einkommensverteilung nach Bevölkerungsentwicklung .....	183
Tabelle 99: Haushaltsgröße nach Bevölkerungsentwicklung .....	184
Tabelle 100: Wohnstatus nach Bevölkerungsentwicklung.....	185
Tabelle 101: Wohnungsgröße nach Bevölkerungsentwicklung .....	186
Tabelle 102: Wohnflächenverbrauch nach Bevölkerungsentwicklung.....	187
Tabelle 103: Mietbelastungsquote nach Bevölkerungsentwicklung .....	188
Tabelle 104: Miete pro Quadratmeter nach Bevölkerungsentwicklung.....	189
Tabelle 105: Einkommen nach Einwohner*innenzahl.....	190
Tabelle 106: Haushaltsgröße nach Einwohner*innenzahl .....	190
Tabelle 107: Wohnstatus nach Einwohner*innenzahl.....	190
Tabelle 108: Wohnungsgröße nach Einwohner*innenzahl.....	191
Tabelle 109: Wohnflächenverbrauch nach Einwohner*innenzahl .....	191
Tabelle 110: Mietbelastungsquote nach Einwohner*innenzahl .....	192
Tabelle 111: Miete pro Quadratmeter nach Einwohner*innenzahl .....	192
Tabelle 112: Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad nach Haushaltsgröße .....	193
Tabelle 113: Idealversorgungslücke und Idealversorgungsgrad nach Haushaltsgröße .....	194
Tabelle 114: Verteilungs- und Struktureffekt nach Haushaltsgröße .....	195
Tabelle 115: Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad nach Einkommensklasse.....	196



Tabelle 116: Idealversorgungslücke und Realversorgungsgrad nach Einkommensklasse.....	197
Tabelle 117: Verteilungs- und Struktureffekt nach Einkommensklasse.....	198
Tabelle 118: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Einpersonenhaushalte.....	199
Tabelle 119: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Zweipersonenhaushalte .....	200
Tabelle 120: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Dreipersonenhaushalte .....	201
Tabelle 121: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Vierpersonenhaushalte.....	202
Tabelle 122: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Fünfpersonenhaushalte.....	203
Tabelle 123: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Haushalte mit sechs Personen und mehr.....	204
Tabelle 124: Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad nach Mietpreisbedarf.....	205
Tabelle 125: Idealversorgungslücke und Realversorgungsgrad nach Mietpreisbedarf.....	206
Tabelle 126: Verteilungs- und Struktureffekt nach Mietpreisbedarf.....	207
Tabelle 127: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Einpersonenhaushalte.....	208
Tabelle 128: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Zweipersonenhaushalte ....	209
Tabelle 129: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Dreipersonenhaushalte ....	210
Tabelle 130: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Vierpersonenhaushalte ....	211
Tabelle 131: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Fünfpersonenhaushalte ....	212
Tabelle 132: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Haushalte mit sechs Personen und mehr.....	213
Tabelle 133: Realversorgungslage nach Bundesland .....	214
Tabelle 134: Idealversorgungslage nach Bundesland.....	215
Tabelle 135: Verteilungspotential, Verteilungs- und Struktureffekt nach Bundesland.....	216
Tabelle 136: Realversorgungslage nach Großstadt .....	217
Tabelle 137: Idealversorgungslage nach Großstadt.....	221
Tabelle 138: Verteilungspotential, Verteilungs- und Struktureffekt nach Großstadt.....	225
Tabelle 139: Ranking Großstädte: Versorgungslage an angemessenen und leistbaren Wohnungen.....	229
Tabelle 140: Top-10- und Bottom-10-Großstädte: Versorgungslage an angemessenen und leistbaren Wohnungen.....	233

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Anteile an Einkommensklassen in Prozent.....	52
Abbildung 2: Einkommen nach Einkommensklassen .....	52
Abbildung 3: Anteile an Wohnungsgrößen nach Einkommensklassen.....	53
Abbildung 4: Wohnstatus nach Einkommensklassen .....	57
Abbildung 5: Spreizung von Einkommen und Miethöhen .....	60
Abbildung 6: Äquivalenzeinkommen nach Mietbelastung .....	61
Abbildung 7: Mietbelastungsquoten der Haushalte in Prozent .....	66
Abbildung 8: Überschreitung der Leistbarkeit und Äquivalenzeinkommen nach Städten .....	67
Abbildung 9: Anteile an Haushaltsgrößen in Prozent .....	76
Abbildung 10: Einkommen nach Haushaltsgröße.....	76
Abbildung 11: Anteile an Haushaltstypen in Prozent.....	82
Abbildung 12: Anteile an Migrationsstatus in Prozent.....	92
Abbildung 13: Anteile höchster Bildungsabschluss im Haushalt in Prozent .....	95
Abbildung 14: Anteile an Transferleistungsbezug in Prozent .....	103
Abbildung 15: Schematische Darstellung Analysestrategie Wohnversorgungslage.....	113
Abbildung 16: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen .....	118
Abbildung 17: Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen .....	118
Abbildung 18: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Haushaltsgröße .....	125
Abbildung 19: Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Haushaltsgröße .....	125
Abbildung 20: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse .....	127
Abbildung 21: Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Einkommensklasse .....	127
Abbildung 22: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Wohnflächenbedarf und Einkommensklasse .....	129
Abbildung 23: Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse .....	130
Abbildung 24: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Haushaltsgröße und maximal leistbarem Mietpreis .....	135
Abbildung 25: Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Haushaltsgröße und maximal leistbarem Mietpreis .....	136
Abbildung 26: Schematische Darstellung Analysestrategie Wohnversorgungslage.....	168

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Bevölkerungsgröße deutscher Großstädte .....	31
Karte 2: Bevölkerungsentwicklung der Großstädte 2006 bis 2018 .....	35
Karte 3: Anteil an Mieter*innen in den Großstädten 2018 .....	39
Karte 4: Mediane der Mietbelastungsquote in Prozent .....	68
Karte 5: Anteile an Haushalten mit einer Mietbelastung von über 30 Prozent.....	69
Karte 6: Anteile an Haushalten mit einer Mietbelastung von über 40 Prozent.....	70
Karte 7: Anteile an Haushalten mit einer Mietbelastung von über 50 Prozent.....	71
Karte 8: Realversorgungsgrad in deutschen Großstädten 2018.....	138
Karte 9: Idealversorgungsgrad in deutschen Großstädten 2018 .....	140
Karte 10: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Bundesland 2018.....	142
Karte 11: Realversorgungsgrad, Verteilungs- und Struktureffekt nach Bundesland 2018.....	143

# Zusammenfassung

Die Studie „Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten“ gibt einen umfassenden Überblick über die Wohnverhältnisse der Haushalte in den Großstädten Deutschlands. Datenbasis der Analyse sind die Mikrozensusdaten des Jahres 2018 zu den 77 Städten mit mehr als 100.000 Einwohner\*innen. Die Ergebnisse der Studie verweisen auf eine massive soziale Schieflage der Wohnversorgung.

## **Fast die Hälfte aller Mieter\*innen zahlt zu hohe Mieten**

Mehr als 4,1 Millionen der insgesamt 8,4 Millionen Mieter\*innenhaushalte müssen mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben – das entspricht 49,2 Prozent. Knapp 2,2 Millionen Haushalte (26 Prozent der Mieter\*innenhaushalte) leben sogar mit einer bruttowarmen Mietkostenbelastung von mehr als 40 Prozent, und 1 Millionen Haushalte (11,9 Prozent der Haushalte, die zur Miete wohnen) zahlen sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete.

Besonders stark betroffen von überhöhten Mietkostenbelastungen sind die Haushalte mit geringen Einkommen. Von den Haushalten mit einem Einkommen unterhalb der Armutsschwelle (< 60 Prozent des Medianeinkommens) zahlen 91,6 Prozent mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete. Bei den Haushalten mit einem Einkommen zwischen 60 und 80 Prozent des Medianeinkommens sind es 69,8 Prozent, die eine überhöhte Miete zahlen.

Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil von Haushalten mit einer Überschreitung der Leistbarkeitsgrenze von 30 Prozent des Einkommens auch bei den Alleinwohnenden (62,1 Prozent) und den Alleinerziehenden (63,5 Prozent). Insgesamt gehen 77 Prozent aller überhöhten Mieten zu Lasten dieser Gruppen.

## **Gravierende Lücken der sozialen Wohnversorgung**

Eine soziale Wohnversorgung wird in der Studie als das Wohnen zu leistbaren Mieten und in angemessenen Wohnungsgrößen definiert. Neben den 4,1 Millionen Haushalten, die mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für das Wohnen ausgeben, müssen demnach auch die Haushalte berücksichtigt werden, die in zu kleinen Wohnungen unter beengten Verhältnissen leben.<sup>1</sup>

Knapp 445.000 Haushalte in den Großstädten wohnen in Bezug auf die Personenzahl der Haushalte in zu kleinen Wohnungen. Etwa 37 Prozent dieser Haushalte in zu kleinen Wohnungen haben trotz der kleinen Wohnfläche eine Mietkostenbelastung von über 30 Prozent des Haushaltseinkommens. Bei knapp 280.000 Haushalten

---

<sup>1</sup> Die angemessenen Wohnflächenbedarfe orientieren sich an den Grenzwerten für Wohnungsgrößen im Sozialrecht und den Wohnraumförderungsbestimmungen und definieren die Intervalle der dort angegebenen Grenzwerte als Optimalgröße der Wohnversorgung. Werden die Grenzwerte der Wohnungsgröße unterschritten (z. B. zwei Personen auf weniger als 45 Quadratmeter oder drei Personen auf weniger als 60 Quadratmeter Wohnfläche), gilt die Wohnung als „zu klein“.

in zu kleinen Wohnungen liegt die Miete im Bereich der Leistbarkeit (63 Prozent dieser Haushalte). Die Überschneidungen von zu teuren und zu kleinen Wohnungen berücksichtigend, wurde in den Großstädten insgesamt eine Versorgungslücke von 4,4 Millionen Haushalte festgestellt, die nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt werden. Das entspricht einem Anteil von 52,6 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte.

### **Die soziale Lage und Herkunft bestimmen die Wohnverhältnisse**

Die Wohnverhältnisse werden von den Einkommen bestimmt. Je geringer das verfügbare Einkommen, desto kleiner die verfügbare Wohnfläche, desto geringer der Anteil selbstgenutzten Eigentums und desto seltener eine Wohnung in neu errichteten Wohngebäuden.

Haushalte unterhalb der Armutsschwelle von 60 Prozent des Medianeinkommens leben zu 91 Prozent in Mietwohnungen und haben pro Person durchschnittlich 38 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Ihr Anteil an den ab 2011 errichteten Wohnungen mit in der Regel modernster Ausstattung und gutem Bauzustand beträgt nur knapp sieben Prozent. Von den Haushalten mit hohem Einkommen über 140 Prozent des Medians leben nur 55 Prozent in Mietwohnungen und knapp 45 Prozent im selbstgenutzten Eigentum. Der mittlere Wohnflächenverbrauch liegt mit 51 Quadratmetern pro Person deutlich über dem Medianwert von 45 Quadratmetern. Der Anteil im hochwertigen Neubausegment beträgt über 50 Prozent.

Ein Vergleich von Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund sowie zwischen Ost- und Westdeutschland zeigen, dass sowohl Migrant\*innen als auch Haushalte in Ostdeutschland im Vergleich zur jeweiligen Referenzgruppe seltener im selbstgenutzten Eigentum leben, einen kleineren Wohnflächenverbrauch haben und nur zu einem geringeren Anteil in Neubauten wohnen.

Der Wohnflächenverbrauch von Haushalten mit Migrationshintergrund liegt mit 34 Quadratmetern pro Person deutlich unter dem Vergleichswert der Haushalte ohne Migrationshintergrund (50 Quadratmeter pro Person). Auch der Anteil an Mieter\*innen ist mit 79 Prozent bei den Haushalten mit Migrationshintergrund deutlich größer als bei den Haushalten ohne Migrationshintergrund (69 Prozent). Die mittlere Mietbelastungsquote liegt trotz des deutlich geringeren Wohnflächenverbrauchs bei den Haushalten mit Migrationshintergrund mit 30,6 Prozent des Nettoeinkommens knapp über dem Vergleichswert der Haushalte ohne Migrationshintergrund (29,4 Prozent).

Auch die Wohnverhältnisse zwischen ost- und westdeutschen Großstädten weist einige Unterschiede auf: der mittlere Wohnflächenverbrauch in Ostdeutschland liegt mit 42 Quadratmetern pro Person knapp unter dem westdeutschen Vergleichswert (45 Quadratmeter pro Person). Die Mietpreise in Ostdeutschland liegen mit 5,74 Euro je Quadratmeter (nettokalt) deutlich unter den durchschnittlichen Mietpreisen in Westdeutschland (7,03 Euro/Quadratmeter). Entsprechend geringer fällt mit 26,8 Prozent die mittlere Mietbelastungsquote in den Großstädten Ostdeutschlands aus – der Ver-

gleichwert der westdeutschen Großstädte liegt bei 30,5 Prozent. Ein weiterer Unterschied besteht in den Anteilen der Großstadthaushalte, die im selbstgenutzten Eigentum wohnen: Während mit einem Mieter\*innenanteil von 82,6 Prozent im Osten nur knapp über 17 Prozent der Haushalte im Eigenheim oder der Eigentumswohnungen leben, sind es in den westdeutschen Städten deutlich über 30 Prozent. Hier wohnen nur 68,5 Prozent der Haushalte in Mietwohnungen.

### **Wohnen macht arm**

Die Wohnverhältnisse sind nicht nur ein Spiegel der sozialen Lage, sondern nehmen durch die ungleiche Verteilung der Mietbelastungsquoten selbst auch Einfluss auf die soziale Situation in den Großstädten. Da insbesondere Haushalte mit geringen Einkommen höhere Mietbelastungsquoten aufweisen, bleibt nach den Mietzahlungen oft nur wenig Einkommen zur sonstigen Lebensführung. So bleibt den Haushalten unterhalb der statistischen Armutsgrenze (< 60 Prozent des Medianeinkommens) im Mittel nur 506 Euro pro Monat nach der Mietzahlung. Fast 55 Prozent dieser Gruppe bleibt nach der Mietzahlung ein Resteinkommen unterhalb des Regelbedarfs der Sozialleistungen nach ALG 2 und SGB XII. Zum Vergleich: Bei den Haushalten mit einem Einkommen von über 140 Prozent des Medianeinkommens liegen diese Resteinkommen im Mittel bei 3.372 Euro im Monat.

Über eine Millionen Haushalte, in denen über 2 Millionen Personen leben, bleibt nach der Mietzahlung weniger als der Regelbedarf der Sozialgesetzgebung – das entspricht 12,9 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte in den Großstädten. Zu dieser Gruppe zählen etwa 450.000 Haushalte, die ihr Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen beziehen – aber auch 630.000 Haushalte mit eigenen Einkommen. Die mietzahlungsbedingte Armut betrifft mit über 58 Prozent zum größten Teil Haushalte mit geringen Einkommen und Renten. Eine Verbesserung der Lage kann demnach nicht nur in einer Optimierung der Transferleistungszahlungen liegen, sondern setzt substanzielle Mietabsenkungen oder Einkommenssteigerungen voraus.

### **Wohnen verstärkt die Ungleichheit**

Die Wohnverhältnisse verstärken die soziale Ungleichheit. Da sich Mietpreise an einer ideellen Gesamtnachfrage orientieren, fällt die Differenz zwischen günstigen und teuren Wohnungen geringer aus als zwischen den Einkommen. In der Konsequenz zahlen vor allem Haushalte mit geringen Einkommen einen überdurchschnittlich hohen Anteil davon für die Miete. Die starke Spreizung der Einkommen verstärkt die Ungleichheitseffekte der Mietzahlungen.

Die mittlere bruttowarme Mietbelastungsquote der über zwei Millionen Haushalte unter der Armutsschwelle von 60 Prozent des Medianeinkommens beträgt 46,2 Prozent. Nur knapp zehn Prozent dieser Einkommensklassen wohnen zu leistbaren Mietpreisen. Über 90 Prozent zahlen zu hohe Mieten.

Die knapp drei Millionen Haushalte der höchsten Einkommensklasse (über 140 Prozent des Einkommensmedians) hingegen haben eine mittlere Mietbelastungsquote von lediglich 19,6 Prozent. Nur circa 345.000 Haushalte (11,8 Prozent) geben für die Wohnkosten mehr als 30 Prozent ihres Einkommens aus. Das Resteinkommen dieser Einkommensgruppe beträgt knapp 3.400 Euro im Monat.

Das mittlere Resteinkommen der höchsten Einkommensklassen entspricht dem 6,7-fachen des Vergleichswertes der niedrigsten Einkommensklassen. Der Median der Haushaltsnettoeinkommen hingegen liegt in den höchsten Einkommensklassen bei dem 4,8-fachen Wert der Haushalte in den niedrigsten Einkommensklassen. Die Spreizung der Resteinkommen liegt damit deutlich über der Spreizung der monatlichen Haushaltsnettoeinkommen. Die ohnehin schon bestehende Einkommenspolarisierung hat sich durch die Mietzahlung verstärkt.

### **Versorgungslücke von leistbaren Wohnungen**

Eine Gegenüberstellung der Versorgungsbedarfe für die erfassten Großstadthaushalte und des Versorgungspotentials des vorhandenen Wohnungsbestandes ergibt nach den Kriterien der sozialen Wohnversorgung (Leistbarkeit und angemessene Mindestwohnfläche) eine Realversorgungslücke für über 4,4 Millionen Haushalte. Circa die Hälfte aller Haushalte zahlen mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und über fünf Prozent wohnen in zu kleinen Wohnungen unter beengten Wohnverhältnissen. Betroffen davon sind vor allem Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen. Mit 82,5 Prozent wird die Versorgungslücke von Haushalten mit Einkommen unterhalb des Medianeinkommens bestimmt. Den größten Anteil an der Versorgungslücke haben mit 39,4 Prozent über 1,7 Millionen Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent des Medianeinkommens). Von dieser Einkommensklasse wohnten zum Zeitpunkt der Erhebung nur 5 Prozent in angemessenen und leistbaren Wohnungen. Bei den Haushalten mit geringen Einkommen (60 bis unter 80 Prozent des Medianeinkommens) fiel der Versorgungsgrad mit gerade einmal 26,5 Prozent ebenfalls sehr gering aus. Fast 1,2 Millionen Haushalte dieser Einkommensklasse konnten nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt werden. Doch die Versorgungslücken werden nicht nur von den Einkommen bestimmt. Mit über 82 Prozent an allen unterversorgten Haushalten prägen die kleinen Haushalte mit ein und zwei Personen die Versorgungslücken. Die knapp 2,8 Millionen Einpersonenhaushalten in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen stellen 62,3 Prozent der Versorgungslücke. Nur knapp 37 Prozent der Alleinwohnenden wohnen in leistbaren und angemessenen Wohnungen.

Selbst bei einer optimalen Verteilung aller Haushalte auf die vorhandenen Wohnungen fehlen vor allem kleine und günstige Wohnungen. Über 1,4 Millionen Haushalte in den Großstädten würde selbst unter den Bedingungen der Idealversorgung nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können. Das entspricht einem Anteil von 18 Prozent aller Großstadthaushalte, die zur Miete wohnen.

Mit insgesamt fast 98 Prozent wären es auch unter den Idealversorgungsbedingungen vor allem die Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen, die nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten. Die etwa 980.000 Haushalte mit einem Einkommen unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent des Medianeinkommens) stellen dabei mit 64,1 Prozent die größte Gruppe.

Neben den Einkommen bestimmt auch bei der Idealversorgungslücke die Haushaltsgröße die Versorgungssituation. Über 94 Prozent der Idealversorgungslücke betrifft Einpersonenhaushalte.

Um allen Haushalten ein Wohnen auf angemessenen Wohnflächen zu ermöglichen, müssten über 1,4 Millionen zusätzliche Kleinstwohnungen zu sehr günstigen Mieten bereitgestellt werden. Eine alternative Lösung wären Anreize für gemeinschaftliche Wohnformen von mehreren Haushalten in größeren Wohnungen. Unabhängig von den passenden Wohnungsgrößen fehlen auch unter den Bedingungen der optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes fast 650.000 Wohnungen zu Mietpreisen unter 6,35 €/m<sup>2</sup> (nettokalt). Etwa 350.000 Wohnungen davon dürften für eine leistbare Wohnversorgung sogar einen Nettokaltmietpreis von 4,35 €/m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### **Regionale Unterschiede der Versorgungslage**

Die Versorgungslage mit leistbaren und angemessenen Wohnungen weist zwischen den untersuchten Großstädten erhebliche Unterschiede auf. Während in Städten wie Chemnitz (64,9 Prozent), Leipzig (61,4 Prozent) und Dresden (60,4 Prozent) ein Großteil der Haushalte in leistbaren und angemessenen Wohnungen lebt, sind es in Städten wie Bremerhaven (34,6 Prozent), Wiesbaden (37,4 Prozent) und Offenbach (37,4 Prozent) fast zwei Drittel aller Haushalte, die nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt werden können. Die regionalen Versorgungsunterschiede zeigen, dass weder Mietpreise noch Einkommen für sich genommen die Wohnversorgungslage bestimmen, sondern immer die Kombination aus beiden Indikatoren für die Wohnversorgung betrachtet werden muss. Städte mit geringen Einkommen wie die Großstädte in Ostdeutschland können überdurchschnittlich gute Versorgungsgrade aufweisen, weil dort relativ geringe Mietpreise verlangt werden. In Städten wie Bremerhaven oder Offenbach sind die geringen Einkommen hingegen verantwortlich für die deutlichen Versorgungsdefizite, weil sie bei durchschnittlichen Mietpreisen nicht ausreichen, um eine leistbare Mietbelastungsquote zu sichern.

Auch wenn die Millionenstädte Berlin (49,2 Prozent), Hamburg (43,9 Prozent), München (43,5 Prozent) und Köln (42,1 Prozent) nicht zu den Städten mit den geringsten Versorgungsgraden gehören, weisen sie durch ihre Größe die höchsten Versorgungslücken auf. Allein in Berlin wohnen fast 700.000 Haushalte in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen. In Hamburg beträgt die Versorgungslücke mit leistbaren und angemessenen Wohnungen über 350.000 Haushalte und in München 280.000 Haushalte. In Köln konnten zum Zeitpunkt der Datenerhebung 2018 etwa 190.000 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden.



Unter den hypothetischen Bedingungen der Idealversorgung würden sich die Versorgungslagen in den Millionenstädten deutlich entspannen. Mit Versorgungslücken von 220.000 Wohnungen in Berlin, 125.000 in Hamburg, 70.000 in München und 65.000 in Köln wären die sozialen Versorgungsdefizite dennoch von erheblicher Brisanz und verweisen auf die Notwendigkeit einer strukturellen Veränderung der Wohnversorgung in den Städten.

# 1. Ziele, Fragestellung und Methoden der Untersuchung

Wohnen ist in der individuellen Lebensführung ein zentraler Aspekt für die Sicherung der Existenzgrundlage. Mit seinen Verteilungswirkungen reproduziert das Wohnversorgungssystem soziale und räumliche Ungleichheiten in der Gesellschaft. In der Stadtforschung und -soziologie wurde bereits in der Vergangenheit herausgearbeitet, dass die Wohnverhältnisse sowohl Ursache als auch Effekt von sozialen Ungleichheiten sind (Häußermann & Siebel, 1996; Häußermann, 2008).

Wohnen ist also unbestritten eine Basis der Lebensqualität und Ausdruck von sozialen Ungleichheiten. Noch immer gibt es hier – anders als bei Löhnen, Einkommen und Renten – nur wenige Informationen darüber, wie sich unterschiedliche Wohnverhältnisse in verschiedenen Bevölkerungsgruppen tatsächlich darstellen. Beschreibungen von Wohnungsmärkten und auch von Wohnungskrisen erfolgen meist mit Durchschnittszahlen zu den lokalen Wohnungsmärkten. Ziel dieser Studie ist es, einen vertieften Einblick in die Wechselwirkungen von sozialer Lage und Wohnverhältnissen zu geben. Dazu haben wir in einem von der Hans-Böckler-Stiftung geförderten Forschungsprojekt [„Einkommen, Miete, Ungleichheit“](#), die Wohnverhältnisse für verschiedene Haushaltstypen und Einkommensklassen in den 77 deutschen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohner\*innen analysiert. Dieser Bericht ergänzt zwei bereits veröffentlichte Berichte: In der Studie [„Die Verfestigung der sozialer Wohnversorgungsprobleme“](#), haben wir die Entwicklung von Mietbelastungsquoten und Versorgungsdefiziten für den Zeitraum zwischen 2006 und 2018 untersucht und in der Größenordnung von etwa 1,5 Millionen Haushalten einen „harten Kern“ der Wohnungsnot identifiziert (Holm et al., 2021a). Die veröffentlichten [Stadtprofile zu 77 Großstädten](#) liefern detaillierte Informationen zur Entwicklung der Wohnversorgungslage in den einzelnen Städten (Holm et al., 2021b). In diesem Bericht stehen fokussierte Analysen zu den Wohnverhältnissen von Haushalten in verschiedenen sozialen Lagen im Vordergrund. Somit haben wir anhand aktueller Daten ein umfassendes Bild der sozialen Wohnversorgungslage in deutschen Großstädten gezeichnet.

## 1.1. Ziele und Fragestellungen der Forschungsarbeit

Die Auswertungen geben auf Basis des Mikrozensus aus dem Jahr 2018 Antworten auf folgende Fragen:

- *Wie wohnen die Haushalte in den Großstädten?* Eine umfassende Darstellung der Wohnverhältnisse umfasst Informationen zu Wohnungsgrößen, Wohnflächenverbrauch, Mietpreisen und Mietbelastungsquoten. Darüber hinaus werden auch Baualter und Ausstattung der Wohnungen sowie Wohnstatus und Wohndauer der Haushalte für die Gesamtheit der 77 Großstädte beschrieben. Zudem wird nach Ost und West, Einwohner\*innenzahlen und regionalen Entwicklungstrends unterschieden.
- *Wie wirken sich Einkommensungleichheiten auf die Wohnverhältnisse aus?* Für verschiedene Einkommensgruppen werden die Unterschiede in den Wohnverhältnissen ermittelt. Hier zeigt sich, welche Rolle das Einkommen für wohnspezifische Ungleichheiten spielt.
- *Welchen Einfluss haben die Wohnverhältnisse auf die Struktur der sozialen Ungleichheit in den deutschen Großstädten?* Hierbei soll insbesondere untersucht werden, inwiefern die Wohnkosten bei der (Re-)Produktion von sozialen Ungleichheiten wirken.
- *Welche Unterschiede finden sich in der sozialen Lage und den Wohnverhältnissen der Haushalte?* Eine vertiefende Analyse der Wohnverhältnisse und der sozialen Lage wird ausgewählte Haushaltskonstellationen (z. B. Familien und Alleinerziehende) und Einkommenszusammensetzungen (z. B. Erhalt von Transferleistungen oder Wohngeld) in den Blick nehmen.
- *Gibt es für die verschiedenen Haushaltstypen und Einkommensklassen genügend leistbare Wohnungen im Wohnungsbestand der untersuchten Großstädte?* Untersucht werden soll, wie viele Haushalte in den deutschen Großstädten mit leistbarem Wohnraum versorgt sind. Darüber hinaus betrachtet die Analyse, wie viele Haushalte mit einer besseren Verteilung des Wohnraums versorgt werden könnten und wie viele Wohnungen im Bestand fehlen.

## 1.2. Datengrundlage und Darstellung

Für die Studie zur Analyse der Wohnverhältnisse von über 11,8 Millionen Haushalten in den 77 deutschen Großstädten wurden Daten von insgesamt 112.984 Haushalten aus der für die deutsche Bevölkerung repräsentativen Stichprobe des Mikrozensus 2018 herangezogen. Ausführliche Informationen zu unserem Sample sowie zu den Berechnungen sämtlicher Indikatoren finden sich im Anhang Methoden (Kapitel 9).

### 1.2.1. Mikrozensus

Der Mikrozensus ist die größte regelmäßige Bevölkerungsumfrage in Deutschland. Er erfasst circa ein Prozent der Bevölkerung und erfragt ihre „Arbeits- und Lebensbedingungen“ (Statistisches Bundesamt, 2020d). Für die meisten Fragen besteht Auskunftspflicht. So können Über- oder Unterrepräsentation bestimmter Bevölkerungsgruppen vermieden werden. Daher dient der Mikrozensus für andere Umfragen als „Hochrechnungs-, Adjustierungs- und Kontrollinstrument“ (Statistisches Bundesamt, 2019). Durch die große Stichprobe (370.000 Haushalte) ist der Mikrozensus für die Untersuchung der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe (60.000 Haushalte) vorzuziehen. Als größte Bevölkerungsumfrage Europas bietet der Mikrozensus vielfältige Analysemöglichkeiten von der Demographie über die wirtschaftliche und soziale Situation bis hin zu den Arbeitsverhältnissen. Es lassen sich mit dem Mikrozensus besonders gut tiefgliedrige repräsentative Analysen erstellen.

Die Erhebungseinheiten sind Wohnungen, Haushalte und Personen. Innerhalb der ausgewählten Haushalte findet eine Vollerhebung statt. Die Auswahlseinheiten sind Auswahlbezirke in verschiedenen Schichten bzw. Größenklassen und umfassen bis zu zehn Wohnungen (Statistisches Bundesamt, 2019). Sie besitzen alle die gleiche Auswahlwahrscheinlichkeit, ein Prozent der Auswahlbezirke fließen in die Erhebung ein.

Für diese Studie ist ausschlaggebend, dass die Befragungen des Mikrozensus alle vier Jahre durch eine Zusatzerhebung zur Wohnsituation ergänzt werden. Die letzte Zusatzerhebung fand im Jahr 2018 statt. Der Mikrozensus ist daher geeignet, die Wohnsituation der Haushalte zu untersuchen. Anders als in dem Verbraucherpreisindex liegen hier Informationen auf Haushaltsebene vor. Auch Bestandsmieten können berücksichtigt und mit weiteren Merkmalen der Haushalte in Verbindung gesetzt werden. Als Haushalte gelten im Mikrozensus zusammenwohnende und -wirtschaftende Gemeinschaften (Lengerer, Bohr & Janßen, 2005).

Trotz sorgfältiger Überprüfung der Auswahlmethoden (Afentakis & Bihler, 2005) enthält eine Stichprobe immer Zufallsfehler – so auch der Mikrozensus. Die Qualität der Stichprobe kann für bestimmte Bevölkerungsgruppen und Hochrechnungsgrößen im Anhang des Qualitätsberichts zum Mikrozensus nachvollzogen werden (Statistisches Bundesamt, 2019). Stichprobenbedingte und nicht-stichprobenbedingte Ausfälle (z. B. bei Interviewverweigerung) werden über Hochrechnungsgewichte teilweise ausgeglichen. Dazu werden im ersten Schritt die Ausfälle kompensiert und im zweiten Schritt die Stichprobe an bekannte Eckwerte der Bevölkerungsstatistik und die Anteile des Ausländerzentralregisters angepasst. Zusätzlich sind Hochrechnungsgewichte von Nöten, um nicht nur Aussagen über Anteile, sondern auch über absolute Zahlen der Grundgesamtheit tätigen zu können.

## 1.2.2. Analyse und Darstellung der Ergebnisse

Die Auswertung der Mikrozensusdaten wurde mit den statistischen Analyseprogramm Stata durchgeführt und überwiegend in Tabellen- und Diagrammform ausgegeben. Die Darstellungen von Ergebnissen in Tabellen, Grafiken und Karten können sich auf Haushaltszahlen, Anteile, Medianwerte und Klassenzugehörigkeiten beziehen. Auf einige verwendete Kenngrößen gehen wir hier ein, weitergehende Informationen finden sich im Anhang (vgl. Kapitel 9.2).

**Haushaltszahlen:** In der Studie werden Aussagen über die gewichtete Anzahl von Haushalten getroffen, hochgerechnet auf die Population der Großstädte. Bei der Interpretation dieser statistisch gewichteten Daten ist zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Fallzahl des Mikrozensus wesentlich geringer ist. Aufgrund des repräsentativen Zuschnitts der Mikrozensusbefragung können diese errechneten Gesamtzahlen dennoch als schlüssige Annäherung an die tatsächlichen Wohn- und Lebensverhältnisse in den Städten angesehen werden. Trotz der generell großen Fallzahl befragter Haushalte können nicht für alle differenzierten Indikatoren und deren Kombination statistisch aussagekräftige Fallzahlen erreicht werden. Viele Aussagen lassen sich deshalb nur für die Gesamtheit aller Großstädte darstellen und werden nicht für die einzelnen Städte ausgewiesen.

**Anteile:** Für eine Reihe von Indikatoren wird in dieser Studie die anteilige Verteilung von Ausprägungen in Prozent angegeben. Diese Daten geben die Verteilung der befragten Haushalte in den jeweils ausgewerteten Variationen der dargestellten Indikatoren an (z. B. Anteile der Haushalte nach Einkommensklassen oder Wohnstatus).

**Median:** Für eine Reihe von Indikatoren werden in der Studie Mittelwerte angegeben (z. B. Miethöhen, Mietkostenbelastung, Einkommen oder Wohnflächenverbrauch). In der Studie werden dabei Medianwerte genutzt, die im Gegensatz zu Durchschnittswerten den Zentralwert der jeweiligen Datenmenge ausweisen und deshalb von Ausreißern in den Datensätzen nicht verzerrt werden. Inhaltlich besagt ein Medianwert, dass jeweils die Hälfte der ausgewiesenen Fälle über bzw. unter diesem Wert liegen. Der Median einer Mietkostenbelastung von 28 Prozent gibt dabei an, dass für die Hälfte der ausgewerteten Haushalte die Mietkostenbelastung mehr als 28 Prozent beträgt.

**Klassen:** Die Ausprägungen verschiedener Indikatoren werden in dieser Studie in vielen Fällen in Klassenzugehörigkeiten ausgewiesen. Insbesondere bei metrischen Merkmalsausprägungen (Alter, Einkommen, Miethöhen, Wohnflächen etc.) wurden für die Auswertung und Darstellung Intervalle gebildet, in denen jeweils die Fallzahlen oder Anteile ausgewiesen werden, die innerhalb der jeweiligen Intervallgrenzen liegen (z. B. Wohnungsgröße: < 45 m<sup>2</sup>, 45 bis < 60 m<sup>2</sup>, 60 bis < 75 m<sup>2</sup>, 75 bis < 90 m<sup>2</sup>, 90 bis < 105 m<sup>2</sup>, 105 bis < 120 m<sup>2</sup>, 120 bis < 135 m<sup>2</sup>, 135 m<sup>2</sup> und mehr).

## 1.3. Indikatoren der Untersuchung

Für die Analyse der Wohnverhältnisse und zur Beschreibung der sozialen Lage werden eine Reihe von haushalts- und wohnungsbezogenen Indikatoren genutzt, die hier kurz vorgestellt werden sollen.

### 1.3.1. Indikatoren der Wohnverhältnisse

Die in der Untersuchung erfassten Indikatoren der Wohnverhältnisse lassen Rückschlüsse zu auf die Wohngrößen, den baulichen Zustand und die Wohnkosten. Explizit werden die Wohnverhältnisse durch folgende Merkmale ausgewertet:

- Wohnungsgröße
- Wohnfläche pro Person
- Mietbelastungsquoten
- Wohnkosten
- Mietpreise
- Baualter
- Ausstattung/Substandard
- Wohnstatus
- Wohndauer

Die Ausprägung aller Indikatoren wird in dem vorliegenden Bericht für die Gesamtheit der 77 deutschen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohner\*innen erfasst. Zudem werden die Merkmalsausprägungen in den alten und neuen Bundesländern, Regionen unterschiedlicher Bevölkerungsentwicklung und den Millionenstädten betrachtet. So können regionale Unterschiede analysiert und Bezüge zwischen den einzelnen Merkmalsausprägungen hergestellt werden.

Im Folgenden werden die einzelnen Indikatoren der Wohnverhältnisse und ihre Bezüge kurz dargestellt.

#### **Wohnungsgröße**

Die Wohnungsgrößen werden im Mikrozensus als Wohnflächen erfasst und geben Auskunft über die *quantitativen* Versorgungsaspekte. Sie geben an, wie viel Wohnraum einem Haushalt zur Verfügung steht und werden von uns als Klassen von jeweils 15 Quadratmetern erfasst. Die kleinste Wohnflächenklasse bilden dabei Wohnungen bis zu 45 Quadratmetern – die größten Wohnungen werden in einer Wohnflächenklasse von über 135 Quadratmetern erfasst. Die Ermittlung der Wohnungsgrößen ermöglicht Auswertungen über den Zusammenhang von Wohnungsgröße und Einkommen, regionale Unterschiede von Wohnungsgrößen und über die Verfügbarkeit von Wohnungen verschiedener Größe.

### **Wohnfläche pro Person**

Neben der Wohnungsgröße wird auch der individuelle Wohnflächenverbrauch pro Person erfasst. Insbesondere bei der Berücksichtigung von verschiedenen Haushaltsgrößen bietet dieser Wert eine bessere Vergleichsbasis als die Wohnungsgröße. Kategorisiert wird der individuelle Wohnflächenverbrauch in Klassen von jeweils zehn Quadratmetern. Die kleinste Wohnflächenklasse umfasst Haushalte mit einer Wohnflächenversorgung von weniger als 20 Quadratmetern pro Person. Die höchsten Versorgungsklassen werden mit einer Wohnfläche von 60 Quadratmetern und mehr pro Person zusammengefasst.

Die Analyse des Wohnflächenverbrauchs pro Person gibt Hinweise auf Über- und Unterbelegungen von Wohnungen sowie den Ressourcenverbrauch der jeweiligen Haushalte. Herausgefunden werden soll, welche Einkommens- und Haushaltstypen besonders wenig Quadratmeter zur Verfügung haben und in welchen Regionen die Bewohner\*innen mit mehr bzw. weniger Wohnfläche auskommen müssen.

### **Baualter**

Über das Baujahr lassen sich Rückschlüsse auf die jeweils typischen Bautypen und den Bauzustand ziehen. Zwar wurden in den letzten Dekaden viele Altbauten im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen modernisiert, grundsätzlich gilt für die meisten Baualtersklassen jedoch: Je jünger die Gebäude, desto moderner die Ausstattung. Erfasst wird das Alter der Gebäude in acht Baualtersklassen, in denen jeweils Zeiträume der Baufertigstellung definiert werden. Die ältesten Gebäude werden in der Baualtersklasse „vor 1919“ zusammengefasst, die jüngsten Gebäude in der Kategorie „2016 oder später“.

### **Ausstattung/Substandard**

Die Ausstattung der Wohnungen gibt – anders als die Wohnungsgrößen – Auskunft über die *qualitativen* Aspekte des Wohnens sowie über die technischen Standards der Wohnungsversorgung. In den Analysen werden Einzelheizungsanlagen auf Kohlebasis als Indikator eines ausstattungsbezogenen Substandards herangezogen. Die Daten zum Ausstattungsstandard geben in der Studie Hinweise auf Unterschiede des Wohnstandards zwischen verschiedenen Einkommensklassen, Regionen oder Mietverhältnissen.

### **Wohnstatus**

Der Wohnstatus wird analysiert, um einen Überblick über die Eigentums- und Mietverhältnisse der Haushalte zu erhalten. Dabei unterscheidet der Mikrozensus zwischen Eigentümer\*in des Gebäudes, Eigentümer\*in der Wohnung, Hauptmieter\*in und Untermieter\*in sowie mietfreien Überlassungen oder ähnlichen Wohnarrangements. In der Analyse der Wohnverhältnisse werden insbesondere Wohnungsgrößen, Baualter und Ausstattungsstandards zwischen den verschiedenen Kategorien

des Wohnstatus unterschieden. In Bezug auf die sozialen Lagen der Haushalte werden vor allem Haushaltstypen, Einkommen und Altersgruppen nach ihrem Wohnstatus unterschieden.

### **Wohndauer**

Die Wohndauer zeigt an, wie viele Jahre ein Haushalt in der aktuellen Wohnung lebt. Wir bündeln die einzelnen Einzugsjahre in Klassen. Die kürzeste Wohndauer wird als ein Jahr und weniger vermerkt, die längste ab acht Jahren und mehr.

Die Erfassung der Einzugsjahre ermöglicht Rückschlüsse auf den Zusammenhang von Wohndauer und Wohnverhältnissen. So soll unter anderem geklärt werden, ob die Wohndauer einen Zusammenhang mit den Wohnkosten, dem Wohnstatus, dem Wohnflächenverbrauch und der Mietkostenbelastung aufweist.

### **Wohnkosten**

Eine zentrale Dimension der Wohnungsversorgung sind die Wohnkosten. Der Preis der Wohnungen entscheidet oft darüber, wie viel Wohnfläche und welche Wohnqualität sich Haushalte leisten können. Die Leistbarkeit von Wohnungen gilt also als zentrales Kriterium für die Qualität der sozialen Wohnversorgung.

Die Wohnkosten werden im Mikrozensus als Gesamtkosten abgefragt („Welchen Betrag haben sie insgesamt für ihre Wohnung bezahlt?“) und in unserem Bericht für die Haushalte in Mietwohnungen als Bruttowarmmiete ausgewiesen. Abzüglich der kalten und warmen Betriebskosten können auch die Nettokaltmieten (Grundmiete ohne Betriebskosten) und die Bruttokaltmieten (Grundmiete und kalte Betriebskosten) dargestellt werden. Alle Wohnkosten werden im Bericht in Euro je Monat analysiert und dargestellt. Die Auswertungen der Wohnkosten beschränken sich im Bericht auf die Haushalte in Mietwohnungen, da Ausgaben für die Refinanzierung von Krediten zum Erwerb von Wohnungen oder Eigenheimen im Mikrozensus nicht gesondert erfasst werden. So ist keine Vergleichbarkeit zwischen Haushalten im selbstgenutzten Eigentum und in Mietwohnungen gegeben.

### **Mietpreise**

Die Mietpreise werden in der Studie als Wohnkosten in Euro je Quadratmeter ausgewiesen. Die Mietpreise werden vor allem dazu genutzt, das Mietpreisniveau zwischen verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten und Regionen zu vergleichen. Für die Auswertung wurden Mietpreisklassen gebildet, die in der Regel eine Spanne von einem Euro pro Quadratmeter umfassen. Die kleinsten Mietpreise werden in der Kategorie unter vier Euro pro Quadratmeter zusammengefasst – die höchsten Mietpreise in der Kategorie 15 Euro pro Quadratmeter und mehr. Die Mietpreise werden im Gegensatz zu den monatlichen Wohnkosten meist als nettokalte Preise – also ohne zusätzliche Betriebskosten – angegeben.



### **Mietbelastungsquoten**

Die Mietbelastungsquoten geben den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens an, der von den Haushalten für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. Vom Mikrozensus werden die Mietbelastungsquoten für die Bruttokaltmiete ausgegeben. Für die Auswertungen in unserer Studie haben wir auch die Mietbelastungsquoten für die Nettokaltmieten und die Bruttowarmmiete aus den Daten zu den Wohnkosten und Einkommen errechnet. In sozialpolitischen Debatten gelten in Bezug zu den Bruttowarmmieten Mietbelastungsquoten von bis zu 30 Prozent als leistbar. Hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

## **1.3.2. Indikatoren der sozialen Lage**

Die in der Untersuchung erfassten Indikatoren der sozialen Lage lassen Rückschlüsse auf die städtische Bevölkerung und ihre Lebensweisen zu. Es ist naheliegend, dass nicht sämtliche Haushalte der deutschen Großstädte mit den gleichen Problemen bezüglich ihrer Wohnungs- und Soziallage konfrontiert sind. Explizit wird die soziale Lage durch folgende Merkmale ausgewertet:

- Haushaltgröße
- Haushaltstyp
- sonstige Haushaltsmerkmale
- Einkommen
- Äquivalenzeinkommen
- Transferleistungen
- Resteinkommen.

Die Ausprägung aller Indikatoren wird in dem vorliegenden Bericht für die Gesamtheit der 77 deutschen Großstädte erfasst. Zudem werden die Merkmalsausprägungen in den alten und neuen Bundesländern, den unterschiedlichen Wohnungsmarktregionstypen und den Millionenstädten betrachtet.

Im Folgenden werden die einzelnen Indikatoren der sozialen Lage und ihre Bezüge kurz dargestellt. Eine ausführlichere Dokumentation befindet sich im Anhang Methoden (Kapitel 9.2).

### **Haushaltsgröße**

Die Haushaltsgröße beschreibt die Anzahl an Personen, die gemeinsam in einem Haushalt leben. Demnach beschreibt die kleinstmögliche Haushaltsgröße einen Einpersonenhaushalt. Haushalte mit sechs Personen und mehr werden in der Analyse zusammengefasst.

Eine Betrachtung der Wohnverhältnisse nach Haushaltsgrößen ist wichtig, da die Haushaltsgrößen detaillierte Aussagen zu Wohnungsgrößen, Mietkosten etc. erlauben. Je nach Anzahl der Personen erfahren die Haushalte unterschiedliche Mietbe-

lastungen, haben einen verschiedenen Wohnflächenverbrauch und müssen mit ihrem verbleibenden Einkommen – im Folgenden als Resteinkommen definiert – entsprechend wirtschaften.

### **Haushaltstyp**

Die Haushaltgröße gibt bereits quantitative Auskunft über die Zusammensetzung von Haushalten. An dieser Stelle knüpft der Indikator der Haushaltstypen an. Er beschreibt verschiedene Lebensformen, die unterschiedlich von Wohn- und Mietkosten betroffen sein können. Als verschiedene Haushaltstypen werden folgende Konstellationen bezeichnet: Einpersonenhaushalte, Alleinerziehende, Paare ohne Kinder, sowie Paare mit Kindern. Die verschiedenen Haushaltstypen werden dahingehend untersucht, ob sie sich nach anderen Merkmalen der sozialen Lage (z. B. Einkommen, Transferleistungsbezug) und ihren Wohnverhältnissen unterscheiden.

### **Sonstige Haushaltsmerkmale**

Neben der Zusammensetzung der Haushalte (Haushaltstyp) werden weitere soziodemografische Merkmale der Haushalte erfasst, die auf ihren Zusammenhang mit den Wohnverhältnissen ausgewertet werden. Dazu identifizieren wir unter anderem Haushalte mit Migrationshintergrund, Rentner\*innenhaushalte sowie Haushalte mit Menschen unter 30 Jahren. Als Migrationshintergrund wird im Mikrozensus bewertet, wenn eine Person selbst außerhalb Deutschlands geboren wurde oder dies auf mindestens einen Elternteil zutrifft. Als Rentner\*innenhaushalte haben wir alle Haushalte gezählt, in denen mindestens eine Person lebt, die 65 Jahre und älter ist. Gesondert ausgewiesen werden auch die Haushalte, in denen alle Personen 65 Jahre oder älter sind. Als Haushalte mit Menschen unter 30 Jahren zählen Haushalte, in denen alle Erwachsenen zum Zeitpunkt der Datenerhebung bis zu 30 Jahre alt waren.

Zudem unterscheiden wir Haushalte nach dem höchsten Bildungsabschluss und dem höchsten beruflichen Status der Haushalte und treffen Aussagen über Haushalte im Transferleistungsbezug (siehe Anhang Methoden 9.2 für eine detaillierte Beschreibung). Im Hinblick auf den höchsten Bildungsabschluss im Haushalt unterscheiden wir drei Kategorien (geringe Bildung bis maximal Sekundarstufe I, mittlere Bildung als Sekundarstufe II bis abgeschlossene Berufsausbildung, einschließlich Abitur, hohe Bildung ab jeglicher tertiären Ausbildung).

Der höchste berufliche Status im Haushalt wird in vier Kategorien ausgewertet. Jede Kategorie entspricht dabei einem Quartil der Verteilung der beruflichen Status über alle Haushalte (in jeder Kategorie sind 25 % der Haushalte). Wir messen den beruflichen Status anhand des International Socio-Economic Index of Occupational Status (ISEI) (Ganzeboom, De Graaf & Treiman, 1992), wobei der ISEI-Wert das üblicherweise notwendige Bildungslevel und das typische Einkommen widerspiegelt, die mit einem Beruf assoziiert sind. Für vertiefende Angaben zur Wohnsituation von Haushalten im Transferleistungsbezug werden alle Haushalte, die ihre Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen beziehen, den Haushalten gegenübergestellt, die auch andere Einkommensquellen haben.

## **Einkommen**

Die Auswertung von Einkommensdaten zur Analyse der sozialen Lage ist für die vorliegende Untersuchung von zentraler Bedeutung. Bei der Bestimmung und Einordnung von haushaltsspezifischen Einkommenssituationen stellen sich verschiedene methodische Herausforderungen.

Im Mikrozensus wird sowohl das individuelle als auch das Haushaltsnettoeinkommen kategorial abgefragt und erfasst. Dabei werden auch verschiedene Einkommensquellen abgefragt, nicht jedoch alle, wie es z. B. im Sozio-Ökonomischen Panel der Fall ist. Zudem wird das Einkommen nicht aus den einzelnen Einkommensquellen berechnet, sondern pauschal abgefragt. Da unregelmäßige Einkommen nicht miteinbezogen werden, wird das Einkommen im Mikrozensus unterschätzt. Dies beeinträchtigt zwar nicht die relative Einkommensverteilung (Gerhardt, Habenicht & Munz, 2009) jedoch das Einkommensniveau (Stauder & Hüning, 2004). Daher wird auch die Mietbelastungsquote wahrscheinlich überschätzt. Auch können Einkommen aus selbstgenutztem Mieteigentum (*imputed rent*) mit den Daten des Mikrozensus nicht berücksichtigt werden. Auch das hat Auswirkungen auf die relative Armutsgrenze und Einkommensverteilung (Frick & Grabka, 2001).

Im Mikrozensus stehen für die Erfassung des Haushaltsnettoeinkommens insgesamt 24 Kategorien bereit. Die Spannweite der darin erfassten Einkommen ist anfangs mit 150 Euro sehr klein und vergrößert sich mit zunehmenden Einkommen langsam auf bis zu 8.000 Euro. Ab 18.000 Euro wird nicht weiter differenziert. Um die klassierten Angaben für uns nutzbar zu machen, greifen wir bei Analysen des Haushaltsnettoeinkommens auf einen geschätzten, spitzen Wert innerhalb des angegebenen Intervalls zurück (siehe Anhang Methoden 9.2.1 für eine detaillierte Beschreibung).

## **Äquivalenzeinkommen**

Da die Auswertung größtenteils auf Haushaltsebene stattfindet, ist das Haushaltseinkommen Ausgangspunkt der Untersuchungen. Für vergleichende Analysen zwischen Haushalten eignet sich das Haushaltseinkommen allerdings nur bedingt, da es nicht die von der Haushaltgröße abhängigen Einsparungseffekte und Mehrbedarfe berücksichtigt. Ein Zweipersonenhaushalt hat einen höheren Bedarf als ein Einpersonenhaushalt. Allerdings ist dieser Bedarf nicht doppelt so hoch, da sich mit zunehmender Haushaltgröße Einsparungseffekte ergeben. So sinken die Kosten pro Person beispielsweise durch das Teilen von Haushaltsgeräten oder das Teilen der Heizkosten. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass Kinder einen geringeren Bedarf haben als Erwachsene.

Um diese Faktoren zu berücksichtigen, wurde das Nettoäquivalenzeinkommen nach der modifizierten OECD-Skala berechnet. Dabei zählt die erste Person ab 14 Jahre im Haushalt mit einem Gewicht von 1 und jede weitere mit einem Gewicht von 0,5. Personen bis einschließlich 13 Jahren werden mit 0,3 gewichtet. Damit geht das OECD-Gewicht von relativ geringen Kosten für Kinder und hohe Einsparungen durch

gemeinsames Wirtschaften aus. Um die sozialen Verhältnisse der Haushalte zueinander besser abbilden zu können, erfolgt ein Großteil der Auswertung anhand relativer Einkommensklassen, welche auf den Äquivalenzeinkommen der Haushalte basieren. Wir bilden diese relativen Klassen im Verhältnis zum Median der Äquivalenzeinkommensverteilung in den Großstädten. Wir unterscheiden Haushalte, deren Äquivalenzeinkommen < 60 %, 60 bis < 80 %, 80 bis < 100 %, 100 bis < 120 %, 120 bis < 140 %, oder über 140 % des Medians beträgt. In der Armutsforschung gelten Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Medianäquivalenzeinkommens üblicherweise als armutsgefährdet (Bundesministerium für Arbeit und Soziales, 2021). Diese bilden das Einkommensverhältnis innerhalb der gesellschaftlichen Einkommensverteilung in den Großstädten ab.

### **Transferleistungen**

Zu Transferleistungen werden sämtliche staatliche und öffentliche Unterstützungen gezählt. Hierzu zählen unter anderem Arbeitslosengeld I und II, Aufstockungen, BAföG, Stipendien, Krankengeld, Asylleistungen, Rente, Grundsicherung, Kindergeld etc. Besonders interessant ist an dieser Stelle der Wohngelderhalt, da es sich hierbei um eine Transferleistung handelt, die explizit in die Wohnversorgungslage eingreift. Angaben zu Transferleistungen ermöglichen vertiefende Analysen zur Wohnsituation von spezifischen Bedarfsgruppen und zur Wirkungsweise von ausgewählten sozial- und wohnungspolitischen Instrumenten. Wir weisen deshalb gesondert Ergebnisse für Haushalte aus, die ausschließlich von Transferleistungen leben.

### **Resteinkommen**

Zur Abschätzung der Effekte der Wohnverhältnisse auf die soziale Lage werden in der Studie auch die Resteinkommen untersucht, die den Haushalten nach der Mietzahlung noch zur Verfügung stehen. Dabei werden die Gesamtwohnkosten von den verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen abgezogen. Die Resteinkommen werden in der Studie jeweils als Medianwert der ausgewiesenen Haushalte dargestellt. Mit der Analyse von Resteinkommen nach Abzug der Wohnkosten wird auch ermittelt, wie vielen Haushalten nach Abzug der Mietzahlungen weniger bleibt als der Regelbedarf, der in der Sozialgesetzgebung als Existenzminimum definiert wird.

## 2. Wohnverhältnisse in Großstädten

Ziel der Untersuchung, ist die Aufschlüsselung der Wohnverhältnisse und der sozialen Lage der Bewohner\*innen nach verschiedenen Indikatoren. So können ihre Verhältnisse in ihren sozioökonomischen und sozialräumlichen Situationen analysiert werden. Hierfür werden zunächst die untersuchten Dimensionen in ihren Ausprägungen und Bedeutungen vorgestellt. Auf diese Weise können sowohl der Status Quo der Wohnverhältnisse und der sozialen Lage als auch die Herausforderungen einer sozialen Wohnungspolitik erkannt und dargestellt werden.

Der Bericht unterscheidet zwischen Indikatoren der Wohnverhältnisse und der sozialen Lage. Das ermöglicht eine detailliertere Betrachtung der einzelnen Merkmale, und Probleme der Wohnungspolitik können dadurch differenzierter erfasst werden. Die Indikatoren der Wohnverhältnisse geben Auskunft über explizit wohnungsbezogene Merkmale (Kapitel 2), während die Indikatoren der sozialen Lage Auskunft über die Menschen in den Wohnungen geben (Kapitel 3 bis 5). Das Einkommen und die Mietbelastungen der Haushalte sind besonders wichtige Indikatoren. Ihr Einfluss auf das Wohnen in Großstädten wird daher gesondert betrachtet.

Insgesamt ist zu betonen, dass die vorliegenden Ergebnisse Momentaufnahmen der Wohnverhältnisse von 2018 sind. Durch Wohnungsmarktdynamiken, wohnungspolitische Eingriffe oder auch die Lohnentwicklung seit 2018 können sich die aktuellen Wohnverhältnisse bis heute verändert haben. Auch die Entwicklungen seit dem Covid-19 Pandemieausbruch im Februar/März 2020 finden noch keinen Niederschlag in den hier vorgelegten Analysen.

### 2.1. Großstädte im Überblick

Eine Großstadt ist eine Gemeinde mit mehr als 100.000 Einwohner\*innen. Mittelstädte haben zwischen 20.000 und unter 100.000 Bewohner\*innen und in Kleinstädten leben zwischen 5.000 und unter 20.000 Personen.

Die Liste der Großstädte unterliegt leichten jährlichen Schwankungen, aufgrund fluktuierender Bevölkerungszahlen. Gerade Städte, die sich nah an der Grenze zwischen Mittel- und Großstadt befinden, ändern so ihren Stadttypen regelmäßig. Da wir uns in der Analyse auf den 2017 veröffentlichten Bericht stützen (Lebuhn, Holm, Junker & Neitzel, 2017) und in weiteren Untersuchungen Entwicklungen der Jahre ab 2006 konstatieren möchten, ist es sinnvoll, nur die Städte zu betrachten, die sowohl 2006, 2010, 2014 als auch 2018 als Großstädte verzeichnet wurden. Diese 77 untersuchten Großstädte verfügen zusammen über 26.639.824 Einwohner\*innen und stellen damit 32,1 Prozent der Gesamtbevölkerung Deutschlands dar.

Die Bevölkerungszahlen der Großstädte unterscheiden sich z. T. deutlich. Die größte Großstadt im Jahr 2018 war Berlin mit über 3,6 Millionen – die kleinste Großstadt war Siegen mit knapp 103.000 Einwohner\*innen.

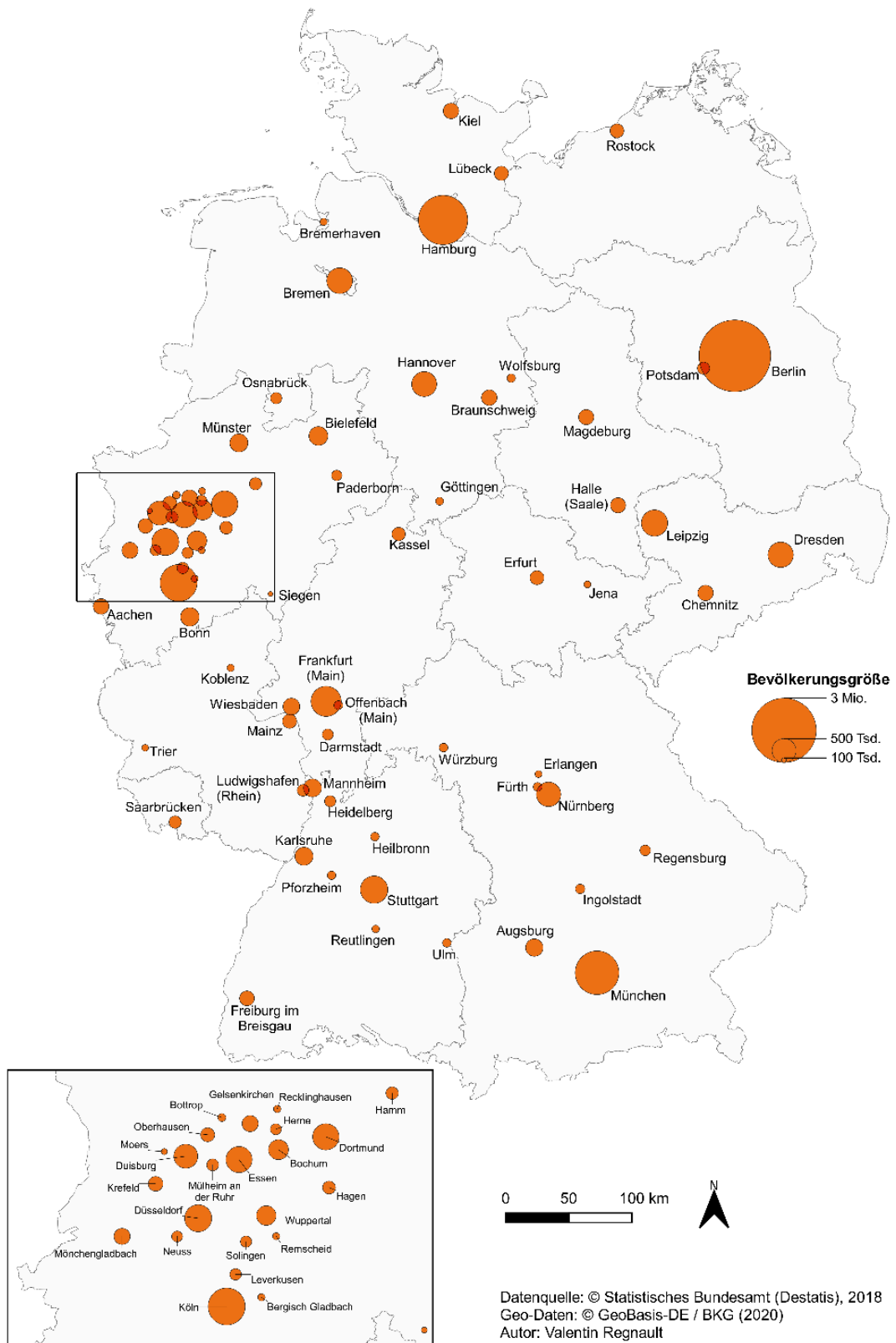
Von den 77 Städten liegen 67 in den Alten und zehn in den Neuen Bundesländern (inklusive Berlin). In unserer Analyse wird Berlin jedoch bei Vergleichen zwischen Ost- und Westdeutschland nicht beachtet, da die Hauptstadt an wichtigen Stellen bereits alleinstehend betrachtet wird. 14 Städte zählen zu den sogenannten *großen Großstädten* mit mehr als 500.000 Einwohner\*innen, vier von ihnen – Berlin, Hamburg, München und Köln – haben mehr als eine Million Einwohner\*innen. 69 Städte sind kreisfrei, sechs Städte kreisangehörig (Neuss, Paderborn, Recklinghausen, Bergisch Gladbach, Moers, Siegen) und drei bilden einen *Kommunalverband besonderer Art*, der auch als Regionalkreis bezeichnet wird (Hannover, Aachen, Saarbrücken).

Tabelle 1: Verteilung der Bevölkerung (Stand: 31.12.2018)

Einordnung	Einwohner*innen in Millionen	Anteil an Gesamtbevölkerung in %	Anzahl an Haushalten 2018 (circa)	Anteil an Gesamthaushalten 2018 in %
Großstadt	26.639.824	32,1	14.427.000	34,9
Mittelstadt	22.748.652	27,4	11.309.000	27,3
Kleinstadt	21.891.756	26,4	10.265.000	24,8
Landgemeinden	11.738.979	14,1	5.378.000	13,0
gesamt	83.019.211	100	41.379.000	100

Quelle: (Statistisches Bundesamt, 2020a, 2020b). Eigene Berechnungen.

Karte 1: Bevölkerungsgröße deutscher Großstädte



Die Anzahl der Großstädte und Großstadthaushalte variiert in den einzelnen Bundesländern stark. Besonders auffallend ist der hohe Anteil an Großstädten und Haushalten in Nordrhein-Westfalen. Hier leben über sieben Millionen Haushalte, davon über drei Millionen in 29 Großstädten. In den Flächenländern Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Brandenburg hingegen gibt es jeweils nur eine Großstadt.

*Tabelle 2: Anzahl der Haushalte in den Bundesländern (Stand: 31.12.2018)*

Bundesland	Anzahl der Haushalte (circa)	Anzahl der Großstädte	Anzahl der Haushalte in Großstädten
Nordrhein-Westfalen	8.756.000	29	3.717.584
Bayern	6.453.000	8	1.322.559
Baden-Württemberg	5.286.000	9	870.206
Niedersachsen	3.973.000	6	637.931
Hessen	3.091.000	5	653.793
Sachsen	1.961.000	3	660.164
Berlin	2.156.000	1	1.678.536
Rheinland-Pfalz	2.028.000	4	262.704
Schleswig-Holstein	1.470.000	2	218.231
Brandenburg	1.257.000	1	80.709
Sachsen-Anhalt	1.151.000	2	224.433
Thüringen	1.104.000	2	151.232
Hamburg	1.003.000	1	841.631
Mecklenburg-Vorpommern	830.000	1	111.389
Saarland	493.000	1	83.607
Bremen	366.000	2	305.566
gesamt	41.378.000	77	11.820.276

*Quelle: Statistisches Bundesamt, 2020c. Eigene Berechnungen.*

### **Bevölkerungsentwicklung der Großstädte**

In vielen wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Diskussionen wird der Einfluss der Bevölkerungsentwicklung für die Wohnversorgung hervorgehoben (Borrmann, Hatzfeld, Kühl, Krautzberger & zur Nedden, 2016; Mense et al., 2016; Schubert, 2011). Schnell wachsende Bevölkerungszahlen gelten dabei als Indikator für eine mögliche Anspannung des Wohnungsmarktes, weil die Nachfrage nach Wohnraum steigt. In Städten und Regionen mit rückläufigen Zahlen der Einwohner\*innen hingegen kann ein Überangebot an Wohnungen entstehen, so dass sich auch der Druck auf die Mietpreise verringert. Auch wenn die Wohnungsmarktentwicklung von weiteren Faktoren wie dem Wohnungsbau, dem Alter und der Struktur der Wohnungsbestände sowie der wirtschaftlichen Lage beeinflusst wird, ist die Bevölkerungsentwicklung ein verlässlicher und deutlicher Indikator, um Trends der Woh-



nungsmarktentwicklung zu erfassen. Für die Gesamtheit der untersuchten Großstädte lag das Wachstum der Bevölkerungszahlen zwischen 2006 und 2018 bei etwa 5,2 Prozent. Zur Unterscheidung verschiedener regionaler Entwicklungstrends wird in der Studie eine sechsstufige Skala mit folgenden Ausprägungen genutzt:

- sehr stark wachsend (+++), d. h. Städte, in denen die Bevölkerungszahl von 2006 bis 2018 um mindestens 15 % anstieg
- stark wachsend (++) , d. h. Städte, in denen die Bevölkerungszahl von 2006 bis 2018 zwischen zehn und unter 15 Prozent anstieg
- wachsend (+), d. h. Städte, in denen die Bevölkerungszahl von 2006 bis 2018 zwischen fünf und unter zehn Prozent angewachsen ist
- stagnierend/leicht wachsend (O) d. h. Städte, in denen das Wachstum zwischen 2006 und 2018 bei null bis unter fünf Prozent lag
- schrumpfend (-), d. h. Städte in denen die Bevölkerungszahl zwischen 2006 und 2018 um bis zu fünf Prozent rückläufig war
- stark schrumpfend (--), d. h. Städte, in denen die Bevölkerungszahl zwischen 2006 und 2018 um mehr als fünf Prozent rückläufig war.

Während die Entwicklung der Bevölkerung in 21 Städten mit insgesamt 4,9 Millionen Einwohner\*innen (knapp 19 Prozent) im Vergleich zu 2006 rückläufig war, verzeichneten 29 Städte mit insgesamt 13 Millionen Einwohner\*innen (knapp 50 Prozent) im Zeitraum zwischen 2006 und 2018 ein Bevölkerungswachstum. Für 27 Städte mit 8,2 Millionen Einwohner\*innen (etwa 31 Prozent) wurden nur geringe Veränderungen der Bevölkerungszahlen im Betrachtungszeitraum festgestellt.

*Tabelle 3: Bevölkerungsentwicklung der Großstädte 2006–2018*

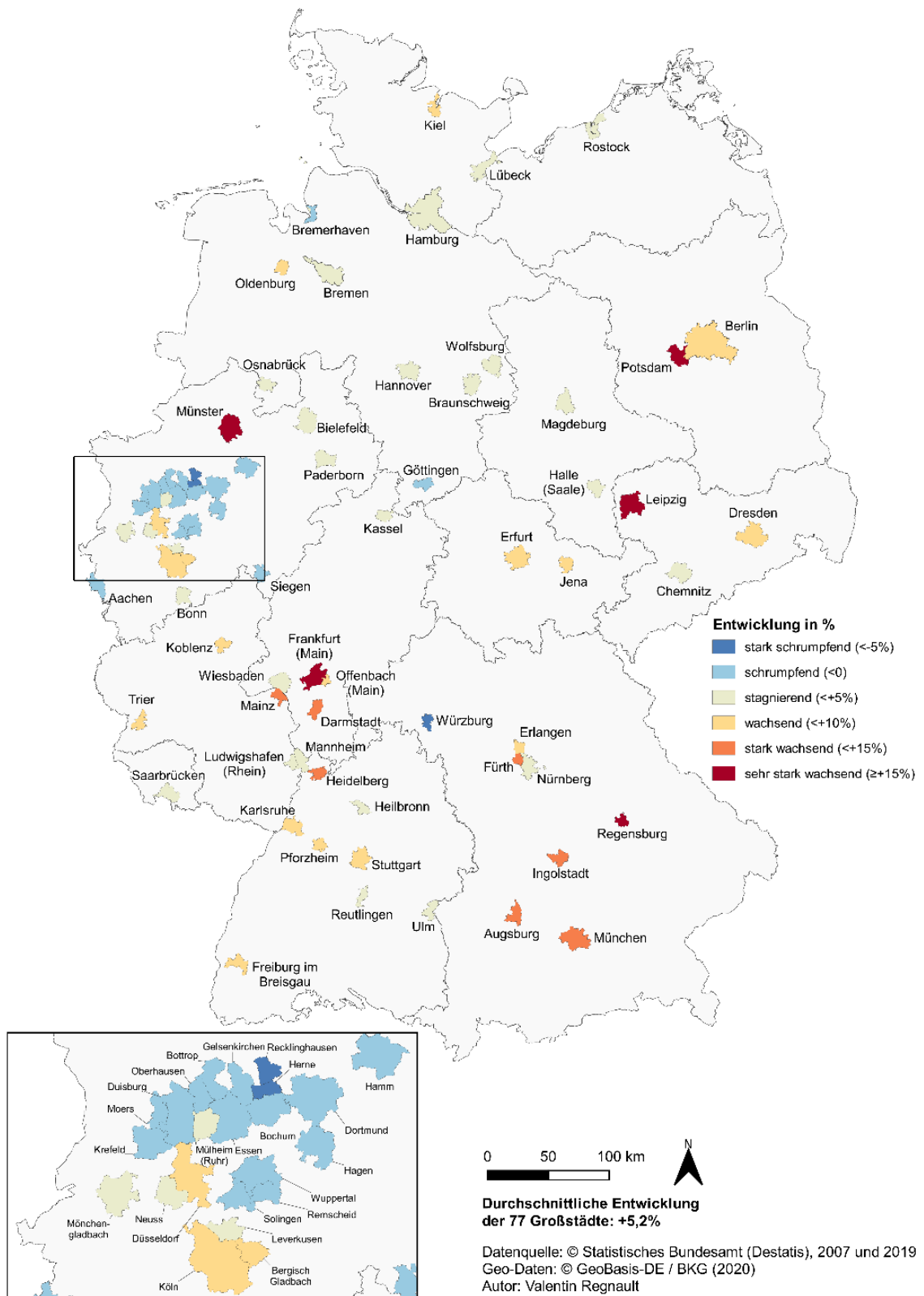
Bevölkerungsentwicklung	Anzahl an Städten	Anteil an Städten in %	Einwohner*innen	Anteil an Großstadt-Gesamtbevölkerung in %
sehr stark wachsend	5	6,5	1.985.931	7,6
stark wachsend	7	9,1	2.568.052	9,8
wachsend	17	22,1	8.526.334	32,5
stagnierend/leicht wachsend	27	35,1	8.226.376	31,4
schrumpfend	18	23,4	4.529.260	17,3
stark schrumpfend	3	3,9	396.521	1,5
gesamt	77	100	26.232.474	100

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Der in den öffentlichen Diskussionen vielfach aufgegriffene Trend der fortgesetzten Verstädterung konzentriert sich auf etwa 38 Prozent der von uns untersuchten Großstädte – in denen aber knapp die Hälfte der Großstadthaushalte lebt. In fünf Städten wuchs die Bevölkerung zwischen 2006 und 2018 sogar um mehr als 15 Prozent. Die

höchsten Wachstumsraten waren in Potsdam (+19,7 Prozent), Regensburg (+16,2 Prozent) und Leipzig (+16,0 Prozent) zu verzeichnen. Dem gegenüber stehen insgesamt drei Städte mit einer stark schrumpfenden Bevölkerung. Den stärksten Rückgang an Einwohner\*innen verzeichneten Herne (-8,0 Prozent), Recklinghausen (-7,6 Prozent) und Würzburg (-5,2 Prozent).

Karte 2: Bevölkerungsentwicklung der Großstädte 2006 bis 2018



## 2.2. Basisdaten zu den Wohnverhältnissen

Die Basismerkmale der Wohnverhältnisse in den 77 untersuchten Großstädten geben einen ersten Anhaltspunkt zur Beschreibung der aktuellen Wohnsituationen. Die Daten geben jeweils den Medianwert der ausgewiesenen Merkmale an. Im Gegensatz zu Durchschnittsberechnungen, in die auch die Extremwerte einfließen, entspricht der Median dem Mittelwert, der die Grundgesamtheit in zwei gleich große Teilgruppen trennt.

*Tabelle 4: Mediane der Basismerkmale der Wohnverhältnisse aller Großstädte*

<b>Merkmal</b>	<b>Median</b>
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	71
Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup>	45
Wohndauer in Jahren	10
Anzahl an Personen im Haushalt	2,0
Anteil Mieter*innen in %	71,9
Anteil Eigentümer*innen in %	28,1
Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> in €	6,74
Bruttokaltmiete pro m <sup>2</sup> in €	8,07
Bruttowarmmiete pro m <sup>2</sup> in €	9,44
Nettokaltmiete monatlich in €	419
Bruttokaltmiete monatlich in €	502
Bruttowarmmiete monatlich in €	590
Mietbelastungsquote nettokalt in %	21,2
Mietbelastungsquote bruttokalt in %	25,3
Mietbelastungsquote bruttowarm in %	29,8

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Mietkostenbezogene Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

Die typische Wohnung in den Großstädten hat eine Größe von 71 Quadratmetern, Wohnkosten (bruttowarm) von 590 Euro und wird seit zehn Jahren vom selben Haushalt bewohnt (siehe Tabelle 4). Die durchschnittliche Haushaltsgröße betrug 2018 knapp über 1,9 Personen. Der individuelle Wohnflächenverbrauch lag bei 45 Quadratmetern pro Person. Mit 72 Prozent wohnen die meisten Großstadthaushalte zur Miete und der Anteil des selbstgenutzten Eigentums betrug nur 28 Prozent. Die mittlere Mietbelastungsquote der Haushalte in Mietverhältnissen lag bezogen auf die gesamten Wohnkosten (bruttowarm) bei 29,8 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens. Das bedeutet, dass die Hälfte der untersuchten Haushalte mindestens 29,8 Prozent des Einkommens für die Miete ausgeben muss.

Die ausgewerteten Daten zu den Wohnverhältnissen geben darüber hinaus Auskunft über das Baualter und die Ausstattung der Wohnungen sowie über den Wohnstatus der Haushalte.

### **Baualter**

Die Verteilung der Haushalte nach Baualter in den Großstädten zeigt, dass mit fast sieben Millionen Haushalten knapp 59 Prozent aller erfassten Großstadtwohnungen zwischen 1949 und 1990 errichtet wurden und zwischen 30 und 70 Jahre alt sind. Mit etwa 1,5 Millionen Wohnungen (vor 1919) und 1,7 Millionen Wohnungen (1919 bis 1948) leben etwa 27 Prozent der Haushalte in Altbauwohnungen, die vor über 70 bzw. 100 Jahren fertiggestellt wurden. Nur knapp 1,7 Millionen Haushalte (etwa 14 Prozent) leben in Wohnungen, die nach der Wiedervereinigung errichtet wurden. Der Anteil der etwa 300.000 Wohnungen in Neubauten, die nach 2011 erbaut wurden, liegt in den Großstädten bei lediglich 2,5 Prozent. Die in vielen wohnungspolitischen Diskussionen hervorgehobene Bedeutung des Neubaus hat für die Versorgung der Großstadthaushalte nur eine geringe Bedeutung.

*Tabelle 5: Baualter (Anzahl und Anteil der Haushalte)*

<b>Baujahr der Wohnung</b>	<b>Anzahl an Haushalten</b>	<b>Anteil in %</b>	<b>Wohnungen p. a.</b>
vor 1919	1.487.969	12,7	
1949 bis 1948	1.718.213	14,6	57.274
1949 bis 1978	5.564.512	47,4	185.484
1979 bis 1990	1.310.238	11,2	109.187
1991 bis 2000	875.560	7,5	87.556
2001 bis 2010	482.038	4,1	48.204
2011 bis 2015	202.362	1,7	40.472
2016 und später	98.726	0,8	32.909
gesamt	11.739.618	100	102.516

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Ein Vergleich der jährlichen Bauleistungen in den verschiedenen Phasen weist für die letzten 100 Jahre auf sehr unterschiedliche Bauintensitäten hin. Während in den Jahren zwischen 1919 und 1948 durchschnittlich 57.000 Wohnungen in den Großstädten gebaut wurden, stieg dieser Wert in den Jahren zwischen 1949 und 1990 im Durchschnitt auf fast 165.000 Wohnungen pro Jahr. In den 28 Jahren seit der Wiedervereinigung (1991 bis 2018) reduzierte sich die jährliche Bauleistung in den Großstädten auf unter 60.000 Wohnungen pro Jahr.

### Ausstattung der Wohnungen

Die Auswertung von Informationen zu den *Ausstattungen der Wohnungen* beschränken sich in unserer Untersuchung auf die Identifikation von Substandardwohnungen, in denen Heizung oder Warmwasser mit Einzelheizungen auf Kohlebasis betrieben werden. Die Daten zeigen, dass der überwiegende Anteil von 99,8 Prozent aller Wohnungen über modernen Heizungssysteme verfügt und nur etwa 30.000 Wohnungen (0,2 Prozent) eindeutige Substandardmerkmale aufweisen.

*Tabelle 6: Substandard (Anzahl und Anteil der Haushalte)*

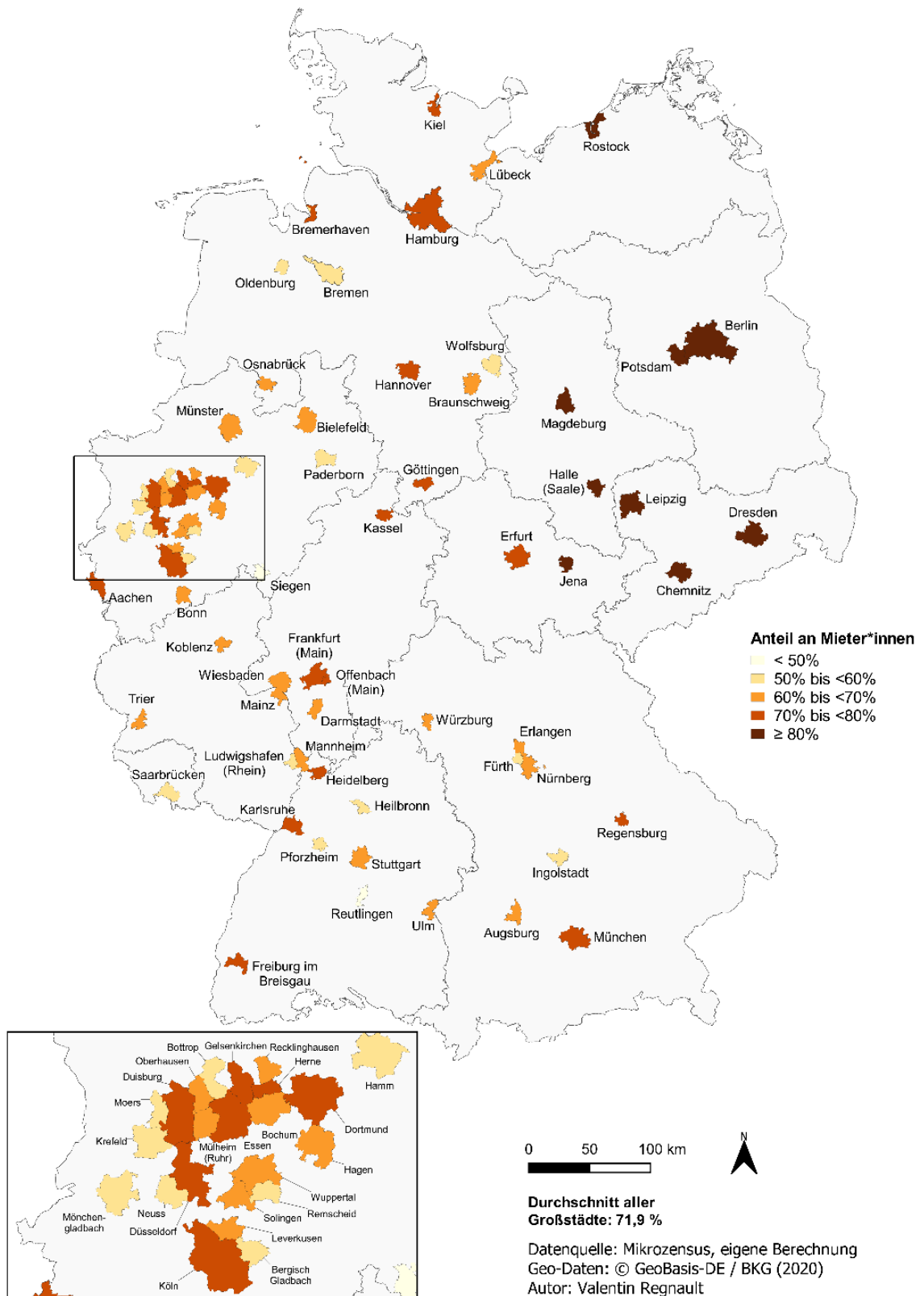
Ausstattung	Anzahl der Haushalte	Anteil in %
moderne Anlage für Heizung/Warmwasser	11.790.959	99,8
Heizung/Warmwasser mit Kohle	29.317	0,2
gesamt	11.820.276	100

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

### Wohnstatus

Die Analyse des Wohnstatus belegt, dass in den Großstadtwohnungen Mietverhältnisse dominieren. Deutlich über 70 Prozent der Haushalte in den Großstädten wohnt zur Miete. Ein Vergleich zu den bundesweiten Zahlen mit lediglich 53,5 Prozent Mietwohnungen (Statistisches Bundesamt, 2020c) verweist auf deutliche Stadt-Land-Unterschiede in dieser Dimension (BBSR, 2016). Auch zwischen den Großstädten gibt es erhebliche Unterschiede in den Eigentumsverhältnissen, wie Karte 3 zeigt.

Karte 3: Anteil an Mieter\*innen in den Großstädten 2018



Das Eigentumswohnen wird in der Systematik des Mikrozensus in das selbstgenutzte Eigentum als (Mit-)Eigentümer\*in des Gebäudes und als (Mit-)Eigentümer\*in der Wohnung unterschieden. Von den etwa 3,2 Millionen selbstnutzenden Eigentümer\*innen wohnen zwei Drittel im eigenen Gebäude. Das sind überwiegend Wohnungen in Einfamilienhäusern, Reihenhäusern oder Stadtvillen. Etwa ein Drittel des selbstgenutzten Eigentums betrifft die circa eine Millionen Haushalte, die in abgetrenntem Teileigentum von meist Mehrfamilienhäusern leben. Der vielfach diskutierte Trend zur Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen schlägt sich noch nicht in hohen Zahlen der Selbstnutzung nieder. Ein Zeichen, dass Umwandlungen vielfach dem Zweck der Kapitalanlage dienen und auf das Vermietungsgeschäft zielen.

Die Mietverhältnisse in den Großstädten sind zu über 98 Prozent von Hauptmietverträgen geprägt. Die etwa 138.000 festgestellten Untermietverträge entsprechen 1,7 Prozent der Mietwohnungen und 1,2 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes. Auch sonstige Formen von Wohnverhältnissen wie etwa die mietfreie Überlassung von Wohnungen spielt mit knapp über 160.000 Haushalten (1,4 Prozent aller Wohnungen) nur eine geringe Rolle in den Großstädten.

*Tabelle 7: Wohnstatus (Anzahl und Anteil der Haushalte)*

Wohnstatus	Anzahl der Haushalte	Anteil in %
(Mit-)Eigentümer*in des Gebäudes	2.177.819	18,4
(Mit-)Eigentümer*in der Wohnung	1.093.345	9,2
Hauptmieter*in	8.250.156	69,8
Untermieter*in	138.454	1,2
Sonstiges (z. B. mietfreie Überlassung o. Ä.)	160.397	1,4
gesamt	11.820.171	100,0

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

### 2.2.1. Varianzspannen ausgewählter Merkmale

Da Durchschnitts- und Mittelwerte keine Aussagen über die Verteilung der jeweiligen Merkmale treffen, werden hier für ausgewählte Indikatoren die Spannweite der Ausprägungen für die jeweils zehn Prozent der Haushalte mit den kleinsten und größten Werten gegenübergestellt.

Die Varianzspannen geben einen ersten Einblick in die Ungleichheiten der Wohnversorgung. Während zehn Prozent aller Haushalte in Wohnungen mit einer Größe von maximal 44 Quadratmetern leben, haben die zehn Prozent größten Wohnungen eine Fläche von 130 Quadratmetern und mehr. Solche Unterschiede können noch über die unterschiedlichen Haushaltsgrößen erklärt werden, da größere Haushalte auch meist in größeren Wohnungen leben. Dies gilt aber nur eingeschränkt für



den individuellen Wohnflächenverbrauch – also die pro Person beanspruchte Wohnfläche. Hier liegt der Grenzwert für die unteren zehn Prozent bei 24 Quadratmetern und der Wert der oberen zehn Prozent bei 80 Quadratmetern.

*Tabelle 8: Varianzspannen ausgewählter Basismerkmale*

<b>Merkmal</b>	<b>Grenzwerte des unteren Dezils</b>	<b>Index</b>	<b>Grenzwerte des oberen Dezils</b>	<b>Index 2</b>
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	44	100	130	295
Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup>	24	100	80	333
Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> in €	4,50	100	10,80	240
Bruttowarmmiete monatlich in €	370	100	1.000	270
Mietbelastungsquote brutto- warm in %	16,5	100	52,2	316
Haushaltsnettoeinkommen in €	986	100	5.310	539
Resteinkommen nach Abzug der Bruttowarmmiete in €	457	100	3.582	784

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Mietkostenbezogene Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

Die Mietpreise je Quadratmeter variieren für die Haushalte in den Großstädten bezogen auf die Nettokaltmieten zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> (untere zehn Prozent) und 10,80 €/m<sup>2</sup> (obere zehn Prozent). Noch deutlicher ist der Unterschied der Spannenwerte mit Blick auf die monatlichen Miethöhen, die von den Haushalten aufgebracht werden. Der Grenzwert für die unteren zehn Prozent liegt bei 370 Euro – für die oberen zehn Prozent bei 1.000 Euro je Monat.

Die größten Unterschiede weisen jedoch die einkommensbezogenen Daten auf. Während die unteren zehn Prozent der Haushalte mit maximal 986 Euro im Monat auskommen müssen, stehen den oberen zehn Prozent 5.310 Euro und mehr im Monat zur Verfügung. Das Verhältnis der Grenzwerte zwischen den niedrigsten und höchsten Einkommen liegt bei 5,4.

Auch die Mietbelastungsquoten variieren deutlich. Während die unteren zehn Prozent der Haushalte lediglich 16,5 Prozent oder weniger ihres monatlichen Einkommens für die Miete ausgeben, sind es im oberen Dezil 52,2 Prozent und mehr. Jeder zehnte Haushalt in den Großstädten gibt demnach mindestens über die Hälfte seines Einkommens für die Miete aus.

Nach Abzug der Mietzahlungen bleiben den unteren zehn Prozent der Haushalte lediglich 457 Euro für sonstige Ausgaben – im höchsten Dezil sind es 3.582 Euro. Das entspricht dem 7,8-Fachen der unteren zehn Prozent.

## 2.2.2. Wohnverhältnisse und Wohnsituation

Die Wohnverhältnisse werden, wie beschrieben, von verschiedenen Indikatoren bestimmt, die auch in gegenseitigen Wechselwirkungen stehen. In diesem Abschnitt werden die typischen Ausprägungen verschiedener Indikatoren in Bezug auf andere Merkmale der Wohnverhältnisse dargestellt.

### Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus

Die Daten zu Wohnungsgrößen und Wohnflächenverbrauch verweisen auf deutliche Unterschiede zwischen den Haushalten, die im selbstgenutzten Eigentum wohnen gegenüber denen, die zur Miete wohnen. Insbesondere Haushalte, die auch (Mit-)Eigentümer\*innen der Gebäude sind, wohnen mit einem Medianwert von 120 Quadratmetern in überdurchschnittlich großen Wohnungen und haben mit 56 Quadratmetern pro Person den größten Wohnflächenverbrauch aller Wohnstatusgruppen.

*Tabelle 9: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus*

Wohnstatus	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Median)	Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> (Median)
(Mit-)Eigentümer*in des Gebäudes	120	56
(Mit-)Eigentümer*in der Wohnung	83	50
Hauptmieter*in	64	40
Untermieter*in	60	45
Sonstiges (z. B. mietfreie Überlassung o. Ä.)	78	56
gesamt	71	45

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Die mittlere Wohnungsgröße der Großstadtwohnungen beträgt 71 Quadratmeter und der Median des Wohnflächenverbrauchs liegt bei 45 Quadratmetern. Auch die selbstnutzenden Eigentümer\*innen von abgeschlossenen Wohnungen weisen mit einer mittleren Wohnungsgröße von 83 Quadratmetern und einem individuellen Wohnflächenverbrauch von 50 Quadratmetern überdurchschnittlich hohe Werte auf. Die zur Hauptmiete wohnenden Haushalte hingegen leben mit 64 Quadratmetern Wohnfläche und 40 Quadratmetern Wohnfläche pro Person ressourcenschonender. Die wenigen atypischen Wohnverhältnisse einer mietfreien Überlassung hingegen haben einen sehr großen Wohnflächenverbrauch (56 Quadratmeter pro Person) und wohnen in überdurchschnittlich großen Wohnungen mit einem Medianwert von 78 Quadratmetern.

### Baualter, Wohnfläche und Wohnstatus

Auch das Baualter hat Einfluss auf andere Merkmale der Wohnversorgung. Die kleinsten Wohnungen wurden mit einem Mittelwert von 67 Quadratmetern zwischen 1949 und 1978 erbaut. Das war die Hochzeit des Sozialen Wohnungsbaus in der BRD und der Beginn des Großsiedlungsbaus in der DDR. Durchschnittlich wurden in dieser Phase bundesweit über 600.000 Wohnungen pro Jahr gebaut. 40 Prozent davon in den Förderprogrammen des Sozialen Wohnungsbaus und über zehn Prozent im Rahmen des staatlichen Wohnungsbauprogramms in der DDR (Schröteler-von Brandt, 2014; Tesch, 2001)

Die größten Wohnungen wurden mit einem Median von 105 Quadratmetern zwischen 2001 und 2010 errichtet. In diesem Zeitraum lag die durchschnittliche Bauleistung bundesweit bei lediglich 362.000 Wohnungen pro Jahr – der Förderanteil lag bei unter 15 Prozent.

Trotz dieser z. T. erheblichen Unterschiede in den Wohnungsgrößen weisen die Medianwerte des individuellen Wohnflächenverbrauchs nur geringe Abweichungen vom Gesamtmedian auf. Lediglich die vor 1919 fertiggestellten Altbauten weisen im Mittel einen leicht überdurchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von 48 Quadratmetern pro Person auf. Der Wohnflächenverbrauch ist demnach nicht von den Bestandsstrukturen abhängig, sondern wird eher vom Wohnstatus und vom Einkommen (siehe Kapitel 3 und 5) bestimmt.

Unterschiede in den Baualtersgruppen werden deutlich, wenn man sich die Anteile von Mieter\*innen und Eigentümer\*innen ansieht. Der mittlere Mieter\*innenanteil von 72 Prozent wird in allen Baualtersgruppen bis 1978 übertroffen und in allen ab 1979 errichteten Wohnungsbeständen unterschritten. Den größten Eigentumsanteil weisen dabei die Wohnungsbestände auf, die zwischen 2001 und 2010 errichtet wurden. In dieser Baualtersklasse wird mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes in den Großstädten als selbstgenutztes Eigentum genutzt.

*Tabelle 10: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Baujahr*

Baujahr der Wohnung	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Median)	Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> (Median)	Anteil Mieter*innen in %
vor 1919	77	48	75,3
1919 bis 1948	70	45	72,6
1949 bis 1978	67	43	76,2
1979 bis 1990	75	45	66,6
1991 bis 2000	78	45	64,4
2001 bis 2010	105	45	43,6
2011 bis 2015	95	43	55,1
2016 oder später	83	44	64,3
gesamt	71	45	71,8

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

### Wohndauer, Wohnfläche und Wohnstatus

Auch die Wohndauer weist Wechselwirkungen zu anderen Merkmalen der Wohnsituation auf. Je länger die Wohndauer, desto größer die Wohnfläche und der Wohnflächenverbrauch und desto geringer der Anteil von Mieter\*innen in der jeweiligen Gruppe. Dabei fallen die Unterschiede zwischen den Haushalten, die erst seit einem Jahr in ihrer Wohnung wohnen bis zu denen, die in den letzten sieben Jahren in ihre Wohnung gezogen sind, relativ gering aus. Deutlich größer sind Wohnfläche (76 Quadratmeter) und Wohnflächenverbrauch (49 Quadratmeter pro Person) jedoch bei den Haushalten, die schon acht Jahre und länger in ihren Wohnungen leben. In dieser Gruppe liegt auch der Anteil der Mieter\*innen mit nur 61 Prozent deutlich unter dem der Haushalte, die erst in den letzten Jahren in ihre Wohnung gezogen sind. Der mit der Wohnungsdauer steigende Wohnflächenverbrauch kann auf die Mietsteigerungen von Neuvermietungen zurückgeführt werden und darauf hindeuten, dass bei steigenden Preisen viele Wohnungssuchende Einschnitte bei den Wohnungsgrößen in Kauf nehmen, um die Gesamtkosten des Wohnens zu begrenzen. Die in den letzten Jahren rückläufigen Wohnflächen der Neubauten lassen sich auf den Umstand zurückführen, dass verstärkt in Mehrfamilienhäuser investiert wird und die Vermietung von kleineren Wohnungen mit höheren Mietpreisen höhere Erträge verspricht.

*Tabelle 11: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Wohndauer*

Wohndauer in Jahren	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Median)	Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> (Median)	Anteil Mieter*innen in %
0 bis 1 Jahr	61	40	90,8
2 bis 3 Jahre	65	39	87,6
4 bis 7 Jahre	68	40	83,1
mehr als 8 Jahre	76	49	61,1
gesamt	71	45	71,9

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

## 2.3. Regionale Differenzierung der Wohnverhältnisse

Die Wohnverhältnisse unterscheiden sich nicht nur nach dem Wohnstatus, dem Baualter und der Wohndauer, sondern weisen auch regionale Differenzierungen auf. In unserer Analyse berücksichtigen wir dabei mögliche Ost-West-Unterschiede, vergleichen die Wohnsituationen nach der Stadtgröße und in Abhängigkeit von den regionalen Entwicklungstrends in den Großstädten.

### 2.3.1. Ost-West-Unterschiede der Wohnverhältnisse

Die Wohnverhältnisse in den Großstädten in Ost- und Westdeutschland weisen auch 30 Jahre nach der Wiedervereinigung strukturelle Unterschiede auf. So sind die Wohnungen in Westdeutschland mit einem Median von 74 Quadratmetern deutlich größer als die in ostdeutschen Großstädten (64 Quadratmeter). Der individuelle Wohnflächenverbrauch hingegen weist nur wenige Unterschiede auf und auch die Wohndauer ist in beiden Teilen etwa gleich. Einen deutlichen Unterschied gibt es hinsichtlich der Anteile von Miet- und Eigentumswohnungen. Während in Westdeutschland etwa 68 Prozent zur Miete wohnen, sind es in Ostdeutschland knapp 83 Prozent.

*Tabelle 12: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch, Wohnstatus und Wohndauer in Großstädten in Ost- und Westdeutschland*

Ost/West (ohne Berlin)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Median)	Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> (Median)	Anteil Mieter*innen in %	Wohndauer in Jahren (Median)
Ostdeutschland	64	42	82,6	9
Westdeutschland	74	45	68,5	10
gesamt	72	45	70,2	10

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Auch in Bezug auf die Miethöhen unterscheiden sich die Wohnverhältnisse zwischen Ost- und Westdeutschland. Während Haushalte in westdeutschen Großstädten im Mittel 613 Euro Miete zahlen, sind es im Osten nur 480 Euro. Dieser Unterschied ist nicht nur auf die verschiedenen Wohnungsgrößen zurückzuführen, sondern auch auf Mietpreise. Während in Westdeutschland die Nettokaltmiete im Median bei 7,03 €/m<sup>2</sup> liegt, sind es in ostdeutschen Großstädten 5,74 €/m<sup>2</sup>. Trotz geringerer Haushaltseinkommen (Westdeutschland: 2.361 Euro/Ostdeutschland: 2.005 Euro) liegt die Mietbelastungsquote im Osten mit knapp 27 Prozent unter dem Vergleichswert von 30 Prozent im Westen.

*Tabelle 13: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote in Großstädten in Ost- und Westdeutschland*

<b>Ost/West (ohne Berlin)</b>	<b>Bruttowarmmiete monatlich in €</b>	<b>Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in €</b>	<b>Mietbelastungsquote bruttowarm in %</b>
Ostdeutschland	480	5,74	26,8
Westdeutschland	613	7,03	30,5
gesamt	595	6,77	29,9

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

Ein Blick auf die Verteilung der Baualtersgruppen verweist auch in dieser Dimension auf erhebliche Ost-West-Unterschiede. Insbesondere der Anteil von Altbauten, die vor 1919 errichtet wurden, liegt in den ostdeutschen Städten deutlich über dem der Städte in Westdeutschland. Vor allem eine weniger durchgreifende Stadterneuerung in der DDR hat hier zum Erhalt von größeren Altbaubeständen beigetragen. Die bis 1989 stark vernachlässigten Wohnviertel wurden – anders als im Westen – nicht abgerissen und nach der Wiedervereinigung in vielen Städten aufwendig saniert. Zusammen mit den bis 1948 fertiggestellten Häusern stellen die Altbauten einen Anteil von 40 Prozent des ostdeutschen Wohnungsbestandes. Im Gegensatz zu den zu DDR-Zeiten errichteten Wohnungen wurden diese Wohnungsbestände vielfach zum Gegenstand von Restitutionsverfahren und bilden in vielen ostdeutschen Städten den Kern des privaten Immobilienbesitzes. Vor allem die zwischen 1949 und 1989 gebauten Häuser sind in Ostdeutschland von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen geprägt (Kappel, 1997).

*Tabelle 14: Baualter der Wohnung in Großstädten in Ost- und Westdeutschland (Anteile)*

<b>Ost/West (ohne Berlin)</b>	<b>vor 1919</b>	<b>1919 bis 1948</b>	<b>1949 bis 1990</b>	<b>1991 bis 2010</b>	<b>ab 2011</b>
Ostdeutschland	15,7	24,2	28,3	15,9	2,2
Westdeutschland	10,4	13,0	52,1	11,5	2,6
gesamt	11	14,4	49,2	12,0	2,6

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

### **2.3.2. Wohnverhältnisse nach Einwohnerzahlen**

Die Datenanalyse zu den Wohnverhältnissen fragt auch nach möglichen Unterschieden zwischen den *kleineren* und *größeren* Großstädten. Ein Vergleich zwischen den Großstädten zwischen 100.000 und einer Million Einwohner\*innen und den vier Groß-

städten mit mehr als einer Million Einwohner\*innen macht einige Unterschiede sichtbar. Zwar gibt es nur geringe Unterschiede hinsichtlich der Wohnungsgrößen und des Wohnflächenverbrauchs, aber einen deutlich höheren Mieter\*innenanteil in den Millionenstädten. In Berlin, Hamburg, München und Köln liegt der Anteil von Haushalten, die zur Miete wohnen bei 78 Prozent – in allen anderen Städten sind es nur 69 Prozent.

*Tabelle 15: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch, Wohnstatus und Wohndauer nach Einwohnerzahl der Großstädte*

<b>Einwohner* innenzahl</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup> (Median)</b>	<b>Wohnfläche pro Person in m<sup>2</sup> (Median)</b>	<b>Anteil Mieter*innen in %</b>	<b>Wohndauer in Jahren (Median)</b>
unter 1 Million	73	45	69,2	10
1 Million und mehr	69	43	78,0	10
gesamt	71	45	71,9	10

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Ebenfalls deutliche Unterschiede zwischen den Städten verschiedener Größe finden sich hinsichtlich der Miethöhe und der Mietpreise. Während in den kleineren Großstädten im Schnitt 564 Euro pro Monat an Miete gezahlt werden, sind es in den vier Millionenstädten 647 Euro pro Monat. Das sind 15 Prozent höhere Mietbeträge, die in den Millionenstädten gezahlt werden. Die Mietpreise pro Quadratmeter unterscheiden sich sogar um 18 Prozent: Während in den anderen Städten im Mittel 6,38 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) für den Quadratmeter Wohnfläche gezahlt werden, sind es in den Millionenstädten 7,53 €/m<sup>2</sup> (nettokalt). Trotz der unterschiedlichen Wohnkosten liegt die Mietbelastungsquote in den Millionenstädten mit einem Median 30,2 Prozent nur knapp über dem Vergleichswert der anderen Städte. Grund dafür sind die kleineren Wohnungen und höheren Einkommen der Haushalte in den Metropolen.

*Tabelle 16: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Einwohnerzahl der Großstädte*

<b>Einwohner* innenzahl</b>	<b>Bruttowarmmiete monatlich in €</b>	<b>Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in €</b>	<b>Mietbelastungsquote bruttowarm in %</b>
unter 1 Million	564	6,38	29,6
1 Million und mehr	647	7,53	30,2
gesamt	590	6,74	29,8

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

In Bezug auf das Baualter finden sich nur geringe Unterschiede zwischen den Millionenstädten und den anderen Städten. Mit einem Anteil von 15,7 Prozent an Wohnungen, die vor 1919 errichtet wurden, liegen die Millionenstädte in dieser Baualtergruppe vor den anderen Großstädten, in denen nur 11,3 Prozent der Bestandswohnungen schon 100 Jahre und älter sind. Einen anderen – jedoch nur sehr kleinen Vorsprung – haben die Millionenstädte im Neubaubereich: knapp 3 Prozent der Wohnungen in den Millionenstädten wurden nach 2011 fertiggestellt – in den anderen Großstädten liegt dieser Neubauanteil bei 2,4 Prozent.

*Tabelle 17: Baualter der Wohnung in Großstädten nach Einwohnerzahl der Großstädte (Anteile)*

<b>Einwohner*innenzahl</b>	<b>vor 1919</b>	<b>1919 bis 1948</b>	<b>1949 bis 1990</b>	<b>1991 bis 2010</b>	<b>ab 2011</b>
unter 1 Million	11,3	14,9	59,4	12,0	2,4
1 Million und mehr	15,7	14,0	56,8	10,6	3,0
gesamt	12,7	14,6	58,6	11,6	2,6

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

### **2.3.3. Wohnverhältnisse und regionale Entwicklungstrends**

In zahlreichen wohnungswirtschaftlichen Studien wird der Einfluss der Bevölkerungsentwicklung auf die Wohnverhältnisse hervorgehoben (Banse et al., 2017; Birg, 2000; Statistisches Bundesamt, 2019). Insbesondere in Regionen, in denen die Bevölkerung schnell wächst, kann es durch die steigende Nachfrage zu Knappheit kommen, die sich auf die Preise der Wohnungen auswirkt.

Hinsichtlich der Wohnungsgrößen gibt es nur leichte Unterschiede zwischen den Städten mit unterschiedlichen Entwicklungstrends der Bevölkerungszahl. Doch die Tendenz zeigt deutlich: Je stärker das Bevölkerungswachstum, desto kleiner die mittlere Wohnungsgröße. Gründe dafür können in der angespannten Wohnungsmarktlage ebenso liegen wie in der demografischen Zusammensetzung. Oft sind es vor allem junge Haushalte, die es in die schnell wachsenden Städte zieht. Einen ähnlichen Trend weisen die individuellen Wohnflächen auf, die ebenfalls sinken, wenn die Einwohner\*innenzahl stark steigt.

Der Anteil der Mieter\*innen an den Haushalten in den Städten zeigt keine eindeutige Tendenz auf, doch liegen die Werte in den Wachstumsregionen deutlich über denen mit schrumpfender Bevölkerungszahl. Auf die Wohndauer hat die Einwohner\*innenentwicklung fast keinen messbaren Einfluss. Lediglich in sehr stark wachsenden Regionen leben Haushalte im Mittel zwei Jahre kürzer in ihren Wohnungen als in den übrigen Wohnungsmarkregionen.



*Tabelle 18: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch, Wohnstatus und Wohndauer nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018)*

<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup> (Median)</b>	<b>Wohnfläche pro Person in m<sup>2</sup> (Median)</b>	<b>Anteil Mieter*innen in %</b>	<b>Wohndauer in Jahren (Median)</b>
sehr stark wachsend	70	43	78,7	8
stark wachsend	72	42	70,0	10
wachsend	70	44	76,4	10
stagnierend/ leicht wachsend	72	45	68,6	10
schrumpfend	74	45	68,1	10
stark schrumpfend	75	46	68,1	10
gesamt	71	45	71,9	10

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

In Bezug auf die Miethöhen und Mietpreise zeigen die Entwicklungstrends grundsätzlich den erwartbaren Effekt. Städte, in denen die Bevölkerung schnell wächst, haben meist auch höhere Mietpreise. Ausnahme bildet dabei die Gruppe der sehr stark wachsenden Städte, die durch eher durchschnittliche Mieten und Mietpreise gekennzeichnet sind. Die Mietbelastungsquoten weisen zwischen den Regionen mit unterschiedlicher Entwicklungsdynamik keine deutlichen Unterschiede auf.

*Tabelle 19: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018)*

<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	<b>Bruttowarmmiete monatlich in €</b>	<b>Nettokaltmiete pro m<sup>2</sup> in €</b>	<b>Mietbelastungsquote bruttowarm in %</b>
sehr stark wachsend	600	7,03	28,6
stark wachsend	750	9,38	30,5
wachsend	598	6,94	29,4
stagnierend/ leicht wachsend	585	6,78	30,2
schrumpfend	530	5,70	30,0
stark schrumpfend	539	5,84	30,2
gesamt	590	6,74	29,8

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

Auch die Zusammensetzung der Wohnungsbestände nach dem Baualter zeigen keinen Zusammenhang zu den Trends der Bevölkerungsentwicklung. Einzig die jüngeren Baujahre liegen in den Wachstumsregionen leicht über den Vergleichswerten der

schrumpfenden und stagnierenden Regionen. Ein Zeichen, dass der Wohnungsbau auf die Bevölkerungsentwicklung reagiert.

*Tabelle 20: Baualter der Wohnung in Großstädten nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018) (Anteile in Prozent)*

<b>Bevölkerungs- entwicklung</b>	<b>vor 1919</b>	<b>1919 bis 1948</b>	<b>1949 bis 1990</b>	<b>1991 bis 2010</b>	<b>ab 2011</b>
sehr stark wachsend	17,0	17,7	46,8	14,7	3,9
stark wachsend	8,6	9,4	63,4	14,3	4,3
wachsend	16,3	16,5	54,1	10,6	2,5
stagnierend/ leicht wachsend	10,2	14,7	60,4	12,1	2,6
schrumpfend	11,2	12,9	65,0	9,8	1,1
stark schrumpfend	8,9	10,3	69,8	9,3	1,7
gesamt	12,7	14,6	58,6	11,6	2,6

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

### 3. Soziale Lage, Wohnverhältnisse und Einkommen

Aus der Ungleichheitsforschung (Banse et al., 2017; Frick & Grabka, 2001; Häußermann & Siebel, 2000) und auch aus unseren früheren Untersuchungen (Lebuhn et al., 2017) ist ein erheblicher Einfluss des Einkommens auf die Wohnverhältnisse bekannt. Die Höhe des Einkommens bestimmt dabei die Bedingungen des Wohnens. Haushalte mit geringem Einkommen leben in kleineren Wohnungen, haben seltener Wohneigentum und werden durch Wohnkosten stärker belastet.

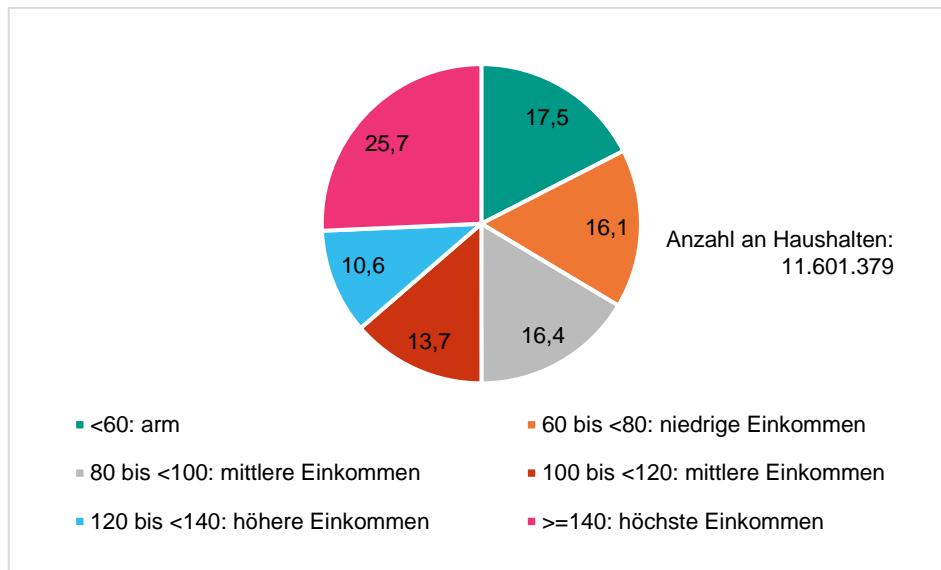
Um die Effekte des Einkommens auf die Wohnverhältnisse über die Gesamtheit der Haushalte in den Großstädten vergleichen zu können, werden in der Studie sogenannte Haushaltsklassen des Äquivalenzeinkommens genutzt.

Haushaltsklassen sind Gruppen, in denen Haushalte mit ähnlichen Einkommen zusammengefasst werden. Die Abgrenzung der Einkommensklassen erfolgt über den prozentualen Abstand zum Medianwert der Äquivalenzeinkommen.

Die Einkommensklasse mit dem geringsten Einkommen bilden Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens. Der Schwellenwert von 60 Prozent gilt nach OECD-Standards als Grenze der Armutsgefährdung. In den von uns untersuchten Großstädten zählen gut zwei Millionen Haushalte zur Einkommensklasse der Armutsgefährdung. Das entspricht 17,5 Prozent aller Haushalte.

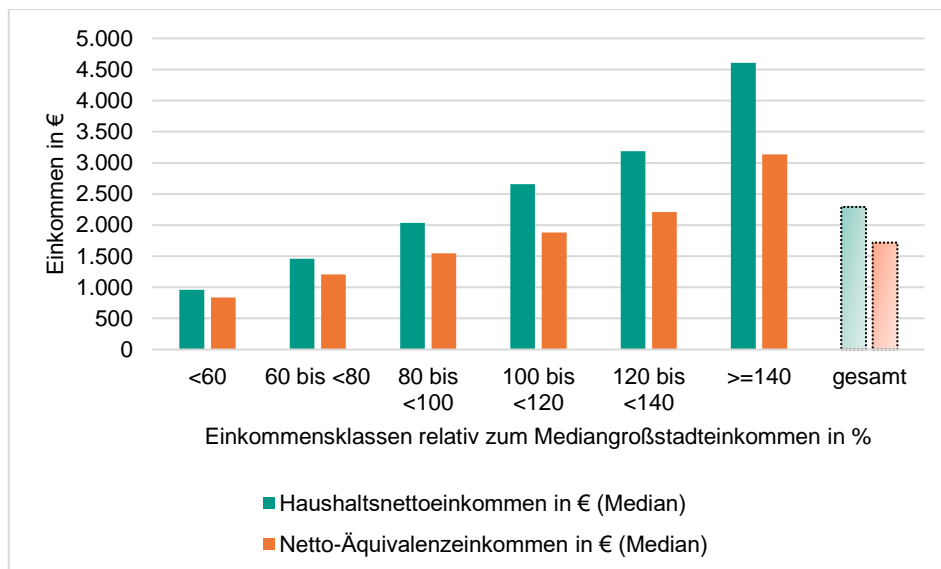
Als Haushalte mit geringen Einkommen zählen die Haushalte mit einem Einkommen zwischen 60 bis unter 80 Prozent des Medianwertes. In den Großstädten gehören insgesamt von allen Haushalten 16,1 Prozent – also knapp 1,9 Millionen Haushalte – zu dieser Einkommenskategorie. Es folgen zwei Einkommensklassen, die sich mit 80 bis 100 Prozent bzw. 100 bis unter 120 Prozent im Zentrum der Einkommensskala bewegen. Mit knapp 1,9 Millionen Haushalten mit einem Einkommen knapp unter dem Medianeinkommen (16,4 Prozent) ist diese Einkommensklasse größer als die der knapp 1,6 Millionen Haushalte mit Einkommen knapp über dem Medianwert (13,7 Prozent). Als Haushalte mit höheren Einkommen zählen die Haushalte mit einem Einkommen zwischen 120 bis unter 140 Prozent des Medianeinkommens. Dieser Einkommensklasse gehören über 1,2 Millionen Haushalte an (10,6 Prozent). In der höchsten Einkommensklasse werden die Haushalte mit Einkommen von 140 und mehr Prozent des Medianeinkommens zusammengefasst. Diese Gruppe mit den höchsten Einkommen ist in der hier genutzten Einkommensskala mit knapp drei Millionen Haushalten und einem Anteil von 25,7 Prozent die mit Abstand größte Einkommensklasse. Da Haushalte mit deutlich überdurchschnittlichen Einkommen in der Mehrheit keine Einschränkungen in der Wohnversorgung erfahren, wurde auf eine Binnendifferenzierung dieser Einkommensklasse verzichtet.

Abbildung 1: Anteile an Einkommensklassen in Prozent



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Abbildung 2: Einkommen nach Einkommensklassen



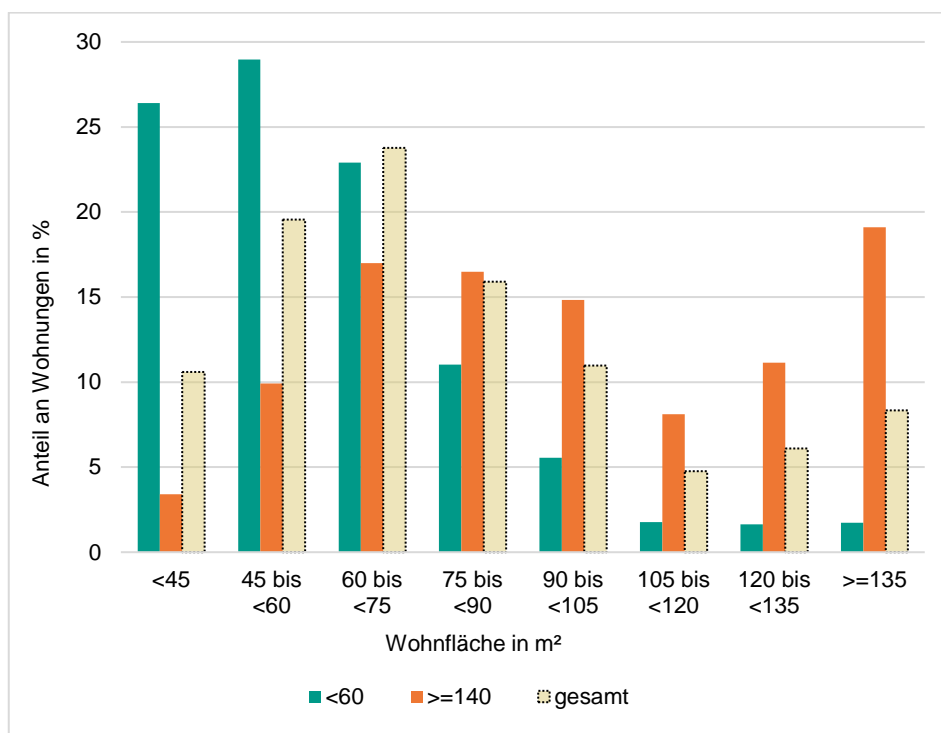
Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Da das Einkommen in Deutschland ungleich verteilt ist, lässt sich vermuten, dass sich auch die Wohnverhältnisse – je nach verfügbarem Einkommen – stark unterscheiden. Haushalte, denen ein höheres Einkommen zur Verfügung steht, können sich höhere Wohnstandards und größere Wohnflächen leisten. Das Einkommen bestimmt den Spielraum, der Haushalten bei der Wohnungssuche zur Verfügung steht.

### Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch nach Einkommen

Es bestätigt sich die Annahme, dass verschiedene Einkommensgruppen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen ungleich repräsentiert werden. Während für die Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (weniger als 60 Prozent des Einkommensmedians der Großstädte) eine mittlere Wohnungsgröße von 56 Quadratmetern ausgewiesen wird, sind es für die Haushalte mit überdurchschnittlich hohen Einkommen (140 Prozent des Einkommensmedians und mehr) 91 Quadratmeter (siehe Tabelle 21). Der Median der Wohnungsgröße für alle Großstadthaushalte liegt bei 71 Quadratmetern.

Abbildung 3: Anteile an Wohnungsgrößen nach Einkommensklassen



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Aussagekräftiger für einkommensbezogene Ungleichheiten der Wohnverhältnisse ist jedoch der Wohnflächenverbrauch pro Person, da die Gesamtwohnfläche immer im Verhältnis zur Haushaltsgröße betrachtet werden muss. Auch der Wohnflächenverbrauch pro Person weist deutliche Unterschiede zwischen den Einkommensklassen auf. Während der mittlere Wohnflächenverbrauch pro Person für Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze (unter 60 % des Einkommensmedians) bei lediglich 38 Quadratmetern liegt, stehen Personen, die in Haushalten mit überdurchschnittlich hohen Einkommen (140 % und mehr des Einkommensmedians) leben im Mittel 51 m² zur Verfügung. Der Medianwert aller Haushalte liegt in dieser Kategorie bei 45 Quadratmetern.

*Tabelle 21: Wohnungsgrößen und Wohnflächenverbrauch nach Einkommensgruppen*

<b>Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup> (Median)</b>	<b>Wohnfläche pro Person in m<sup>2</sup> (Median)</b>
< 60	56	38
60 bis < 80	64	40
80 bis < 100	69	43
100 bis < 120	74	45
120 bis < 140	78	46
≥ 140	91	51
gesamt	71	45

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

### **Wohnstandard und Baualter nach Einkommen**

Für den Wohnstandard und die Ausstattung der Wohnungen gibt es wenige geeignete Indikatoren, so dass hier nur Wohnungen mit Kohleheizung als Substandard ausgewertet werden. Ein Blick auf die durchschnittlichen Einkommen der etwa 30.000 Haushalte mit Kohleheizung zeigt, dass vor allem Haushalte mit geringen ökonomischen Ressourcen im Substandard leben. Mit einem Äquivalenzeinkommen von 1.328 Euro verfügen sie nur über 77 Prozent des Medianeinkommens.

*Tabelle 22: Anteile an Substandardwohnungen und deren Einkommen*

<b>Wohnstandard</b>	<b>Anteil an Haushalten in %</b>	<b>Haushaltseinkommen in € (Median)</b>	<b>Äquivalenzeinkommen in € (Median)</b>	<b>Anteil an Einpersonenhaushalten in %</b>	<b>Wohnungsgröße in m<sup>2</sup></b>
Substandard	0,2	1.662	1.328	55,5	68
kein Substandard	99,8	2.293	1.719	45,6	71

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Wie in Kapitel 1 dargelegt, gibt auch das Baualter indirekt einen Hinweis auf die Qualität der Ausstattung einer Wohnung. Die Verteilung der Einkommensklassen nach Baualter zeigt, welche Einkommensgruppen in welchen Beständen über- bzw. unterrepräsentiert sind. Die Haushalte mit den überdurchschnittlichen Einkommen (140 Prozent des Medianeinkommens und mehr) sind in allen jüngeren Baualtergruppen (ab 1991) überrepräsentiert. Das heißt, der Anteil dieser Baualtergruppen ist in dieser Einkommensklasse deutlich höher als der Anteile dieses Baualtersegments für alle Haushalte. Höher als bei einer Gleichverteilung erwartet ist der Anteil

der Besserverdienenden auch an dem Segment der oft gründerzeitlichen Altbauwohnungen, die vor 1919 errichtet wurden.

Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen sind dagegen in der Baualtersgruppe von 1949 bis 1978 überrepräsentiert. Diese Baujahrgänge sind stark von den Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus geprägt und bieten auch heute noch vielen Haushalten mit geringen Einkommen eine Wohngelegenheit. Die Gruppe der Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen hingegen bleibt sehr deutlich unter den erwartbaren Werten bei einer Gleichverteilung über diese Baualtersgruppe.

Die meisten Baualtersgruppen weisen eine relativ gleichmäßige Verteilung nach Einkommensklassen auf, doch insbesondere die jüngeren Baualtersgruppen (nach 2001) sind von deutlichen Polarisierungstendenzen geprägt: Während alle Einkommensgruppen unter dem Medianeinkommen unterdurchschnittliche Anteile in diesen Baualtersgruppen aufweisen, sind die Haushalte mit überdurchschnittlichen Einkommen deutlich überrepräsentiert.

*Tabelle 23: Einkommensgruppen nach Baualter*

Baujahr der Wohnung	Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %						gesamt
	< 60	60 bis < 80	80 bis < 100	100 bis < 120	120 bis < 140	≥ 140	
vor 1919	11,6	10,9	11,0	12,0	12,7	<b>16,1</b>	12,7
1919 bis 1948	<b>15,2</b>	<b>14,8</b>	<b>15,4</b>	<b>15,3</b>	14,4	13,4	14,6
1949 bis 1978	<b>54,7</b>	<b>53,4</b>	<b>51,1</b>	<b>47,8</b>	45,2	36,7	47,3
1979 bis 1990	11,2	11,4	11,1	11,1	11,2	11,1	11,2
1991 bis 2000	4,5	5,6	6,9	<b>8,2</b>	<b>9,3</b>	<b>9,9</b>	7,5
2001 bis 2010	1,7	2,5	3,0	3,7	<b>4,6</b>	<b>7,4</b>	4,1
2011 bis 2015	0,7	0,9	1,0	1,3	<b>1,9</b>	<b>3,6</b>	1,7
2016 oder später	0,4	0,5	0,5	0,7	0,9	<b>1,7</b>	0,8
gesamt	100	100	100	100	100	100	100

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Die Verteilung der Wohnungsbestände in den Großstädten zeigt zudem, dass weit über 90 Prozent der zurzeit bewohnten Wohnungen 30 Jahre und älter sind. Für die große Mehrzahl der Bevölkerung werden die Wohnverhältnisse nicht von den Neubauaktivitäten, sondern vom Umgang mit dem Wohnungsbestand und den Mietpreisregulierungen in diesen Wohnungen bestimmt.

### **Wohnstatus nach Einkommen**

Auch der Wohnstatus von Haushalten hängt eng mit deren Einkommen zusammen. Wer bauen oder kaufen möchte, muss über ein gewisses Startkapital sowie eine sichere Finanzierungsperspektive verfügen.

Der Wohnstatus in den Großstädten ist von Mietwohnverhältnissen geprägt. Über alle Einkommensklassen hinweg leben 71,2 Prozent aller Haushalte zur Miete. Mit 1,2 Prozent ist das Untermietverhältnis dabei eine deutliche Ausnahme. In allen 77 Großstädten zusammen wurden etwa 138.000 Untermietverhältnisse erfasst. Insgesamt 27,5 Prozent der Großstadthaushalte leben in der eigenen Wohnung oder im eigenen Haus. Der Anteil der Hausbesitzer\*innen ist dabei mit 18,2 Prozent fast doppelt so hoch wie die Bewohner\*innen von Eigentumswohnungen (9,3 Prozent). Daneben gibt es noch knapp über 160.000 Haushalte (1,3 Prozent), die den „sonstigen Wohnverhältnissen“ zugeordnet wurden und die Wohnung z. B. auf der Basis einer Überlassung nutzen.

Tabelle 24: Einkommensgruppen nach Wohnstatus

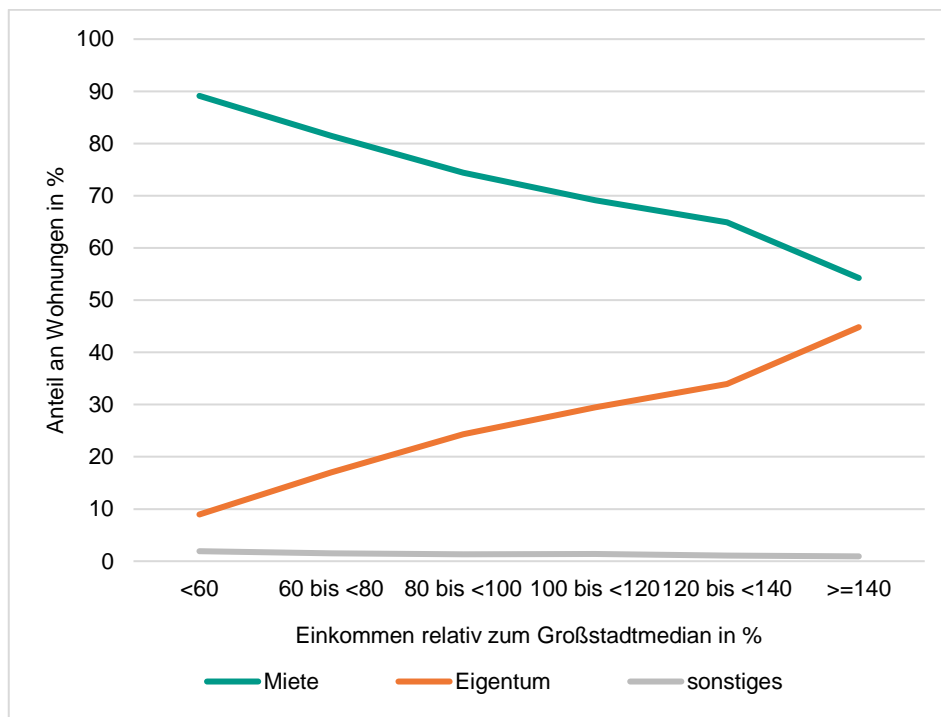
Wohnstatus	Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %						gesamt
	< 60	60 bis < 80	80 bis < 100	100 bis < 120	120 bis < 140	≥ 140	
(Mit-)Eigentümer*in des Gebäudes	5,0	10,3	15,5	19,4	22,8	31,3	18,2
(Mit-)Eigentümer*in der Wohnung	3,9	6,7	8,8	10,1	11,2	13,6	9,3
Hauptmieter*in	86,7	80,2	73,3	68,2	64,2	53,7	70,0
Untermieter*in	2,4	1,3	1,1	0,9	0,8	0,6	1,2
Sonstiges (z. B. mietfreie Überlassung o. Ä.)	1,9	1,5	1,3	1,4	1,1	0,9	1,3
gesamt	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Auffällig ist der deutliche Zusammenhang von Einkommen und Wohnstatus. Je höher das Einkommen, desto größer der Anteil an selbstgenutztem Eigentum. Während nur 8,9 Prozent der Haushalte mit Einkommen unterhalb der Grenze der Armutsgefährdung in der eigenen Wohnung bzw. dem eigenen Haus wohnen, sind es bei den Haushalten mit überdurchschnittlichen Einkommen (140 Prozent des Medianeinkommens und mehr) über 44 Prozent.



Abbildung 4: Wohnstatus nach Einkommensklassen



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Wohndauer nach Einkommen

Die Mieten in den deutschen Großstädten sind in den letzten Jahren stets gestiegen, so dass insbesondere ältere Mietverträge oft günstigere Konditionen aufweisen. Über 57 Prozent aller Haushalte wohnen schon acht und mehr Jahre in ihrer Wohnung und insbesondere die mittleren Einkommensklassen (zwischen 80 und 120 Prozent des Medianeinkommens) haben mit über 60 Prozent die größten Anteile von Haushalten mit langer Wohndauer. Den geringsten Anteil an dieser Gruppe haben die Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens) mit etwa 47,8 Prozent.

Während die meisten Einkommensklassen durch eine weitgehend gleichmäßige Verteilung der Wohndauer gekennzeichnet sind, weisen überdurchschnittlich viele Haushalte unterhalb der Armutsgrenze eine kurze Wohndauer auf. Jeder dritte Haushalt mit geringem Einkommen wohnt erst seit maximal drei Jahren in der jetzigen Wohnung – im Durchschnitt aller Haushalte sind es nur knapp über 25 Prozent.

Mögliche Gründe für die unterschiedliche Wohndauer der verschiedenen Einkommensklassen sind:

- ein hoher Anteil von jungen Menschen an den ärmeren Haushalten, die auf eine erst kurze Wohnkarriere zurückblicken,
- ein höherer Anteil an Haushalten, die durch biografische Brüche (z. B. Tod des Partners, Scheidung) in ökonomische Schwierigkeiten geraten und die bisherige Wohnung aufgeben mussten,

- eine erhöhte Mobilitätsbereitschaft bei Haushalten mit geringen Einkommen und
- eine größere Wahrscheinlichkeit von Haushalten mit geringen Einkommen, ihre bisherigen Wohnverhältnisse aufzugeben (z. B. nach Umwandlungen, Modernisierungen oder Mietsteigerungen).

Tabelle 25: Einkommensgruppen nach Wohndauer

Wohndauer	Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %						gesamt
	< 60	60 bis < 80	80 bis < 100	100 bis < 120	120 bis < 140	≥ 140	
0 bis 1 Jahr	16,7	11,4	10,1	10,5	11,2	10,9	11,8
2 bis 3 Jahre	17,2	12,6	11,7	12,7	13,3	14,2	13,7
4 bis 7 Jahre	18,3	16,6	15,1	16,4	16,5	18,1	17,0
mehr als 8 Jahre	47,8	59,5	63,1	60,4	59,0	56,8	57,4
Medianwohndauer der Einkommensklassen	7	10	12	11	10	9	10

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Mietkosten nach Einkommen

Die Mietkosten der Haushalte stehen in einem klaren Zusammenhang zu den verfügbaren Einkommen. Je höher die Einkommen, desto höher auch der Betrag, der für das Wohnen ausgegeben wird. So zahlen die Haushalte unterhalb der Grenze zur Armutsgefährdung (unter 60 Prozent Medianeinkommen) im Mittel 460 Euro für das Wohnen. Bei den Haushalten mit den höchsten Einkommen (mindestens 140 Prozent des Einkommensmedian) sind es mit 805 Euro etwa das 1,7-Fache der Mietpreise, die von den ärmeren Haushalten gezahlt werden.

Auch bei der Betrachtung der Wohnkosten bestätigt sich der Zusammenhang von Einkommen und Miethöhe – fällt aber deutlich geringer aus. Während die Wohnkosten pro Kopf bei Haushalten mit den geringsten Einkommen bei 334 Euro liegen, sind es für die höchste ausgewertete Einkommensklasse 507 Euro. Das entspricht dem 1,5-Fachen der Wohnkosten (pro Person) in den armen Haushalten.

Tabelle 26: Miet- und Wohnkosten nach Einkommensgruppen

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %	Bruttowarmmiete monatlich in € (Median)	Wohnkosten bruttowarm p. P. im Haushalt in € (Median)
< 60	460	334
60 bis < 80	536	358
80 bis < 100	570	380
100 bis < 120	612	400
120 bis < 140	657	435
≥ 140	805	507
gesamt	586	393

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Ein Vergleich der Spreizung von Einkommen und Miethöhen zeigt, dass sich die recht deutlichen Einkommensunterschiede zwischen den Einkommensklassen nicht im selben Verhältnis auf den Umfang der Mietzahlungen auswirken. Zwar zahlen Haushalte mit geringen Einkommen weniger Miete als die Haushalte mit größeren ökonomischen Spielräumen, doch der Abstand fällt deutlich geringer aus als bei den Einkommen.

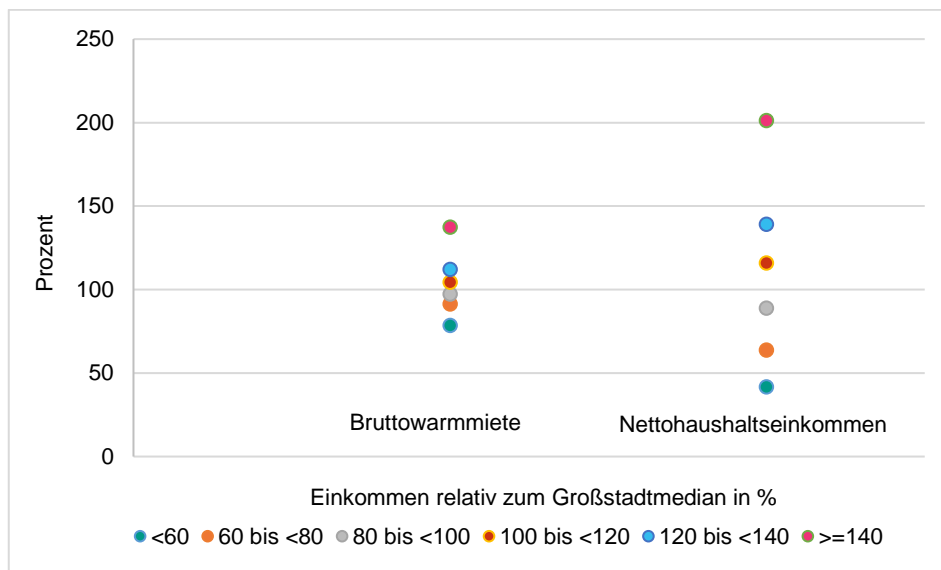
Um die Spreizung zwischen den höchsten und niedrigsten Einkommen und Mietpreisen zu vergleichen, wurden die summierten Abstände der Extremwerte zum jeweiligen Mittelwert (Median) gegenübergestellt. In einer Indexberechnung wurden dabei die Mittelwerte auf 100 gesetzt (siehe Abbildung 5).

Die höchsten und niedrigsten Mieten der Haushalte in den Großstädten liegen um 59 Indexpunkte auseinander: Die Mieten der Haushalte in der niedrigsten Einkommensklasse liegen 22 Prozent unter dem Medianwert und die Mieten der Haushalte in der höchsten Einkommensklasse 37 Prozent über dem Median aller Haushalte.

Bei den monatlichen Haushaltseinkommen fällt die Varianz zwischen den höchsten und niedrigsten Werten mit 155 Indexpunkten deutlicher aus. Hier liegt der Mittelwert der Haushalte mit den kleinsten Einkommen 50 Prozent unter dem Median – die Vergleichswerte der höchsten Einkommensklasse liegen bei 55 Prozent über dem Median aller Haushalte.

Die unterschiedliche Spreizung von Einkommen und Miete ist darauf zurückzuführen, dass viele Haushalte mit geringen Einkommen in relativ teuren Wohnungen und viele Besserverdienende in vergleichsweise günstigen Wohnungen leben. Während die Einkommensunterschiede eine starke Spreizung aufweisen, oszillieren die Mieten enger um den Medianwert. Hier wirkt sich die Marktlogik bei der Preisbildung von Mieten aus, die sich an den jeweils durchschnittlichen Mietpreisen orientiert, die für eine vergleichbare Wohnung aufgerufen werden können. Da Mietpreise in der Regel von der allgemeinen Nachfrage bestimmt werden, gibt es nur wenige günstige Angebote für Haushalte mit geringen Einkommen.

Abbildung 5: Spreizung von Einkommen und Miethöhen (Index: Median = 100 %)



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Mietkostenbezogene Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Mietbelastung nach Einkommen – die Mietbelastungsquote

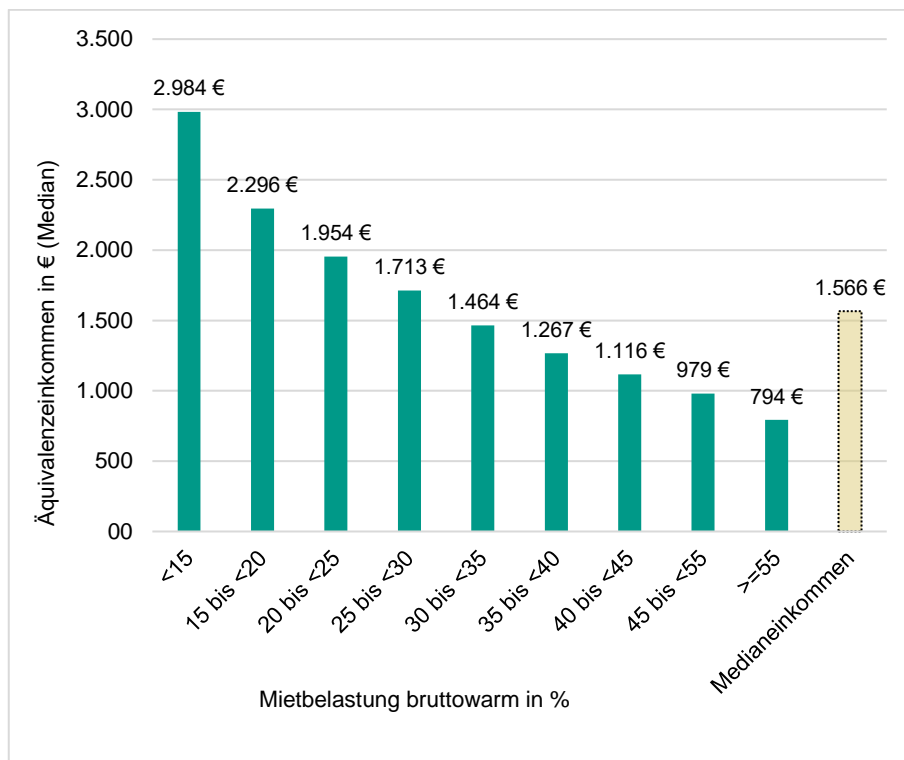
Neben den Wohnkosten wird die Mietkostenbelastung von den Einkommen bestimmt. Ein Vergleich der Äquivalenzeinkommen nach den Mietbelastungsquoten der Haushalte zeigt, dass sich mit steigenden Einkommen die Mietkostenbelastung verringert.

Knapp 1,7 Millionen Großstadthaushalte und damit 19,1 Prozent der Mieter\*innenhaushalte weisen eine Mietbelastungsquote von unter 20 Prozent auf. Der Median des Äquivalenzeinkommens dieser Gruppen liegt bei etwa 2.500 Euro im Monat. Weitere 31,7 Prozent der untersuchten Haushalte weisen eine Mietbelastungsquote zwischen 20 und 30 Prozent ihres Einkommens auf. Für diese etwa 2,6 Millionen Mieter\*innenhaushalte wird ein Mittelwert der Äquivalenzeinkommen von etwa 1.800 Euro ausgewiesen.

Über vier Millionen Haushalte zahlen mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete – das sind 49,2 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Etwa 2,7 Millionen Haushalte davon haben eine Mietkostenbelastung zwischen 30 und 40 Prozent. Das entspricht einem Anteil von 23,3 Prozent aller Haushalte. Das mittlere Äquivalenzeinkommen dieser Gruppe liegt mit knapp 1.400 Euro deutlich unter dem Mittelwert aller Haushalte (1.564 Euro). Für eine noch größere Gruppe von über drei Millionen Haushalten (fast 26 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte) wurde eine Mietkostenbelastung von über 40 Prozent des Nettoeinkommens erfasst. Das Medianäquivalenzeinkommen dieser Gruppe liegt bei etwa 1.000 Euro im Monat.

Vor allem Haushalte mit unterdurchschnittlichen Einkommen haben höhere Mietbelastungsquoten. Fast die Hälfte aller Haushalte, die zur Miete wohnen, zahlt im Verhältnis zum Einkommen zu hohe Mieten. Jeder vierte Mieter\*innenhaushalt hat sogar eine Mietkostenbelastung von über 40 Prozent zu tragen.

Abbildung 6: Äquivalenzeinkommen nach Mietbelastung



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Auch die Betrachtung der Mietbelastung für die Einkommensklassen bestätigt den engen Zusammenhang von Einkommen und Mietbelastung. Die knapp 1,8 Millionen Mieter\*innenhaushalte unterhalb der Armutsschwelle von 60 Prozent des Medianeinkommens haben eine mittlere Mietkostenbelastung von 46,2 Prozent. Die etwa 1,5 Millionen Mietshaushalte mit geringen Einkommen zwischen 60 und 80 Prozent des Medianeinkommens haben eine mittlere Mietkostenbelastung von 35,1 Prozent. Und auch die etwa 1,4 Millionen Haushalte mit leicht unterdurchschnittlichen Einkommen (zwischen 80 und 100 Prozent des Medianeinkommens) kratzen mit einem Mittelwert der Mietbelastung von 29,3 Prozent an der Leistbarkeitsgrenze. Fast die Hälfte der Haushalte dieser Gruppe zahlt mehr als 30 Prozent des Einkommens für die Miete.

Eine geringere Mietbelastungsquote mit einem Mittelwert von 26 Prozent haben die etwa 1,1 Millionen Haushalte mit einem leicht überdurchschnittlichen Einkommen von bis zu 120 Prozent des Medianeinkommens. Die über 800.000 Mieter\*innenhaushalte mit höheren Einkommen zwischen 120 und 140 Prozent des Einkommensmedians müssen im Mittel nur 23,6 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Die mit Abstand günstigste Relation von Einkommen und Mieten weisen mit einer Belastungsquote von unter 20 Prozent die über 1,6 Millionen Haushalte der höchsten Einkommensklasse mit über 140 Prozent des Medianeinkommens auf.

Tabelle 27: Mietbelastung nach Einkommensgruppen

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Anteil an Mietbelastungsquote über 30 % in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 40 % in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 50 % in %
< 60	46,2	91,6	68,7	39,0
60 bis < 80	35,1	69,8	33,5	12,3
80 bis < 100	29,3	46,8	16,2	4,3
100 bis < 120	25,5	30,2	8,1	1,8
120 bis < 140	23,6	21,8	5,0	1,1
≥ 140	19,6	11,8	2,6	0,6
gesamt	29,8	49,2	25,9	11,9

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Die beiden Betrachtungsweisen (Medianeinkommen nach Mietkostenbelastung und Median der Mietbelastung nach Einkommensklassen) bestätigen den engen Zusammenhang zwischen Einkommen und Mietbelastung. Grundsätzlich gilt der Trend: Je höher das Einkommen desto geringer die Mietkostenbelastung.

#### Niedrige Resteinkommen nach Einkommen

Den deutlichsten Zusammenhang mit Resteinkommen – also dem Einkommensanteil, der einem Haushalt nach der Mietzahlung noch zur Verfügung steht – unterhalb des Existenzminimums weisen die Haushalte der niedrigsten Einkommensklasse auf. Von den knapp 1,7 Millionen Haushalten mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle stehen 54,8 Prozent nach der Mietzahlung Resteinkommen von weniger als dem amtlich definierten Existenzminimum zur Verfügung. Diese fast 950.000 Haushalte mit ohnehin niedrigen Einkommen stellen 90 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte, deren Resteinkommen nach der Mietzahlung den Regelbedarf der Sozialgesetzgebung unterschreitet. In ähnlich prekärer Lage sind etwa 90.000 Haushalte mit geringen Einkommen (zwischen 60 und 80 Prozent des Medianeinkommens). In dieser Einkommensgruppe sind es immer noch fünf Prozent der Haushalte, bei denen das Resteinkommen unterhalb des Existenzminimums liegt.

Tabelle 28: Einkommen und niedrige Resteinkommen

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %	Median der Resteinkommen (bruttowarm) in €	Haushalte mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG 2 Regelbedarf in %
< 60	506	54,8
60 bis < 80	918	4,9
80 bis < 100	1.273	0,4
100 bis < 120	1.710	0,1
120 bis < 140	2.090	0,1
≥ 140	3.372	0,0
gesamt	1.407	12,9

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Ein Vergleich der Ungleichheit von Einkommen und Resteinkommen zeigt die Verschärfung der sozialen Polarisierung durch die Wohnverhältnisse. Haushalte mit geringen Einkommen zahlen relativ größere Anteile davon für die Mieten, so dass in vielen Fällen nur wenig zum Leben bleibt. Haushalte mit hohen Einkommen haben geringere Mietbelastungsquoten, so dass ihnen ein größerer Anteil der ohnehin schon hohen Einkommen auch nach der Mietzahlung weiter zur freien Verfügung steht.

Während sich in der Einkommensklasse der Haushalte mit weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens das Einkommen im Mittelwert von 951 Euro durch die Mietzahlung auf ein Resteinkommen von 506 Euro reduziert, bleiben den Haushalten der höchsten Einkommensgruppe (über 140 Prozent des Medianeinkommens) von dem Medianwert in Höhe von 4.221 Euro nach der Mietzahlung im Mittel 3.372 Euro. Eine Gegenüberstellung dieser beiden Indikatoren zeigt für die Einkommenssituation einen Ungleichheitsfaktor von 4,4 – da die mittleren Einkommen der höchsten Einkommensgruppe über viermal so hoch sind, wie die Haushalte an der Armutsschwelle. Bei der Betrachtung der Resteinkommen erhöht sich der Ungleichheitsfaktor auf über 6,7.

Tabelle 29: Einkommen und niedrige Resteinkommen

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %	Median der Einkommen in €	Index zum Mittelwert in %	Median der Resteinkommen (bruttowarm) in €	Index zum Mittelwert in %
< 60	951,0	47	506	36
60 bis < 80	1423,0	71	918	65
80 bis < 100	1756,0	87	1.273	90
100 bis < 120	2311,0	115	1.710	122
120 bis < 140	2912,0	144	2.090	149
≥ 140	4221,0	209	3.372	240
gesamt	2016,0	100	1.407	100
Indextdifferenz		162		204
x-fache	4,4		6,7	

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.



## 4. Soziale Lage, Wohnverhältnisse und Mietbelastungen

In den vorangegangenen Abschnitten wurde dokumentiert, wie sich die Einkommenssituation und die soziale Lage auf die Wohnverhältnisse auswirken. Doch insbesondere durch die unterschiedliche Verteilung von monatlichen Miethöhen sind die Wohnverhältnisse nicht nur Ausdruck, sondern selbst auch Faktor der sozialen Ungleichheit in den Städten.

In unserer Analyse betrachten wir dazu insbesondere die Mietbelastungsquoten, also den Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Miete ausgegeben wird sowie die Resteinkommen, die den Haushalten nach der Mietzahlung zur Bestreitung ihrer sonstigen Ausgaben zur Verfügung stehen.

Die Mietbelastungen von Haushalten werden in dieser Untersuchung auf der Basis der Bruttowarmmietkosten berechnet, weil sie der Gesamtheit der wohnungsbezogenen Ausgaben entsprechen und ein realistisches Bild der finanziellen Auswirkungen des Wohnens auf die finanzielle Situation der Haushalte bieten. Die Auswertungen von mietbezogenen Daten beschränken sich dabei auf die etwa 8,4 Millionen Großstadthaushalte, die in Mietverhältnissen leben. Das sind 71,9 Prozent aller Haushalte in den 77 deutschen Großstädten.

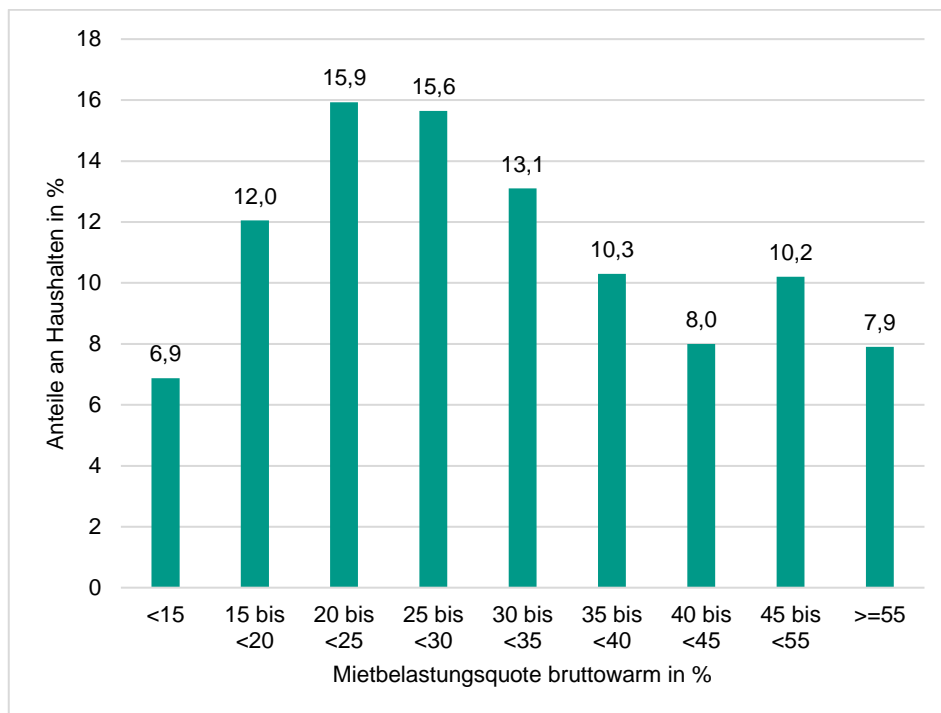
### **Ungleiche Verteilung der Mietkostenbelastung**

Die mittlere Mietkostenbelastung der Großstadthaushalte liegt bei 29,8 Prozent und damit knapp unter der Leistbarkeitsgrenze von 30 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens. Mit 49,2 Prozent zahlen knapp die Hälfte der Mieter\*innenhaushalte eine nach Leistbarkeitskriterien zu hohe Miete. Das betrifft über 4,1 Millionen Haushalte.

Fast 2,2 Millionen Haushalte haben sogar eine Mietbelastung von über 40 Prozent ihres Einkommens – das trifft für jedes vierte Mietverhältnis zu. In fast 12 Prozent der Haushalte, die zur Miete wohnen, übersteigt die Bruttowarmmiete sogar 50 Prozent des Einkommens. Über eine Millionen Haushalte haben eine extrem hohe Mietbelastung zu tragen.

Ein differenzierter Blick auf die Verteilung der Mietkostenbelastung in den Großstädten verdeutlicht die großen Unterschiede. Den 4,1 Millionen Haushalten mit den hohen Mietbelastungen stehen etwa drei Millionen Haushalte gegenüber, die mit weniger als 25 Prozent ein günstiges Verhältnis von Wohnkosten und Einkommen aufweisen. Über 675.000 Haushalte müssen sogar weniger als 15 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufbringen.

Abbildung 7: Mietbelastungsquoten der Haushalte in Prozent



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnung. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

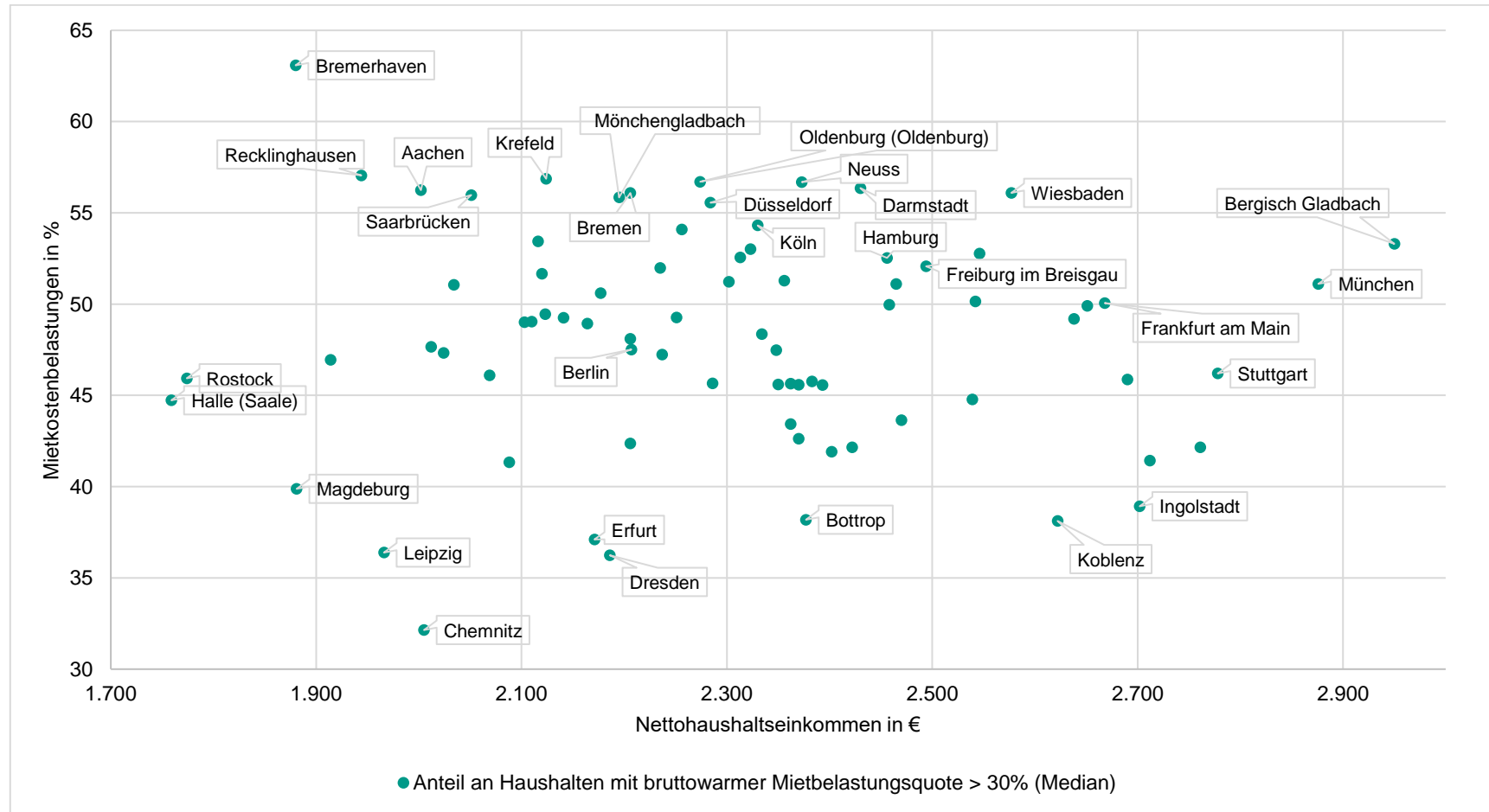
Die soziale Wohnversorgungssituation unterscheidet sich zwischen den Städten deutlich. Während der Anteil der Mieter\*innenhaushalte mit einer Mietkostenbelastung von über 30 Prozent in insgesamt acht Städten unter 40 Prozent liegt, stehen am anderen Ende des Spektrums 12 Städte, in denen mehr als 55 Prozent aller Mietverhältnisse die Leistbarkeitsgrenzen überschreiten.

Unter den Städten mit vielen leistbaren Wohnungen finden sich mit Chemnitz (67,9 Prozent leistbare Wohnungen), Dresden (63,8), Leipzig (63,6), Erfurt (62,9) und Magdeburg (60,1) – auffällig viele Städte in Ostdeutschland. Ebenfalls zu dieser Gruppe zählen Koblenz (61,9), Bottrop (61,8) und Ingolstadt (61,1). Als Grund für eine gute Versorgungslage mit leistbaren Wohnungen können niedrige Mietpreise oder ein hohes Einkommensniveau ausschlaggebend sein<sup>2</sup>.

Die Städte mit den wenigsten leistbaren Wohnungen sind Bremerhaven (36,9), Recklinghausen (42,9) und Krefeld (43,1), bei denen die Situation wesentlich auf die schwierige wirtschaftliche Lage und die Einkommenssituation zurückzuführen ist. In die Gruppe der Städte mit einem ausgeprägten Mangel an leistbaren Wohnungen zählen aber mit Darmstadt (43,6), Wiesbaden (43,9) und Düsseldorf (44,4) auch Städte, in denen eher höhere Einkommen erzielt werden.

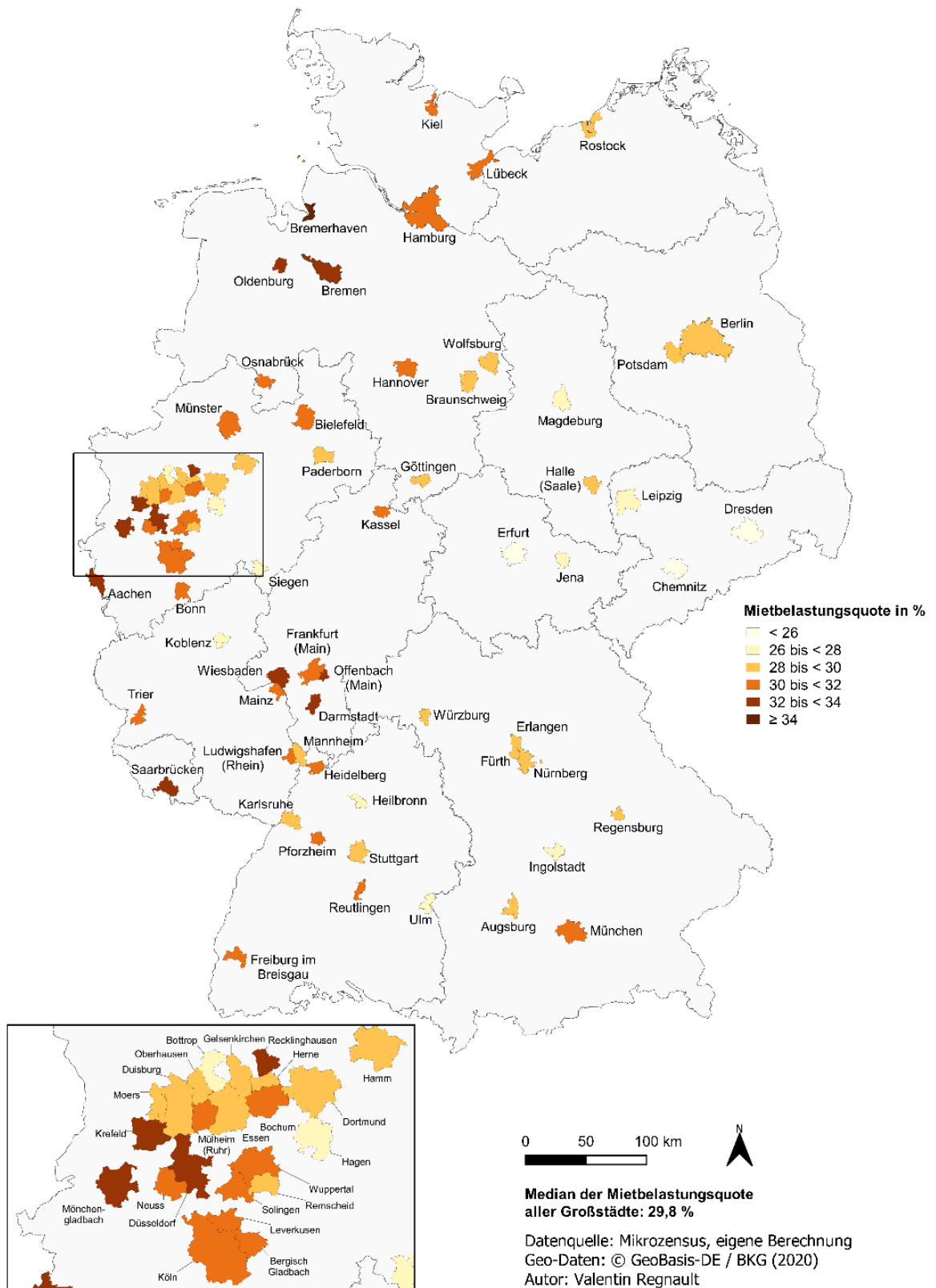
<sup>2</sup> Die Zahlen zu den Anteilen leistbarer Wohnungen in den Städten sind die Kehrwerte zu den Haushalten mit einer Mietkostenbelastung über 30 Prozent ihres Einkommens (siehe Anhang, Tabelle 90).

Abbildung 8: Überschreitung der Leistbarkeit und Äquivalenzeinkommen nach Städten

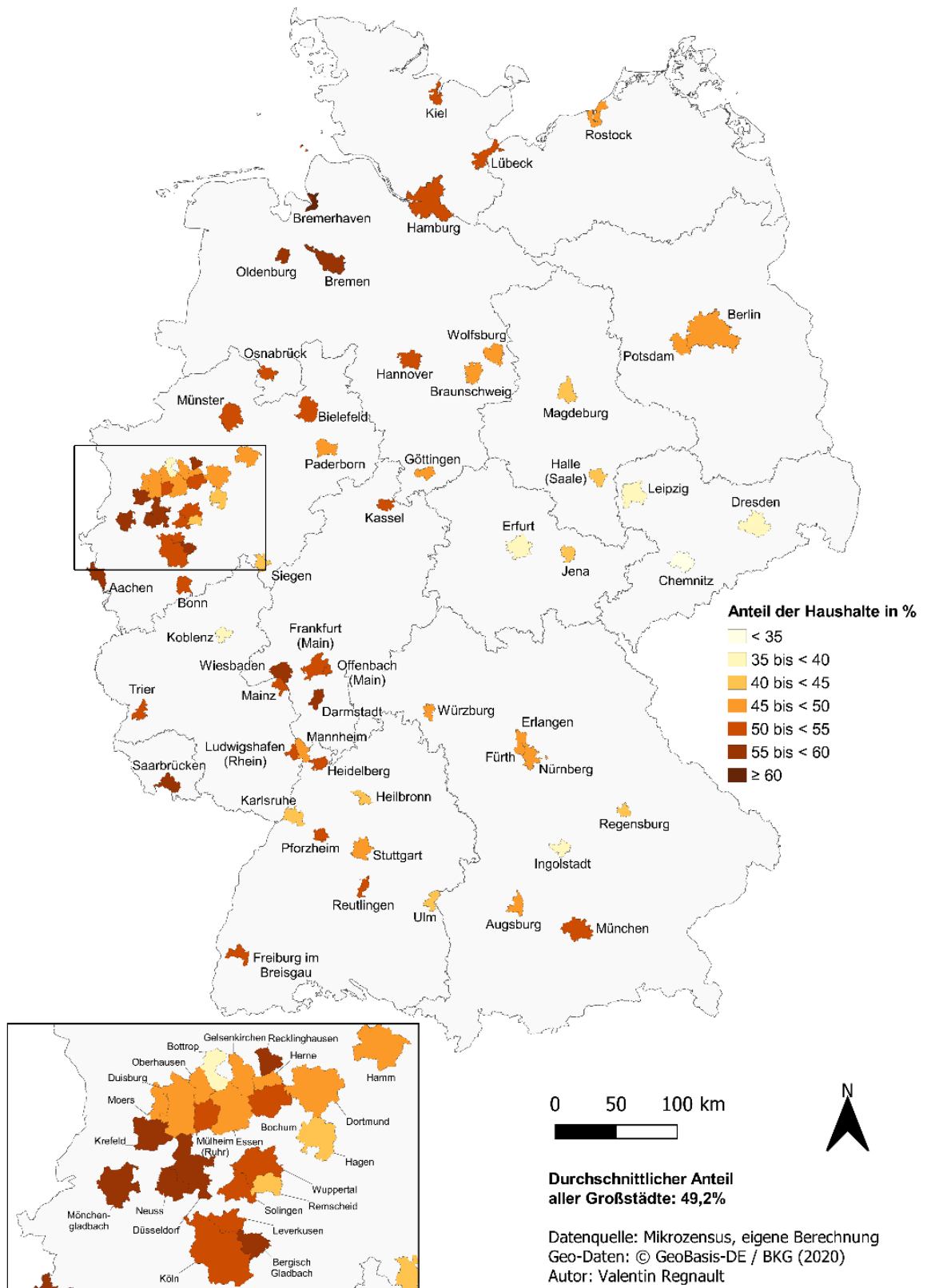


Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

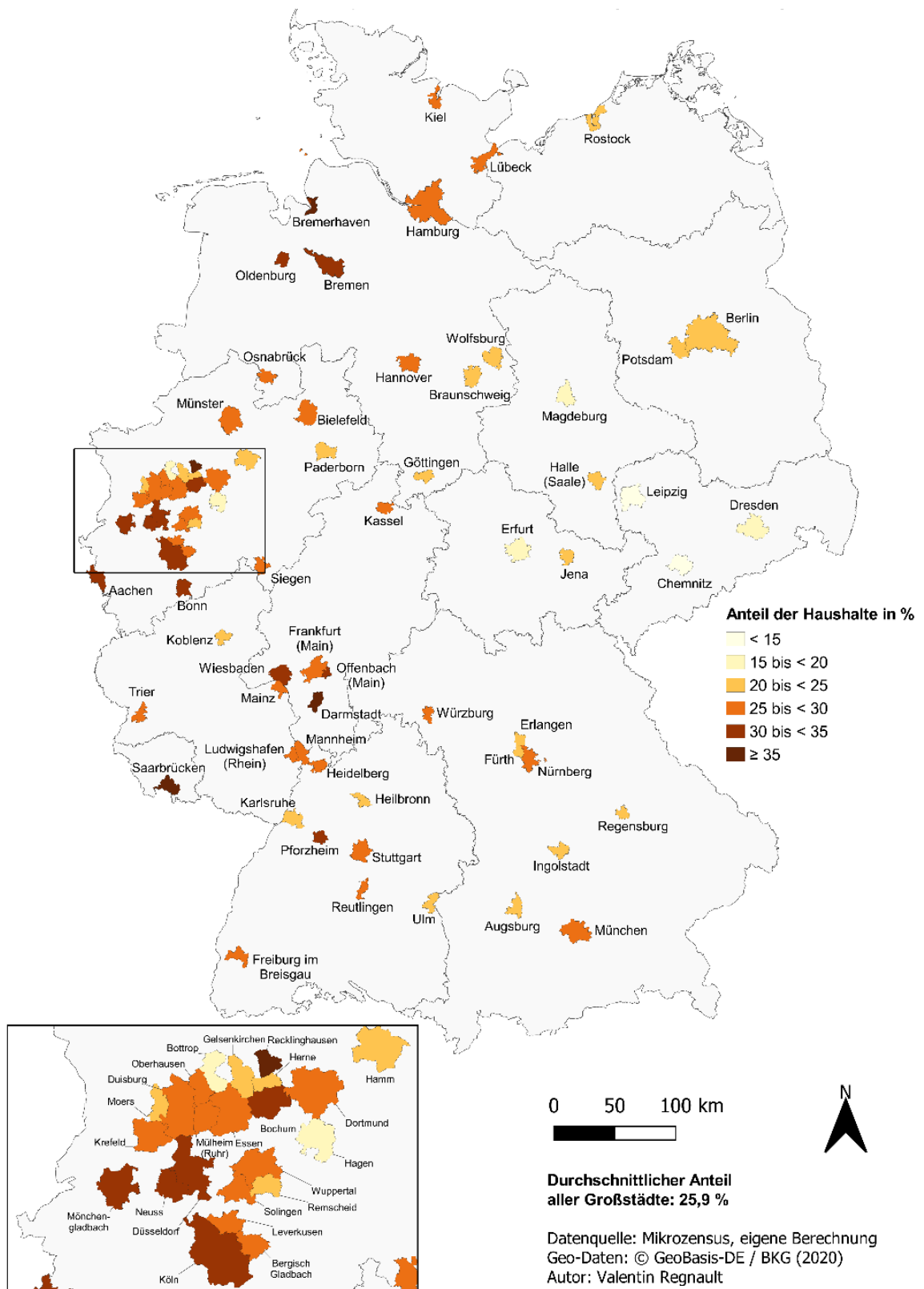
Karte 4: Mediane der Mietbelastungsquote in Prozent



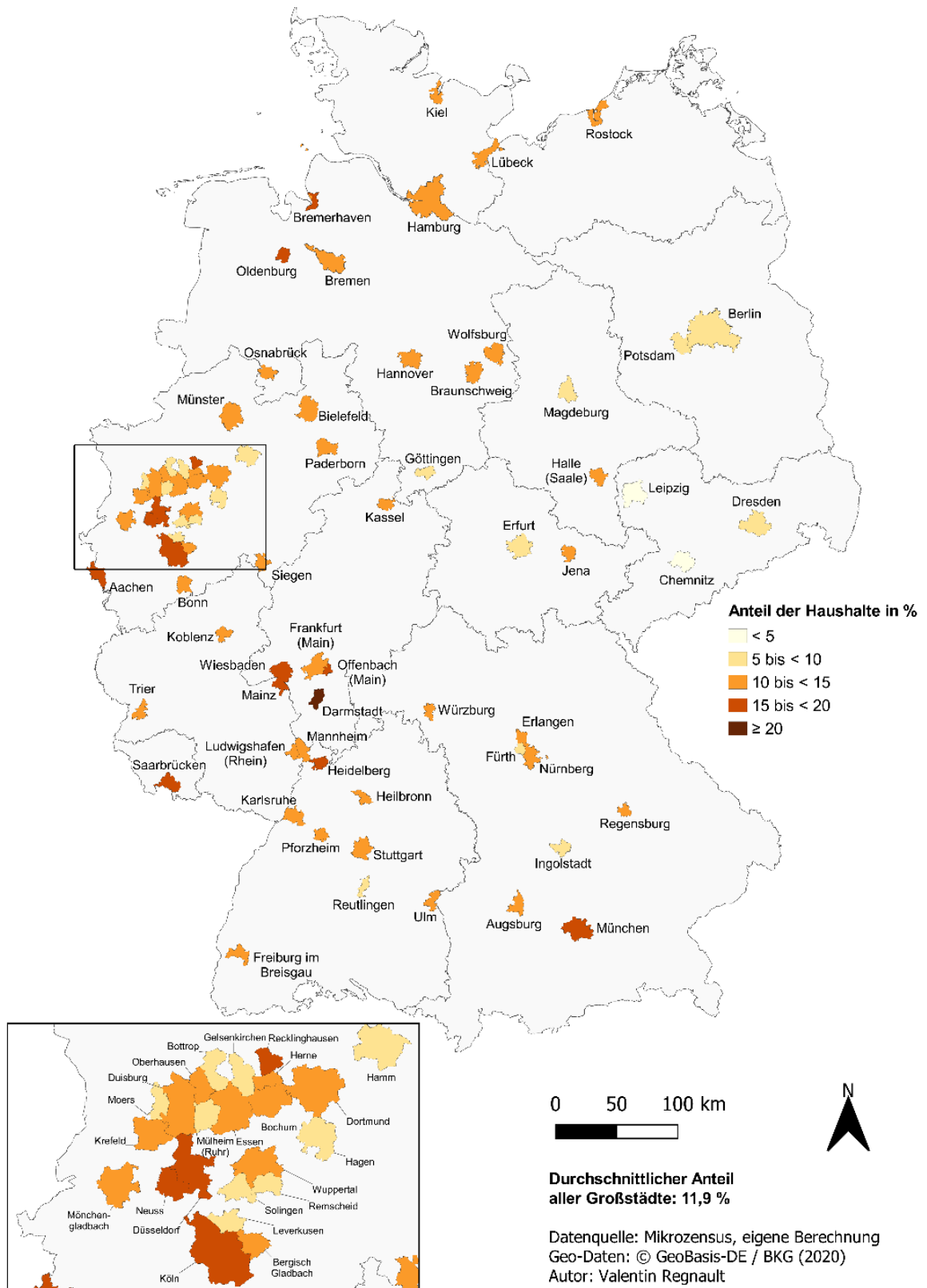
Karte 5: Anteile an Haushalten mit einer Mietbelastung von über 30 Prozent



Karte 6: Anteile an Haushalten mit einer Mietbelastung von über 40 Prozent



Karte 7: Anteile an Haushalten mit einer Mietbelastung von über 50 Prozent



### Mietbelastung nach Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch

Ein Zusammenhang von Wohnungsgrößen, Wohnflächenverbrauch und Mietbelastungsquoten ist naheliegend, bestimmt doch auch die Wohnfläche die Mietkosten, da in größeren Wohnungen mehr Wohnfläche bezahlt werden muss.

Wegen der unterschiedlichen Zusammensetzung der Wohnungsgrößenklassen nach der Haushaltsgröße sinkt die Mietbelastungsquote mit der Wohnungsgröße. Während die über 3,3 Millionen Wohnungen mit Wohnflächen unter 60 Quadratmetern (knapp 40 Prozent aller Mietwohnungen) eine überdurchschnittliche Mietkostenbelastung mit Medianwerten von 34,1 Prozent (unter 45 Quadratmeter) und 31,6 Prozent (45 bis 60 Quadratmetern) aufweisen, liegen alle größeren Wohnungen unterhalb des Medianwertes für alle Wohnungen (29,8 Prozent). Die kleinste Mietbelastungsquote weisen dabei die Wohnungen zwischen 105 bis 120 Quadratmetern auf, in denen das Mittel der Mietkostenbelastung bei 26,2 Prozent liegt.

Tabelle 30: Mietbelastung nach Wohnungsgröße

Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)
unter 45	34,1
45 bis < 60	31,6
60 bis < 75	29,4
75 bis < 90	27,7
90 bis < 105	27,0
105 bis < 120	26,2
120 bis < 135	26,6
135 und mehr	26,6
gesamt	29,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Deutlicher wird der Zusammenhang von Wohnfläche und Mietkostenbelastung mit Blick auf den individuellen Wohnflächenverbrauch der Haushalte. Steht weniger Wohnfläche pro Person zur Verfügung, verringert sich auch die Mietbelastungsquote.

Der mittlere Wohnflächenverbrauch liegt bei 45 Quadratmeter pro Person. Die Übersicht der Mietbelastungsklassen zeigt, dass in den etwa 3,9 Millionen Haushalten mit einem Wohnflächenverbrauch bis zu maximal 40 Quadratmetern pro Person auch die Mietbelastung unterhalb des Mittelwerts für alle Mieter\*innenhaushalte liegt.

Die geringste mittlere Mietkostenbelastung sind mit 26,1 Prozent bei den etwa 1,5 Millionen Haushalten mit einem Wohnflächenverbrauch zwischen 20 und 30 Quadratmetern pro Person zu beobachten.



Die höchsten Mietbelastungsquoten mit einem Medianwert von 34,4 Prozent weisen die 1,8 Millionen Haushalte auf, in denen mehr als 60 Quadratmeter pro Personen genutzt werden. Die Gründe für diesen sehr hohen Wohnflächenverbrauch sind sehr verschieden und reichen von lebensstilbedingten Wohnvorstellungen, Schwierigkeiten eine kleinere und für die Haushaltsgröße angemessene Wohnung zu finden und biografischen Umbrüchen, wenn etwa der Partner oder die Partnerin aus der gemeinsamen Wohnung auszieht oder Eltern nach dem Auszug der erwachsenen Kinder in der Familienwohnung wohnen bleiben.

Tabelle 31: Mietbelastung nach Wohnflächenverbrauch pro Person

Wohnflächenverbrauch pro Person in m <sup>2</sup>	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)
< 20	26,2
20 bis < 30	26,1
30 bis < 40	27,2
40 bis < 50	30,4
50 bis < 60	32,5
60 und mehr	34,4
gesamt	29,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Mietbelastung nach Baujahr

Die Mietbelastung zwischen den verschiedenen Baujahrsgruppen unterscheidet sich nur in geringem Maße. Leicht überdurchschnittliche Werte der Mietbelastung weisen vor allem die Baujahrsgruppe 1949 bis 1978 und die nach 2016 fertiggestellten Wohnungen auf.

Die vom geförderten Wohnbau in der BRD und dem staatlichen Wohnungsbau in der DDR geprägten Bestände aus den Jahren 1949 bis 1978 umfassen mit etwa 4,2 Millionen mehr als die Hälfte aller Mietwohnungen in den Großstädten. Trotz unterdurchschnittlicher Quadratmeterpreise und überwiegend kleinen Wohnungszuschnitten liegt die mittlere Mietkostenbelastung mit 30,5 Prozent über den Mittelwerten der Gesamtheit aller Mieter\*innenhaushalte. Die hohe Mietbelastung ist vor allem auf den hohen Anteil von Haushalten mit geringen Einkommen zurückzuführen, die in diesen Beständen leben, so dass die Mietbelastung eher auf einen Einkommens- als einen Baujahrsseffekt deutet.

Anders lässt sich die erhöhte Mietkostenbelastung mit einem Median von 32,9 Prozent in den etwa 62.000 Wohnungen erklären, die nach 2016 fertiggestellt wurden. Hier leben überwiegend Haushalte mit überdurchschnittlich hohen Einkommen und die Mietkostenbelastung erklärt sich vor allem durch einen Preiseffekt, bei dem sich die überdurchschnittlichen Mietpreise im Neubau durchschlagen.

Tabelle 32: Mietbelastung und Mietpreis nach Baujahr

Baujahr der Wohnung	Mietpreis in €/m <sup>2</sup> (nettokalt)	Mietpreis in €/m <sup>2</sup> (bruttowarm)	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)
vor 1919	6,88	9,38	28,2
1919 bis 1948	6,50	9,07	29,0
1949 bis 1978	6,61	9,37	30,5
1979 bis 1990	6,38	9,06	29,7
1991 bis 2000	7,54	10,23	29,2
2001 bis 2010	8,45	11,25	29,7
2011 bis 2015	10,25	13,25	29,8
2016 oder später	10,92	13,47	32,9
gesamt	6,75	9,44	29,7

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Mietbelastung nach Wohndauer

Die Wohndauer hat nur einen geringen Einfluss auf die Mietbelastungsquote. Die Haushalte, die erst in den letzten Jahren neu in die Wohnung gezogen sind, haben leicht höhere Mietbelastungsquoten als diejenigen, die schon länger in ihren Wohnungen wohnen. Grund dafür sind hauptsächlich die steigenden Neuvermietungsmieten in den meisten Städten, die dazu führen, dass erst jüngst abgeschlossene Mietvertragsabschlüsse meist mit höheren Mietkosten verbunden sind als in vergleichbaren Wohnungen, die in langjährigen Mietverhältnissen bewohnt werden. Ausnahme dieses Zusammenhangs sind die Mietbelastungswerte (29,4 Prozent) der 4,1 Millionen Haushalte, die schon 8 Jahre oder länger in ihren Wohnungen leben. Der Preisvorteil langjähriger Mietverträge wird hier durch biografische Effekte gebrochen, wenn etwa Partnerinnen oder Partner aus der gemeinsamen Wohnung ausziehen oder versterben, oder die verfügbaren Einkommen mit dem Übergang ins Rentenalter sinken.

Tabelle 33: Mietbelastung und Mietpreis nach Wohndauer

Wohndauer	Mietpreis in €/m <sup>2</sup> (nettokalt)	Mietpreis in €/m <sup>2</sup> (bruttowarm)	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)
0 bis 1 Jahr	8,00	10,64	32,3
2 bis 3 Jahre	7,47	10,12	30,1
4 bis 7 Jahre	6,99	9,70	28,6
mehr als 8 Jahre	6,23	8,88	29,4
gesamt	6,74	9,44	29,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

## 5. Unterschiede in sozialer Lage und Wohnverhältnissen

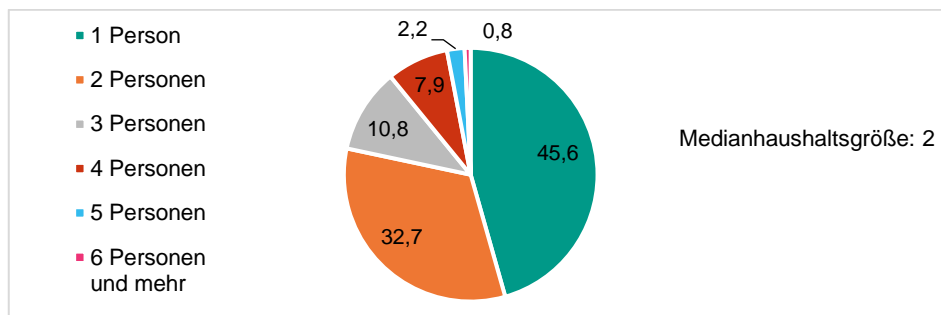
Steigende Mieten und Verdrängungsprozesse, Leerstand und Vernachlässigung, Wohnungsmangel und Neubauboom – die Wohnungsfrage polarisiert die politischen Debatten in vielen Städten. Doch die Problemlagen unterscheiden sich nicht nur zwischen wachsenden Metropolregionen und schrumpfenden Städten, zwischen Ost- und Westdeutschland, sondern auch und vor allem zwischen verschiedenen sozialen Gruppen.

Die in der Untersuchung erfassten Indikatoren der sozialen Lage lassen Rückschlüsse auf die städtische Bevölkerung und ihre Lebensweisen zu. Es ist naheliegend, dass nicht sämtliche Haushalte der deutschen Großstädte mit den gleichen Problemen bezüglich ihrer Wohnungs- und Soziallage konfrontiert sind. Explizit wird die soziale Lage durch die Merkmale Haushaltsgröße, Haushaltstyp, Einkommen, Bildung und beruflicher Status ausgewertet. In weitergehenden Betrachtungen der sozialen Lage und Wohnsituation werden auch ausgewählte Altersgruppen und der Migrationsstatus in die Auswertungen einbezogen.

### 5.1. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Haushaltsgröße

Die mittlere Haushaltsgröße in den Großstädten liegt bei 2 Personen. Betrachten wir die Anteile der Haushalte, stellen die Einpersonenhaushalte mit 45,6 Prozent die größte Gruppe der Großstadthaushalte. Bezogen auf die Personenzahlen leben jedoch fast drei Viertel aller Menschen in den Großstädten in Mehrfamilienhaushalten. Die über 7,7 Millionen Personen in den Zweipersonenhaushalten bilden dabei die häufigste Wohnform. Sie setzt sich aus Paaren ohne Kinder, und Alleinerziehenden zusammen. Mit drei Prozent aller Haushalte haben die 356.000 großen Haushalte mit fünf und mehr Personen dennoch eine Relevanz für die Wohnerfahrungen in den Großstädten. Rund 1,9 Millionen Menschen leben in den großen Haushalten und bilden damit einen Anteil von über acht Prozent aller Großstadtbewohner\*innen.

Abbildung 9: Anteile an Haushaltsgrößen in Prozent

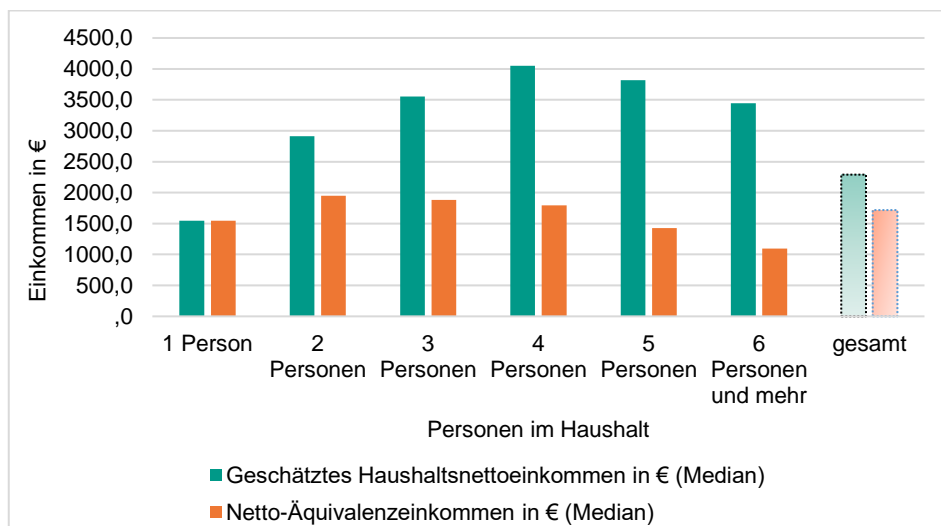


Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Einkommen nach Haushaltsgröße

Die Einkommen der Haushalte unterscheiden sich nach Haushaltsgröße. Der Blick auf die Mediandaten zeigt, dass bis zu den Vierpersonenhaushalten mit der Anzahl der Personen im Haushalt das Einkommen steigt. So steht den Einpersonenhaushalten der Großstädte mit einem mittleren Einkommen von 1.548 Euro weniger Geld im Monat zur Verfügung als beispielsweise den Vierpersonenhaushalten mit einem Medianwert von 4.052 Euro. Trotz größerer Personenzahl liegen die monatlichen Haushaltsnettoeinkommen der Haushalte mit fünf Personen (3.816 Euro) und sechs Personen (3.445 Euro) unter denen der Vierpersonenhaushalte. Unter den großen Haushalten mit relativ geringen Einkommen sind viele Familien mit drei und mehr Kindern.

Abbildung 10: Einkommen nach Haushaltsgröße



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Da es in den Ausgaben der Haushalte viele Fix-Kosten gibt, die nicht proportional zur Haushaltsgröße steigen, werden in den Äquivalenzeinkommen spezifische Gewichtungen vorgenommen, die sowohl die Anzahl als auch das Alter der Personen im

Haushalt berücksichtigen (siehe Anhang Methoden 9.2.1). Die Äquivalenzeinkommen ermöglichen einen direkten Einkommensvergleich von Haushalten mit unterschiedlichen Zusammensetzungen. Die Verteilung der Einkommensklassen auf der Basis von Äquivalenzeinkommen gibt Auskunft darüber, welche Haushaltsgröße überdurchschnittlich häufig in einer bestimmten Einkommensklasse vertreten sind.

In der Einkommensklasse unter 60 Prozent des Medianeinkommens sind sowohl die Alleinlebenden (23 Prozent) als auch die größeren Mehrfamilienhaushalte überrepräsentiert. Jeder vierte Haushalt mit fünf Personen liegt unterhalb der Armutsgrenze. Bei den Haushalten mit sechs und mehr Personen beträgt der Anteil sogar 44 Prozent. Der Anteil aller Haushalte an dieser Einkommensklasse beträgt 17,5 Prozent.

Ein ähnliches Verteilungsmuster gilt auch für die Haushalte mit geringen Einkommen (60 bis unter 80 Prozent des Medianeinkommens). Während insgesamt etwa 16 Prozent aller Haushalte in dieser Einkommensklasse liegen, sind es bei den Einpersonenhaushalten über 18 Prozent, bei den Fünfpersonenhaushalten über 22 Prozent und bei den Haushalten mit sechs und mehr Personen 25,5 Prozent.

Ein umgekehrtes Bild bietet sich bei den höheren Einkommen. In der höchsten Einkommensklasse (über 140 Prozent des Medianeinkommens) weisen insbesondere die Zweipersonenhaushalte mit 34 Prozent überdurchschnittlich hohe Anteile auf. Der Anteil dieser Einkommensklasse an allen Haushalten beträgt knapp 26 Prozent. Besonders selten beziehen die großen Haushalte mit sechs und mehr Personen höhere Einkommen – von dieser Gruppe verfügen nur 8,5 Prozent über ein Äquivalenzeinkommen von über 140 Prozent des Medianwertes aller Großstadthaushalte.

*Tabelle 34: Haushaltsgrößen nach Einkommensklassen*

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %	Anteil an Einkommensklassen in %						
	1 Pers.	2 Pers.	3 Pers.	4 Pers.	5 Pers.	6 Pers. und mehr	alle Haushalte
< 60	23,2	10,6	13,4	13,7	25,2	43,9	17,5
60 bis < 80	18,0	13,5	13,9	16,0	22,2	25,5	16,1
80 bis < 100	17,0	16,1	15,6	16,5	15,2	12,2	16,4
100 bis < 120	13,0	14,2	14,8	14,9	11,8	6,4	13,7
120 bis < 140	9,7	11,6	12,6	11,4	7,2	3,5	10,6
≥ 140	19,2	34,0	29,7	27,5	18,4	8,5	25,7
Gesamtanteil an Haushalten in %	45,8	32,6	10,7	7,9	2,2	0,8	100
Äquivalenzeinkommen in € (Median)	1.548	1.948	1.880	1.795	1.425	1.093	1.718

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

### Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch nach Haushaltsgröße

Die Haushaltsgröße hat einen unmittelbaren Einfluss auf Wohnungsgrößen und Wohnflächenverbrauch. Während mit der Anzahl der zum Haushalt gehörenden Personen die mittlere Wohnfläche von 58 Quadratmetern (Einpersonenhaushalte) auf 105 Quadratmeter (Haushalte mit sechs Personen und mehr) steigt, sinkt der individuelle Wohnflächenverbrauch. Alleinlebende wohnen im Mittel auf 58 Quadratmetern Wohnfläche, während die größeren Haushalte deutlich weniger Wohnfläche pro Person beanspruchen. Bei den Zweipersonenhaushalten sind es 40 Quadratmeter, bei den Dreipersonenhaushalten nur noch 30 Quadratmeter und bei den Vierpersonenhaushalten 25 Quadratmeter. Den geringsten Wohnflächenverbrauch weisen die Haushalte mit fünf Personen (21 Quadratmeter) und mit sechs Personen und mehr (17 Quadratmeter) auf.

Auch der Wohnstatus unterscheidet sich zwischen den Haushaltsgrößen. Während mit 82 Prozent überdurchschnittlich viele Einpersonenhaushalte in den Großstädten in Mietverhältnissen leben, sind es bei den Mehrpersonenhaushalte bis zu fünf Personen Anteile zwischen 58 und 65 Prozent. Die wenigen Haushalte mit sechs und mehr Personen hingegen weisen mit einem Mietanteil von 73 Prozent einen leicht überdurchschnittlichen Wert auf. Die meisten selbstgenutzten Eigentumswohnungen weisen die Vierpersonenhaushalte auf, zu denen überwiegend Paare mit zwei Kindern zählen.

Tabelle 35: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohndauer nach Haushaltsgröße

Personen im Haushalt	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Median)	Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> (Median)	Anteil Mieter*innen in %	Wohndauer (Median)
1 Person	58	58	82,2	9
2 Personen	79	40	64,2	14
3 Personen	89	30	65,1	8
4 Personen	100	25	57,6	8
5 Personen	104	21	61,5	8
6 Personen und mehr	105	17	72,9	8
gesamt	71	45	71,9	10

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Mietkosten nach Haushaltsgröße

Die unterschiedlichen Wohnungsgrößen schlagen sich auch in den Miethöhen nieder. Im Allgemeinen gilt: Je größer der Haushalt, desto größer die Wohnung, desto höher die monatlich zu zahlende Miete.

Anders stellt sich das Bild Mietpreise je Quadratmeter dar, die über die verschiedenen Haushaltsgrößen hinweg ein nahezu unverändertes Niveau mit kleinen Abweichungen vom Medianwert in Höhe von 6,74 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) aufweisen. Zu berücksichtigen bei der Bewertung der Wohnkosten ist jedoch der deutlich überdurchschnittliche Wohnflächenverbrauch von Einpersonenhaushalten, der mit 58 Quadratmetern pro Kopf deutlich über dem allgemeinen Mittelwert aller Haushalte in den Großstädten (45 Quadratmeter) liegt. Diese Situation verstärkt die Unterschiede hinsichtlich der Mietkostenbelastung. Einpersonenhaushalte haben mit einem Median von fast 35 Prozent die höchste Mietbelastungsquote und müssen weit mehr als ein Drittel ihres Einkommens für die Miete ausgeben. In der Gruppe der Mehrpersonenhaushalte gibt es hinsichtlich der Mietbelastung nur geringe Unterschiede.

*Tabelle 36: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Haushaltsgröße*

Personen im Haushalt	Miethöhe bruttowarm (Median)	Mietpreis pro m <sup>2</sup> nettokalt (Median)	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)
1 Person	500	6,79	34,7
2 Personen	650	6,67	25,2
3 Personen	740	6,83	25,4
4 Personen	810	6,75	25,1
5 Personen	828	6,53	27,2
6 Personen und mehr	866	6,25	28,1
gesamt	590	6,74	29,8

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

### **Mietbelastungen nach Haushaltsgröße**

Neben den Einkommen wird die Mietbelastung auch von den Wohnungsgrößen bestimmt. Da kleinere Haushalte einen höheren individuellen Wohnflächenverbrauch aufweisen (Kapitel 5.1, Tabelle 35), haben sie bei vergleichbaren Mietpreisen je Quadratmeter deutlich höhere Mieten zu zahlen.

Die Medianwerte der Mietbelastung bestätigen diesen Zusammenhang, dass – unabhängig vom Einkommen – kleinere Haushalte eine höhere Mietkostenbelastung aufweisen. Über 4,3 Millionen Einpersonenhaushalte stellen mit 51,9 Prozent den größten Anteil der Mieter\*innenhaushalte in den Großstädten. Ihre mittlere Mietkostenbelastung liegt mit 34,7 Prozent deutlich über dem Median aller Mieter\*innenhaushalte (29,8 Prozent). Alle Mehrpersonenhaushalte weisen im Schnitt leicht unterdurchschnittliche Mietbelastungen auf. Bei der Bewertung dieser Zahlen ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Einkommen innerhalb der Haushaltsgrößenklassen unterschiedlich verteilt sind und insbesondere die Haushalte mit geringen Einkommen trotz ihrer Haushaltsgröße die Leistbarkeitsgrenze überschreiten können.

Tabelle 37: Mietbelastung nach Haushaltsgrößen

Personen im Haushalt	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Anteil an Mietbelastungsquote über 30 % in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 40 % in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 50 % in %
1 Person	34,7	62,9	36,7	18,0
2 Personen	25,2	34,2	15,1	5,6
3 Personen	25,4	35,3	14,4	5,8
4 Personen	25,1	32,8	11,1	4,0
5 Personen	27,2	40,7	15,4	4,9
6 Personen und mehr	28,1	43,3	16,9	6,0
gesamt	29,8	49,2	25,9	11,9

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Auffällig bei der Betrachtung der Mehrpersonenhaushalte sind die leicht höheren Mietbelastungsquoten der Haushalte mit fünf und mehr Personen. Grund hierfür dürfte der größere Wohnflächenbedarf insbesondere bei Familien mit mehreren Kindern sein, der unabhängig von Einkommen der erwachsenen Haushaltsangehörigen steigt.

### Resteinkommen nach Haushaltsgröße

Ein Blick auf die Resteinkommen zeigt, dass diese erwartbar mit der Haushaltsgröße steigen. Das Resteinkommen pro Kopf jedoch sinkt mit wachsender Personenzahl im Haushalt. Liegt der Mittelwert der Resteinkommen pro Kopf für die Ein- und Zweipersonenhaushalte noch bei über 950 Euro pro Monat, sind es bei den Haushalten mit 5 Personen nur noch 433 Euro und bei den 6 Personenhaushalten sogar nur 364 Euro im Monat.

Die Resteinkommen zeigen, dass viele Haushalte nach Zahlung der Miete unter dem Existenzminimum leben. Insgesamt bleibt knapp 1,1 Millionen Haushalten in den Großstädten nach der Mietzahlung weniger als das Existenzminimum – das entspricht einem Anteil von über 12 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Besonders hoch ist der Anteil der Resteinkommen unter dem Existenzminimum bei den sehr großen Haushalten. Während sich die Haushalte mit bis zu vier Personen mit Anteilen zwischen acht und 15 Prozent der Unterschreitung des Existenzminimums auf einem ähnlichen Niveau bewegen, weisen die Haushalte mit fünf Personen (27 Prozent) und mit sechs Personen (42 Prozent) deutlich höhere Anteile an existenzunterschreitenden Resteinkommen auf.

Fast 27.000 der insgesamt etwa 66.000 Haushalte mit sechs und mehr Personen fallen durch die Mietzahlung unter die Schwelle des Existenzminimums.



Tabelle 38: Resteinkommen nach Haushaltsgröße

Personen im Haushalt	Resteinkommen nach Abzug der Bruttowarmmiete in € (Median)	Haushalte mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2-Regelbedarf in %	ALG2-Regelbedarf Haushalt in € (Median)
1 Person	956	14,0	416
2 Personen	1.982	8,7	748
3 Personen	2.290	13,1	1.044
4 Personen	2.510	15,2	1.340
5 Personen	2.165	26,7	1.636
6 Personen und mehr	2.181	41,5	1.988
gesamt	1.407	12,9	416

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Baualter nach Haushaltsgröße

Ein Blick auf die Verteilung der Baualtersgruppe zeigt, dass die Haushaltsgröße nur einen geringen Einfluss auf die Wahl der bewohnten Wohnungsmarktsegmente hat. Lediglich die Haushalte mit vier und fünf Personen wohnen mit leicht erhöhten Anteilen häufiger in Wohnungen, die nach 2001 fertiggestellt wurden. Dieser Effekt dürfte auf Wohnstandortentscheidungen in der Familiengründungsphase zurückgehen.

Tabelle 39: Baualter der Wohnung nach Haushaltsgröße (Anteile)

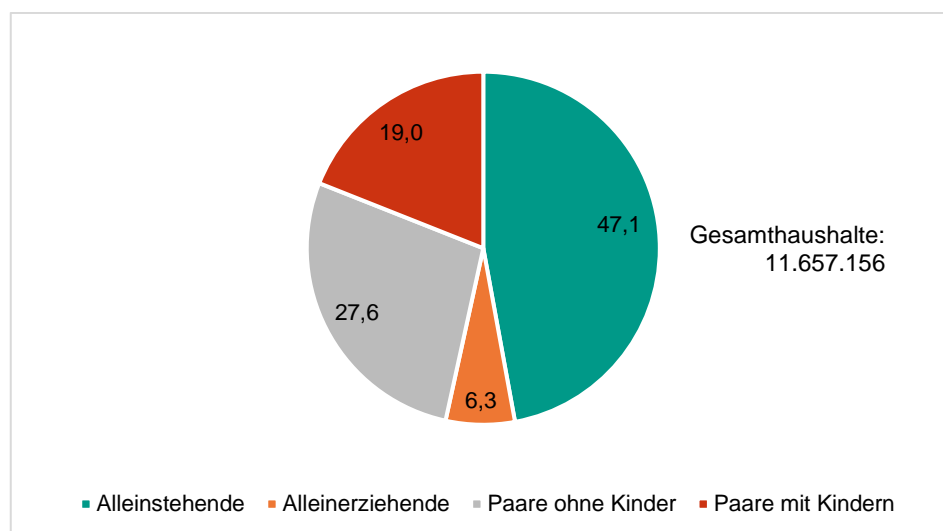
Personen im Haushalt	Anteil an Haushalten in % nach Baujahr der Wohnung							
	vor 1919	1919 bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2015	2016 und später
1 Person	12,8	14,9	51,1	10,4	6,6	2,4	1,1	0,7
2 Personen	12,3	14,6	46,2	12,6	8,0	3,8	1,6	0,9
3 Personen	13,1	13,9	42,6	10,7	9,3	6,8	2,7	0,9
4 Personen	13,3	14,1	39,4	10,4	7,8	10,1	3,6	1,3
5 Personen	12,0	14,2	41,6	10,5	7,5	9,4	3,8	1,1
6 Personen und mehr	11,4	18,2	45,5	10,1	7,3	5,0	1,6	1,0
gesamt	12,7	14,6	47,4	11,2	7,5	4,1	1,7	0,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

## 5.2. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Haushaltstyp

Auch in Bezug auf die Haushaltstypen stellen die 5,5 Millionen Alleinlebenden mit 47 Prozent die größte Gruppe. Dieser Wert liegt knapp über dem Anteil der Einpersonenhaushalte, weil etwa 200.000 Alleinlebende in Mehrpersonenhaushalten leben. Es folgen mit etwa 27,6 Prozent die kinderlosen Paare. Nur in jedem vierten Großstadthaushalt leben auch Kinder. Knapp über 75 Prozent der Kinderhaushalte sind Paare mit Kindern – etwa 25 Prozent sind Familien alleinerziehender Eltern.

Abbildung 11: Anteile an Haushaltstypen in Prozent



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Einkommen nach Haushaltstyp

Ein Blick auf die Medianeinkommen der verschiedenen Haushaltstypen und die Verteilung der Einkommensklassen zeigt, dass Alleinlebende und Alleinerziehende eine überdurchschnittliche Armutsgefährdung aufweisen. 23 Prozent der Einpersonenhaushalte und über 30 Prozent der Alleinerziehenden müssen mit einem monatlichen Einkommen von weniger als 60 Prozent des Medianeinkommens über die Runden kommen – bei den kinderlosen Paaren liegt der Vergleichswert bei unter acht Prozent. Im Durchschnitt aller Haushalte liegt die Armutsquote bei 17,5 Prozent.

Spiegelverkehrt ist das Bild in den höchsten Einkommensklassen. Hier wird für fast 38 Prozent aller Paare ohne Kinder ein Einkommen von über 140 Prozent des Medianeinkommens ausgewiesen. Auch die Paare mit Kindern liegen mit über 29 Prozent in dieser Kategorie über den Mittelwerten aller Haushalte (25,7 Prozent). Von den Alleinlebenden gehören nur 19,4 Prozent in die höchste Einkommensklasse, bei den Alleinerziehenden sogar nur knapp über 10 Prozent.

Tabelle 40: Haushaltstypen nach Einkommensklassen

Einkommen relativ zum Groß- stadtmedian in %	Anteil an Einkommensklassen in %				
	Allein- stehende	Alleiner- ziehende	Paare ohne Kinder	Paare mit Kindern	alle Haushalte
< 60	23,0	30,3	7,7	13,4	17,5
60 bis < 80	17,9	25,0	11,9	14,7	16,1
80 bis < 100	16,9	17,0	15,9	15,8	16,4
100 bis < 120	13,0	11,2	14,6	14,8	13,7
120 bis < 140	9,7	6,5	12,3	12,0	10,6
≥ 140	19,4	10,1	37,6	29,4	25,7
Gesamtanteil an Haushalten in %	47,5	6,26	27	18,8	100
Äquivalenzeinkom- men in € (Median)	1.557	1.292	2.062	1.855	1.721

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch nach Haushaltstyp

Auch die Wohnfläche unterscheidet sich je nach Zusammensetzung des Haushaltes. Nach den Alleinlebenden (58 Quadratmeter) haben die Alleinerziehenden im Schnitt die kleinsten Wohnungen (75 Quadratmeter) während Paare ohne Kinder (80 Quadratmeter) und Paare mit Kindern (98 Quadratmeter) in größeren Wohnungen leben. Unter den Haushaltstypen mit mehreren Personen haben die Paare ohne Kinder mit 40 Quadratmetern pro Person den größten Wohnflächenverbrauch. Es folgen die Alleinerziehenden mit 33 Quadratmetern pro Kopf und die Paare mit Kindern, die im Mittel auf 27 Quadratmetern pro Kopf wohnen.

Hinsichtlich des Wohnstatus zeigt sich ein Unterschied zwischen Ein- und Mehrpersonenhaushalten. Während Alleinlebende und Alleinerziehende zu jeweils über 82 Prozent zur Miete wohnen, liegt dieser Anteil bei den Paaren mit und ohne Kinder bei jeweils etwa 60 Prozent. Ein Hinweis darauf, dass die finanziellen Aufwendungen für den Eigentumserwerb in vielen Fällen ein doppeltes Einkommen voraussetzen.

*Tabelle 41: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Haushaltstyp*

Haushaltstyp	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Median)	Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> (Median)	Anteil Mieter*innen in %
Alleinstehende	58	56	82,3
Alleinerziehende	75	33	82,5
Paare ohne Kinder	80	40	60,1
Paare mit Kindern	98	27	59,9
gesamt	71	45	71,9

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Mietkosten nach Haushaltstyp

Die Miethöhen, die monatlich von den verschiedenen Haushaltstypen zu tragen sind, unterscheiden sich vor allem in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße. Hinsichtlich der Mietpreise pro Quadratmeter gibt es nur wenige Unterschiede. Die Mietpreisgestaltung erfolgt weitgehend unabhängig von den nachfragenden Haushaltszusammensetzungen und Wohnkostenunterschiede gehen wesentlich auf die angemieteten Wohnflächenbedarfe zurück.

Der Unterschied im Wohnflächenverbrauch wirkt sich auch auf die Mietkostenbelastung aus: Insbesondere die Alleinerziehenden haben mit einem Wohnkostenanteil von über 34 Prozent ihres Einkommens eine deutlich höhere Mietkostenbelastung als Paare mit Kindern (knapp 25 Prozent). Der Haushaltstyp mit dem günstigsten Verhältnis von Einkommen und Wohnkosten sind die kinderlosen Paare mit einer mittleren Mietkostenbelastung von unter 24 Prozent.

*Tabelle 42: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Haushaltstyp*

Haushaltstyp	Miethöhe brutto- warm in € (Median)	Mietpreis nettokalt pro m <sup>2</sup> in € (Median)	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)
Alleinstehende	500	6,80	34,4
Alleinerziehende	644	6,36	34,2
Paare ohne Kinder	660	6,71	23,8
Paare mit Kindern	798	6,82	24,6
gesamt	590	6,74	29,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Mietbelastung nach Haushaltstyp

Ein Vergleich der Haushaltstypen bestätigt, dass insbesondere Mieter\*innenhaushalte der Alleinlebenden (4,5 Millionen) und Alleinerziehenden (über 600.000 Haushalte) überdurchschnittlich hohe Mietbelastungsquoten mit Mittelwerten jeweils über 34 Prozent zu tragen haben. Diese beiden Haushaltstypen prägen mit einem Anteil von über 61 Prozent die Zusammensetzung der Mieter\*innenhaushalte in den Großstädten. Die Haushalte mit zwei und mehr Erwachsenen – darunter auch die Doppelverdienerhaushalte – weisen mit Mittelwerten zwischen 23,8 Prozent (Paare ohne Kinder) und 24,6 Prozent (Paare mit Kindern) klar unterdurchschnittliche Mietbelastungsquoten auf. Auch hier gilt, dass allein der Haushaltstyp noch keine Auskunft über die konkrete Mietbelastung gibt, da diese auch von Wohnungsgröße und vor allem von den Einkommen abhängt, die innerhalb der Haushaltstypen ungleich verteilt sind.

Tabelle 43: Mietbelastung nach Haushaltstypen

Haushaltstyp	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Anteil an Mietbelastungsquote über 30 % in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 40 % in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 50 % in %
Alleinstehende	34,4	62,1	36,0	17,6
Alleinerziehende	34,2	63,5	33,6	14,1
Paare ohne Kinder	23,8	27,8	10,7	3,7
Paare mit Kindern	24,6	30,6	10,6	3,7
gesamt	29,8	49,2	25,9	11,9

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Resteinkommen nach Haushaltstypen

Die Verteilung der Resteinkommen unterscheidet sich auch zwischen den verschiedenen Haushaltskonstellationen.

Während 14 Prozent der Alleinlebenden und der Paare mit Kindern nach der Mietzahlung das Existenzminimum unterschreiten und sich damit auf dem Niveau des Medians aller Miethaushalte bewegen, liegt der Vergleichswert für die Paare ohne Kinder deutlich unter diesem Mittelwert. Nur sechs Prozent der Paare, die ohne Kinder im Haushalt leben, unterschreiten mit der Mietzahlung das Existenzminimum. Bei den Alleinerziehenden sind es knapp 26 Prozent – das entspricht über 150.000 Haushalten. Jedem vierten Haushalt mit Alleinerziehenden bleibt nach der Mietzahlung weniger als das Existenzminimum.

Tabelle 44: Resteinkommen und Transferleistungen nach Haushaltstypen

Haushaltstyp	Haushalte mit Rest- einkommen (brutto- warm) unter ALG2- Regelbedarf in %	Anteil an Haushalten, die Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen beziehen
Alleinstehende	14,1	14,7
Alleinerziehende	25,7	17,3
Paare ohne Kinder	5,6	5,4
Paare mit Kindern	13,5	7,0
gesamt	12,9	11,5

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Baualter nach Haushaltstyp

Auch ein Blick auf die Verteilung der Haushaltstypen auf die verschiedenen Baualtersegmente zeigt nur wenig Unterschiede. Lediglich die Paare mit Kindern leben mit leicht überdurchschnittlichen Anteilen häufiger in den nach 2001 fertiggestellten Wohnungen.

Tabelle 45: Baualter der Wohnung nach Haushaltstyp (Anteile)

Haushaltstyp	Anteil an Haushalten in % nach Baujahr der Wohnung							
	vor 1919	1919 bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2015	2016 und später
Alleinstehende	12,9	15,0	51,0	10,3	6,5	2,4	1,1	0,7
Alleinerziehende	12,2	16,1	48,2	11,4	6,8	3,8	1,1	0,4
Paare ohne Kinder	12,2	14,1	45,6	13,1	8,4	4,0	1,8	0,9
Paare mit Kindern	13,0	13,9	40,7	10,4	8,8	8,6	3,4	1,2
gesamt	12,7	14,6	47,4	11,1	7,5	4,1	1,7	0,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

## 5.3. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Alter

### Einkommen nach Alter

Der Einfluss des Alters auf die Einkommenssituation ist nicht einheitlich. Zum einen steigen mit der Berufserfahrung häufig auch die Einkommen, zum anderen müssen insbesondere Haushalte mit Angehörigen im Rentenalter Einkommenseinbußen durch den Ausschied aus dem Berufsleben hinnehmen. Fällt durch den Tod dann

zusätzlich das Einkommen des Partners oder der Partnerin weg, verstärkt sich in vielen Fällen das Risiko der Altersarmut.

Die Daten für ausgewählte Altersgruppen zeigen, dass insbesondere Haushalte, in denen ausschließlich junge Menschen (mit unter 30 Jahren) leben, einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil von Einkommen unterhalb der Armutsschwelle aufweisen. Über 30 Prozent der jungen Haushalte steht nicht mehr als 60 Prozent des Einkommensmedians zu Verfügung – das betrifft in den Großstädten insgesamt über 420.000 Haushalte. Bei Haushalten, in denen alle Personen das Rentenalter erreicht haben, liegt der Anteil der Einkommen unterhalb der Armutsschwelle mit 15,2 Prozent nur knapp unter den Vergleichswerten für alle Haushalte. Legt man alle Haushalte zugrunde, in denen mindestens eine Person 65 Jahre alt ist, sind über 500.000 oder 4,4 % aller Haushalte in deutschen Großstädten von Altersarmut betroffen.

Tabelle 46: Einkommen nach Altersklassen

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in €	Anteil an Einkommensklassen in %			
	alle Personen ≤ 30 Jahre alt	eine Person ≥ 65 Jahre alt	alle Personen ≥ 65 Jahre alt	gesamt
< 60	31,3	14,7	15,2	17,5
60 bis < 80	16,6	20,4	21,5	16,1
80 bis < 100	14,0	21,7	22,8	16,4
100 bis < 120	12,3	14,9	14,8	13,7
120 bis < 140	9,9	9,9	9,4	10,6
≥ 140	15,9	18,3	16,3	25,7
Gesamtanteil an Haushalten in %	12,1	29,9	25,0	100
Äquivalenzeinkommen in €	1.425	1.605	1.567	1.721

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Deutlich geringer als im Durchschnitt aller Haushalte fallen die Anteile der jungen und älteren Haushalte in den höheren Einkommensklassen aus. Nur 15,9 Prozent der Haushalte mit allen Personen unter 30 Jahren erzielen 140 und mehr Prozent des Medianeinkommens. Bei den Haushalten, in denen alle Personen 65 Jahre und älter sind, liegt der Anteil in dieser Einkommensklasse mit 16,3 Prozent ebenfalls deutlich unter den Vergleichswerten für alle Haushalte (25,7 Prozent).

### Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch nach Alter

Ein Vergleich von ausgewählten Altersgruppen zeigt, dass sich die Wohnsituation von Haushalten mit älteren Personen und solche mit jüngeren deutlich unterscheidet. Sowohl bei den Wohnflächen mit durchschnittlich 74 Quadratmetern als auch im Wohnflächenverbrauch mit 54 Quadratmetern pro Person weisen die älteren Haushalte deutlich höhere Werte auf. Junge Haushalte leben im Mittel auf 55 Quadratmetern und haben einen individuellen Wohnflächenverbrauch von 38 Quadratmetern. Auch der Wohnstatus unterscheidet sich deutlich: Während etwa 62 Prozent der älteren Haushalte zur Miete wohnen, sind es bei den jüngeren über 96 Prozent. In den Großstädten bieten also vor allem Mietwohnungen einen Einstieg in das elternunabhängige Wohnen.

*Tabelle 47: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach ausgewählten Altersgruppen*

Alter	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Median)	Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> (Median)	Anteil Mieter*innen in %
alle Personen ≤ 30 Jahre alt	55	38	96,3
eine Person ≥ 65 Jahre alt	74	54	60,3
alle Personen ≥ 65 Jahre alt	70	57	61,9
alle Haushalte	71	45	71,9

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

### Mietkosten nach Alter

Ein Blick auf die Wohnkosten zeigt zunächst ähnlich hohe Mietkosten von 537 Euro bei den älteren und 533 Euro bei den jüngeren Haushalten. Auch die Mietbelastungsquote weist nur geringe Unterschiede auf. Doch mit den Mietzahlungen in ähnlicher Höhe müssen sich die jüngeren Haushalte mit deutlich kleineren Wohnflächen begnügen. Entsprechend deutlich fallen die Unterschiede hinsichtlich der Quadratmetermietpreise aus. Während ältere Haushalte in oft günstigen Altmietverträgen im Schnitt 6,17 €/m<sup>2</sup> zahlen, sind es bei den jüngeren Haushalten 7,72 €/m<sup>2</sup>.



*Tabelle 48: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach ausgewählten Altersgruppen*

<b>Alter</b>	<b>Miethöhe bruttowarm in € (Median)</b>	<b>Mietpreis netto- kalt pro m<sup>2</sup> in € (Median)</b>	<b>Mietbelastungs- quote bruttowarm in % (Median)</b>
alle Personen ≤ 30 Jahre alt	533	7,72	32,1
eine Person ≥ 65 Jahre alt	550	6,17	33,0
alle Personen ≥ 65 Jahre alt	537	6,17	34,2
alle Haushalte	590	6,74	29,8

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

### **Mietbelastung nach Alter**

Eine Betrachtung ausgewählter Altersgruppen zeigt, dass sowohl bei den jüngeren Haushalten als auch bei den älteren Haushalten die Mietbelastungen über dem Mittelwert aller Haushalte liegen.

Bei den 2,1 Millionen Haushalten (etwa 25 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte) mit mindestens einer Person von mindestens 65 Jahren liegt die Mietbelastung bei 33 Prozent des Einkommens deutlich über dem Median aller Haushalte (29,8 Prozent). Bei der Teilgruppe der 1,8 Millionen Haushalte, in denen alle Personen mindestens 65 Jahre alt sind, liegt die Mietbelastung mit 34,2 Prozent sogar noch höher. Bei den knapp 1,4 Millionen jungen Haushalten (etwa 16 Prozent aller Haushalte), in denen alle Personen unter 30 Jahre alt sind, liegt die Mietbelastung mit 32,1 Prozent ebenfalls über den Mittelwerten aller Haushalte.

Die knapp 5 Millionen sonstigen Haushalte (59 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte), in denen überwiegend Erwachsene zwischen 30 und 65 Jahren leben, haben mit 27,8 Prozent eine leicht unterdurchschnittliche Mietbelastung. Vor allem Haushalte am Beginn und nach Abschluss des Erwerbslebens haben höhere Wohnkostenbelastungen und müssen höhere Anteile ihrer Einkommen für die Mietzahlungen aufbringen.

Tabelle 49: Mietbelastung nach Alter

Alter	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Anteil an Mietbelastungsquote über 30 % in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 40 % in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 50 % in %
alle Personen ≤ 30 Jahre alt	32,1	55,8	31,9	16,3
eine Person ≥ 65 Jahre alt	33,0	58,9	31,9	14,3
alle Personen ≥ 65 Jahre alt	34,2	62,5	34,6	15,7
alle Haushalte	29,8	49,2	25,9	11,9

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Resteinkommen nach Alter

Ein Resteinkommen unterhalb des Existenzminimums betrifft auch über zehn Prozent der Haushalte mit Personen, die 65 Jahre oder älter sind. Altersarmut als Kombination von geringen Einkommen und hohen Mieten betrifft über 400.000 Haushalte in den Großstädten. Bei den jungen Haushalten, in denen ausschließlich Erwachsene unter 30 Jahren leben, sind es über 19 Prozent, denen nach der Mietzahlung weniger als das Existenzminimum bleibt. Das entspricht etwa 250.000 Haushalten.

Tabelle 50: Resteinkommen und Transferleistungserhalt nach ausgewählten Altersgruppen

Haushaltstyp	Haushalte mit Resteinkommen (bruttowarm) unter ALG2-Regelbedarf in %	Anteil an Haushalten, die Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen beziehen
alle Personen ≤ 30 Jahre alt	19,1	9,1
eine Person ≥ 65 Jahre alt	10,5	13,6
alle Personen ≥ 65 Jahre alt	10,5	14,0
alle Haushalte	12,9	11,5

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Baualter nach Alter

Das Alter der Bewohner\*innen und das Alter der Gebäude stehen in keinem eindeutigen Zusammenhang. Die jüngeren Haushalte wohnen mit 14,4 Prozent häufiger im Altbau, der vor 1919 errichtet wurde als die Seniorenhaushalte mit etwa 9 Prozent. Auch in den jüngeren Baualtersklassen sind die jüngeren Haushalte stärker vertreten. Sicher auch ein Ergebnis der typischen Wohnbiografien, die in den höheren Altersgruppen von nur seltenen Umzügen geprägt sind.

Tabelle 51: Baualter der Wohnung nach ausgewählten Altersgruppen (Anteile)

Alter	Anteil an Haushalten in % nach Baujahr der Wohnung							
	vor 1919	1919 bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2015	2016 und später
alle Personen ≤ 30 Jahre alt	14,4	14,9	49,7	9,6	6,2	1,9	1,9	1,5
eine Person ≥ 65 Jahre alt	9,4	13,9	53,1	13,0	6,7	2,6	0,9	0,5
alle Personen ≥ 65 Jahre alt	8,9	13,7	54,5	12,6	6,5	2,6	0,8	0,5
alle Haushalte	12,7	14,6	47,4	11,2	7,5	4,1	1,7	0,8

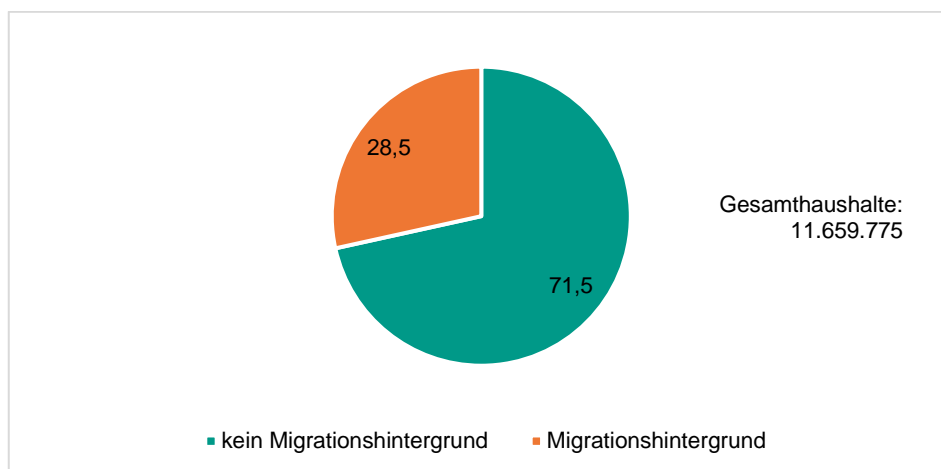
Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

## 5.4. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Migrationsstatus

Auch die Frage, ob Haushalte einen Migrationshintergrund aufweisen oder nicht, bestimmt die Wohnsituation. Aus vielen Studien ist bekannt, dass insbesondere Wohnungssuchende mit nichtdeutschen Namen und People of Color bei der Wohnungssuche systematisch benachteiligt werden (Antidiskriminierungsstelle des Bundes, 2020). Dies spiegelt sich auch in den hier vorgestellten Merkmalen der Wohnversorgung wider.

Erfasst wurden in der Kategorie „Migrationshintergrund“ in der Befragung des Mikrozensus alle Personen, die entweder selbst außerhalb Deutschlands geboren wurden, oder bei denen dies auf mindestens einen Elternteil zutrifft. Insgesamt beträgt der Anteil von Haushalten mit Migrationshintergrund in den Großstädten knapp über 28 Prozent, das sind circa 3,3 Millionen Haushalte. Ungefähr 8,3 Millionen Haushalte weisen hingegen keinen Migrationshintergrund auf.

Abbildung 12: Anteile an Migrationsstatus in Prozent



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen

### Einkommen und Migrationsstatus

Ein Vergleich der Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund zeigt deutliche Unterschiede in der Verteilung nach Einkommensklassen. Nur 14 Prozent der Haushalte ohne Migrationshintergrund haben ein Einkommen unterhalb der Armutsgrenze – bei den Haushalten mit Migrationshintergrund sind es 26 Prozent.

Bei den höchsten Einkommen von 140 Prozent des Medianeinkommens und mehr ergibt sich ein umgekehrtes Bild: Hier liegen die Haushalte ohne Personen mit Migrationshintergrund mit 28,2 Prozent deutlich über den Vergleichswerten der Haushalte mit Migrationshintergrund, von denen nur 19,4 Prozent in der höchsten Einkommensklasse liegen.

Tabelle 52: Einkommen nach Migrationsstatus

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in €	Anteil an Einkommensklassen in %		
	kein Migrationshintergrund	Migrationshintergrund	alle Haushalte
< 60	14,1	26,0	17,5
60 bis < 80	14,8	19,4	16,1
80 bis < 100	16,8	15,3	16,4
100 bis < 120	14,5	11,5	13,7
120 bis < 140	11,5	8,4	10,6
≥ 140	28,2	19,4	25,7
Gesamtanteil an Haushalten in %	71,5	28,5	100
Äquivalenzeinkommen in €	1.821	1.471	1.721

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch nach Migrationsstatus

Haushalte mit Migrationshintergrund leben in kleineren Wohnungen, haben einen deutlich kleineren Wohnflächenverbrauch und wohnen deutlich häufiger zur Miete als Haushalte ohne Migrationshintergrund.

Tabelle 53: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Migrationsstatus

Migrationshintergrund	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Median)	Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> (Median)	Anteil Mieter*innen in %
kein Migrationshintergrund	72	50	69,0
Migrationshintergrund	70	34	79,3
gesamt	71	45	71,9

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Mietkosten nach Migrationsstatus

Obwohl die Haushalte mit Migrationshintergrund in kleineren Wohnungen leben, zahlen sie mit 620 Euro im Monat höhere Mieten als die Haushalte ohne Migrationshintergrund (576 Euro). Entsprechend liegen auch die Mietpreise mit 6,96 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) für die Haushalte mit Migrationshintergrund leicht über den Vergleichswerten der Haushalte ohne Migrationshintergrund, die im Mittel lediglich 6,67 €/m<sup>2</sup> zahlen.

Tabelle 54: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Migrationsstatus

Migrationshintergrund	Miethöhe bruttowarm in € (Median)	Mietpreis nettokalt pro m <sup>2</sup> in € (Median)	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)
kein Migrationshintergrund	576	6,67	29,4
Migrationshintergrund	620	6,96	30,6
gesamt	590	6,74	29,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Mietbelastung nach Migrationsstatus

Auch der Vergleich der Mietbelastungsquoten zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund verweist auf Unterschiede. Die Mietbelastungsquote liegt mit fast 31 Prozent für die Haushalte mit Migrationshintergrund leicht über den Vergleichswerten der Haushalte ohne Migrationshintergrund (29 Prozent). Auch die Anteile der Haushalte mit einer Überschreitung der Leistbarkeitsgrenze von maximal 30 Prozent des Haushaltseinkommens fällt bei den Haushalten mit Migrationshinter-

grund mit 51,5 Prozent höher aus als bei der Vergleichsgruppe ohne Migrationshintergrund (48,2 Prozent). Etwa 1,4 Millionen Haushalte mit Migrationshintergrund und 2,8 Millionen Haushalte ohne Migrationshintergrund leben in zu teuren Mietwohnungen.

Knapp 750.000 Haushalte mit Migrationshintergrund (28,4 Prozent der entsprechenden Mieter\*innenhaushalte) haben eine Mietkostenbelastung von über 40 Prozent. Bei den Haushalten ohne Migrationshintergrund trifft dies für 1,4 Millionen Haushalte zu (24,8 Prozent).

Insgesamt zahlen fast 12 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete. Bei den Haushalten mit Migrationshintergrund liegt dieser Anteil sogar bei 13,6 Prozent und betrifft über 350.000 Haushalte. Die etwa 640.000 Haushalte ohne Migrationshintergrund, die eine Mietkostenbelastung von über 50 Prozent aufweisen, stellen einen Anteil von 11,2 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte dieser Gruppe.

*Tabelle 55: Mietbelastung nach Migrationsstatus*

Migrationshintergrund	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)	Anteil an Mietbelastungsquote über 30 % in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 40 % in %	Anteil an Mietbelastungsquote über 50 % in %
kein Migrationshintergrund	29,4	48,2	24,8	11,2
Migrationshintergrund	30,6	51,5	28,4	13,6
gesamt	29,8	49,2	25,9	11,9

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

### **Baualter nach Migrationsstatus**

Ein Blick auf die Verteilung der Haushalte mit und ohne Migrationshintergrund verweist auf nur geringe Konzentrationen in bestimmten Wohnungssegmenten. Höher als von der Anzahl der Haushalte zu erwarten fällt jedoch der Anteil der Haushalte mit Migrationshintergrund in den Baualterklassen zwischen 1949 und 1978 aus. Unterrepräsentiert ist die Gruppe hingegen in den Gebäuden, die vor 1949 gebaut wurden.

Tabelle 56: Baualter der Wohnung nach Migrationsstatus (Anteile)

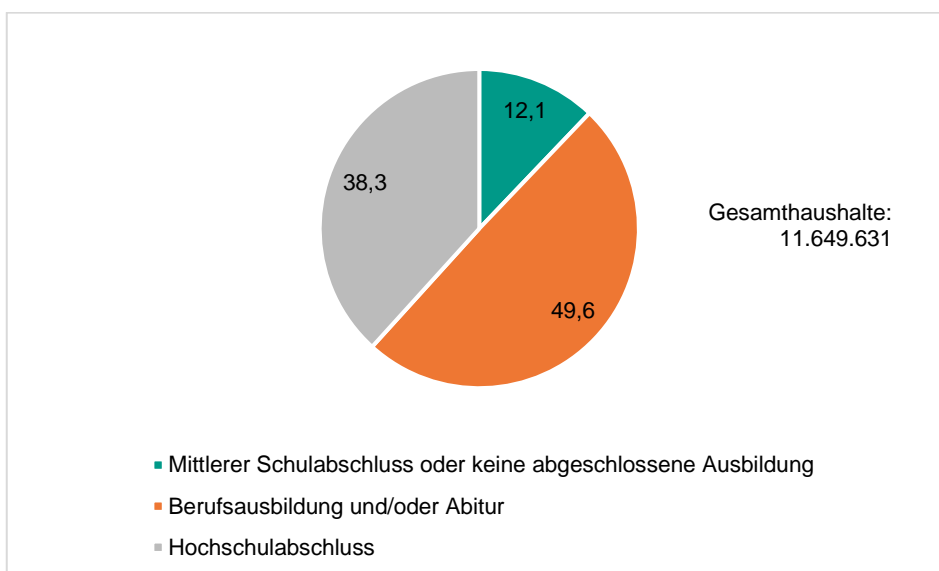
Migrations- hintergrund	Anteil an Haushalten in % nach Baujahr der Wohnung							
	vor 1919	1919 bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2015	2016 und später
kein Migrationshinter- grund	13,2	15,6	45,8	11,3	7,8	4,0	1,6	0,8
Migrationshintergrund	11,4	12,3	51,6	10,7	6,5	4,5	2,1	1,0
gesamt	12,7	14,6	47,4	11,2	7,5	4,1	1,7	0,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

## 5.5. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Bildung

Die Basismerkmale der Indikatoren zu Einkommen und Bildung verweisen auf einen hohen Bildungsgrad in den Großstädten. In 38 Prozent der Großstadthaushalte wohnt mindestens eine Person mit einem abgeschlossenen Hochschulstudium. Knapp 50 Prozent haben das Abitur oder eine Berufsausbildung als höchsten Bildungsgrad und lediglich 12 Prozent verfügen über keine abgeschlossene Ausbildung. Unter diesen 1,4 Millionen Haushalten sind auch die rund 450.000 Haushalte, die sich überwiegend in Ausbildung befinden.

Abbildung 13: Anteile höchster Bildungsabschluss im Haushalt in Prozent



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Einkommen nach Bildung

Eine fest verankerte Annahme der Ungleichheitsforschung ist der Zusammenhang von Bildung und Einkommen (FAZ, 2014; Piopiunik, Kugler & Wößmann, 2017). Je höher der Bildungsabschluss, desto höher auch das Einkommen. Unsere Großstadtdaten bestätigen diesen Zusammenhang.

Table 57: Bildungsabschluss nach Einkommensklassen

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %	Anteil an Einkommensklassen in %			
	Mittlerer Schulabschluss oder keine abgeschlossene Ausbildung	Berufsausbildung und/oder Abitur	Hochschulabschluss	gesamt
< 60	44,1	18,9	7,1	17,5
60 bis < 80	26,4	19,8	8,0	16,1
80 bis < 100	15,7	20,8	11,0	16,4
100 bis < 120	7,4	15,9	12,8	13,7
120 bis < 140	3,4	10,7	12,8	10,6
≥ 140	3,1	13,9	48,3	25,7
Gesamtanteil an Haushalten in %	12,1	49,59	38,28	100
Äquivalenzeinkommen in €	1.090	1.561	2.362	1.722

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Haushalte mit Personen, die über einen Hochschulabschluss verfügen, liegen mit sieben Prozent deutlich seltener in der Einkommensklasse unterhalb der Armutsschwelle – im Gegensatz dazu trifft dies jedoch für 44 Prozent aller Haushalte zu, die über keine abgeschlossene Ausbildung verfügen. Der Vergleichswert für die Gesamtheit aller Haushalte liegt bei 17,5 Prozent.

Der Blick auf die höchsten Einkommen von über 140 Prozent des Medianeinkommens bestätigt den Zusammenhang von Bildung und Einkommen. Mit einem Anteil von über 48 Prozent ist der Anteil von Haushalten mit Hochschulabschlüssen fast doppelt so hoch wie für alle Haushalte. Nur etwa drei Prozent der Haushalte ohne Ausbildung gehören zu dieser höchsten Einkommensklasse.

### Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch nach Bildung

Der Bildungsstatus gilt als ein aussagekräftiger Indikator für soziale Ungleichheiten. Die Daten zu den Großstädten belegen, dass sich auch die Wohnverhältnisse zwischen unterschiedlichen Bildungsstatusgruppen z. T. deutlich unterscheiden. Obwohl es nur geringe Variationen im individuellen Wohnflächenverbrauch gibt, unterschei-



den sich die Wohnflächen der Haushalte mit Akademiker\*innen mit über 80 Quadratmetern deutlich von den Wohnflächen der Haushalte mit Berufsausbildung (69 Quadratmeter) und denen ohne einen Berufsabschluss (60 Quadratmeter). Auch die Anteile von Miet- und Eigentumshaushalten unterscheiden sich zwischen den Bildungsklassen. Während die Haushalte ohne abgeschlossene Ausbildung zu über 86 Prozent zur Miete wohnen, sind es bei den Akademiker\*innen nur 63 Prozent. Entsprechend höher ist in der letztgenannten Gruppe der Anteil von Haushalten, die im selbstgenutzten Wohneigentum leben.

*Tabelle 58: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Bildungsabschluss*

<b>höchster Bildungsabschluss im Haushalt</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup> (Median)</b>	<b>Wohnfläche pro Person in m<sup>2</sup> (Median)</b>	<b>Anteil Mieter*innen in %</b>
Mittlerer Schulabschluss oder keine abgeschlossene Ausbildung	60	45	86,3
Berufsausbildung und/oder Abitur	68	44	75,1
Hochschulabschluss	82	45	63,3
gesamt	71	45	71,9

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

### **Mietkosten nach Bildung**

Auch in Bezug auf die Miethöhen und Mietpreise zeigt sich eine Differenzierung zwischen den Bildungsklassen. Die höchsten Mieten mit 700 Euro im Monat zahlen die Haushalte mit Akademiker\*innen. Bei den Haushalten mit Berufsabschluss liegt dieser Werte bei 560 Euro im Monat. Die Haushalte ohne eine abgeschlossene Ausbildung zahlen im Mittel mit 513 Euro den geringsten Betrag der Bildungsklassen.

Einen deutlichen Zusammenhang zu den Bildungsabschlüssen weisen auch die Mietpreise auf. Hier liegen die Haushalte mit Hochschulabschluss mit 7,50 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) deutlich vor den Haushalten mit Berufsausbildung oder Abitur als höchstem Bildungsabschluss, die einen Medianwert von 6,48 €/m<sup>2</sup> aufweisen. Am Ende dieser Skala liegen die Haushalte mit Mittlerem Schulabschluss oder ohne abgeschlossene Ausbildung, die im Mittel 6,27 €/m<sup>2</sup> zu zahlen haben.

Auch die Mietbelastungsquoten weisen deutliche Unterschiede nach Bildungsabschlüssen auf: Hier liegen die Werte der Haushalte mit Akademiker\*innen mit knapp 25 Prozent deutlich unter den Mietbelastungsquoten von 30,7 Prozent der Haushalte mit Berufsausbildung. Die Haushalte ohne Berufsabschluss liegen mit einem Wohnkostenanteil von über 39 Prozent ihres Einkommens nicht nur deutlich über den Werten der Vergleichsgruppen, sondern überschreiten auch die Leistbarkeitsgrenze.

Tabelle 59: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Bildungsabschluss

höchster Bildungsabschluss im Haushalt	Miethöhe bruttowarm in € (Median)	Mietpreis nettokalt pro m <sup>2</sup> in € (Median)	Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)
Mittlerer Schulabschluss oder keine abgeschlossene Ausbildung	513	6,27	39,3
Berufsausbildung und/oder Abitur	560	6,48	30,7
Hochschulabschluss	700	7,50	25,0
gesamt	590	6,74	29,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Baualter nach Bildung

Die Verteilung der Haushalte nach Bildungsabschlüssen über die Baualtersklassen zeigt ein indifferentes Bild. Im Gegensatz zu anderen Haushaltsmerkmalen sind die Präferenzen für bestimmte Baualtersgruppen für die von uns unterschiedenen Bildungsklassen von Bedeutung. So weisen die Haushalte mit Hochschulabschluss mit fast 17 Prozent in den vor 1919 errichteten Altbauten einen deutlich höheren Anteil als die Vergleichsgruppen auf. Von den Haushalten ohne abgeschlossene Ausbildung wohnen nur 9,3 Prozent in dieser Baualtersgruppe. Deutlich höher als bei den anderen Bildungsgruppen ist auch der Anteil der Haushalte mit Hochschulabschlüssen in den jüngeren Baualtersgruppen.

Tabelle 60: Baualter der Wohnung nach Bildungsabschluss (Anteile)

höchster Bildungsabschluss im Haushalt	Anteil an Haushalten in % nach Baujahr der Wohnung							
	vor 1919	1919 bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2015	2016 und später
Mittlerer Schulabschluss oder keine abgeschlossene Ausbildung	9,3	13,9	59,2	10,0	4,8	1,9	0,7	0,4
Berufsausbildung und/oder Abitur	10,5	14,6	51,2	11,8	7,0	3,1	1,1	0,6
Hochschulabschluss	16,6	14,9	38,7	10,7	8,9	6,1	2,9	1,4
gesamt	12,7	14,6	47,4	11,2	7,5	4,1	1,7	0,8

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

## 5.6. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Beruf

Zur Analyse des Einflusses des beruflichen Status auf die Wohnverhältnisse wurden aus einer Rangfolge der ISCO-Klassifikation vier Gruppen gebildet, in denen jeweils ein Viertel der untersuchten Großstadthaushalte zusammengefasst werden (Quartile). Dabei wurde jeweils der höchste im Haushalt benannte Berufsstatus berücksichtigt. Für knapp 7,4 Millionen Haushalte (etwa 63 Prozent) liegen entsprechende Informationen zum Berufsstatus vor.

### **Einkommen nach beruflichem Status**

Die Daten für das Jahr 2018 zeigen sowohl hinsichtlich der Einkommensdaten (Median) als auch mit Blick auf die Verteilung nach Einkommensklassen, dass mit dem Berufsstatus auch die Einkommen steigen.

So ist es wenig überraschend, dass die Berufsgruppen des 1. Quartils – zu denen u. a. die Köch\*innen, Reinigungskräfte, Hausmeister\*innen, Land- und Waldarbeiter\*innen, viele Bauarbeiter\*innen und Verarbeitungsberufe sowie generell ungelernete Arbeiter\*innen gehören – die größten Anteile von geringen Einkommen aufweisen. Etwa 22 Prozent erzielen lediglich Einkommen unterhalb der Armutsschwelle und weitere knapp 27 Prozent geringe Einkommen (von maximal 80 Prozent des Medianeinkommens). Bei den Haushalten mit Angehörigen in den höchsten Berufsstatusgruppen – zu denen beispielsweise Ärzt\*innen, Architekt\*innen, Jurist\*innen, Wissenschaftler\*innen und Lehrer\*innen an Universitäten sowie Leitungsfunktionen im höheren Management zählen – liegt der Anteil der Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle bei lediglich 2,9 Prozent. Auch geringe Einkommen sind mit 4,5 Prozent die Ausnahme. Dahingegen erzielen knapp 62 Prozent der Haushalte mit Personen in der höchsten Berufsstatusgruppe auch Einkommen der höchsten Einkommensklasse von 140 Prozent des Medianeinkommens und mehr.

Tabelle 61: Einkommen nach beruflichem Status

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %	Anteil an Einkommensklassen in %				
	niedrigster sozioökonomischer Status	niedriger-mittlerer sozioökonomischer Status	mittlerer-hoher sozioökonomischer Status	höchster sozioökonomischer Status	alle Haushalte mit Berufsstatus
< 60	22,0	8,2	5,2	2,9	9,5
60 bis < 80	26,5	13,4	8,9	4,5	13,2
80 bis < 100	22,3	19,2	13,2	7,4	15,5
100 bis < 120	14,4	19,2	16,1	10,5	15,1
120 bis < 140	7,5	15,6	14,9	12,7	12,8
≥ 140	7,2	24,3	41,6	61,9	34,0
Gesamtanteil an Haushalten in %	24,1	26,5	23,4	25,9	100
Äquivalenzeinkommen in €	1.395	1.876	2.211	2.738	1.986

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch nach beruflichem Status

Wie zu erwarten unterscheiden sich die Wohnsituationen auch in Abhängigkeit vom beruflichen Status. Grundsätzlich gilt: Je höher der berufliche Status, desto größer die Wohnfläche und der individuelle Wohnflächenverbrauch. Auch das Verhältnis zwischen Mieter\*innen und Eigentümer\*innen unterscheidet sich zwischen den Berufsstatusgruppen. Je höher der Berufsstatus, desto geringer der Anteil der Haushalte, die zur Miete wohnen. Während bei den Haushalten der niedrigsten Berufsstatusgruppe 84 Prozent in Mietwohnungen leben, nutzen die Haushalte mit dem höchsten Berufsstatus zu fast 35 Prozent das selbstgenutzte Eigentum zum Wohnen – nur 65 Prozent dieser Gruppe wohnt zur Miete.

*Tabelle 62: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach höchstem Berufsstatus im Haushalt*

<b>höchster ISEI-Status im Haushalt</b>	<b>Wohnfläche in m<sup>2</sup> (Median)</b>	<b>Wohnfläche pro Person in m<sup>2</sup> (Median)</b>	<b>Anteil Mieter*innen in %</b>
niedrigster sozioökonomischer Status	65	37	84,0
niedriger-mittlerer sozioökonomischer Status	73	41	72,5
mittlerer-hoher sozioökonomischer Status	80	43	68,6
höchster sozioökonomischer Status	86	43	65,1
alle Haushalte mit Berufsstatus	75	40	72,5

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### **Mietkosten nach beruflichem Status**

Auch in Bezug auf Miethöhen und Mietpreise schlägt der Berufsstatus auf die Wohnverhältnisse durch. Die Daten zeigen einen direkten Zusammenhang von Berufsstatus und Miethöhe: Je höher der Berufsstatus, desto höher auch die monatlichen Mietkosten. Mit etwa 780 Euro im Monat geben die Haushalte der höchsten Berufsstatusgruppen über 40 Prozent mehr für das Wohnen aus als die Haushalte mit den niedrigsten Berufsstatuszuordnungen (555 Euro).

Die Mietpreise je Quadratmeter Wohnfläche zeigen einen ähnlichen Zusammenhang. Hier liegen die Werte der Gruppe mit den höchsten beruflichen Status mit 8,20 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) deutlich über denen der Haushalte mit den niedrigsten Berufstatuseinordnungen (6,40 €/m<sup>2</sup>).

Trotz der deutlich höheren Wohnkosten bei den Haushalten mit hohem Berufsstatus gibt es zwischen den Mietbelastungsquoten ein umgekehrtes Bild.

*Tabelle 63: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach höchstem Berufsstatus im Haushalt*

<b>höchster ISEI-Status im Haushalt</b>	<b>Miethöhe bruttowarm in € (Median)</b>	<b>Mietpreis nettokalt pro m<sup>2</sup> in € (Median)</b>	<b>Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)</b>
niedrigster sozioökonomischer Status	555	6,40	30,1
niedriger-mittlerer sozioökonom. Status	620	6,84	26,7
mittlerer-hoher sozioökonomischer Status	680	7,33	25,0
höchster sozioökonomischer Status	780	8,20	22,6
alle Haushalte mit Berufsstatus	640	7,07	26,1

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Die Haushalte mit dem höchsten Berufsstatus liegen hier mit 22,6 Prozent ihres Einkommens deutlich unterhalb der Mittelwerte aller Haushalte. Bei den Haushalten mit geringem Berufsstatus sind es hingegen nur knapp unter 30 Prozent Mietkostenbelastung.

### Baualter nach beruflichem Status

Vergleichbar zu den Verteilungsmustern nach Bildungsabschlüssen, spiegelt sich auch der Berufsstatus in der Belegung von spezifischen Baualtersgruppen. Mit 19,6 Prozent ist der Anteil der Haushalte der höchsten Berufsstatusgruppe in den vor 1919 fertiggestellten Altbauten deutlich höher als bei den Vergleichsgruppen. Auch in den Segmenten der Neubauwohnungen liegt der Anteil der höheren Statusgruppen über denen der Haushalte mit niedrigem Berufsstatus.

Tabelle 64: Baualter der Wohnung nach höchstem Berufsstatus im Haushalt (Anteile)

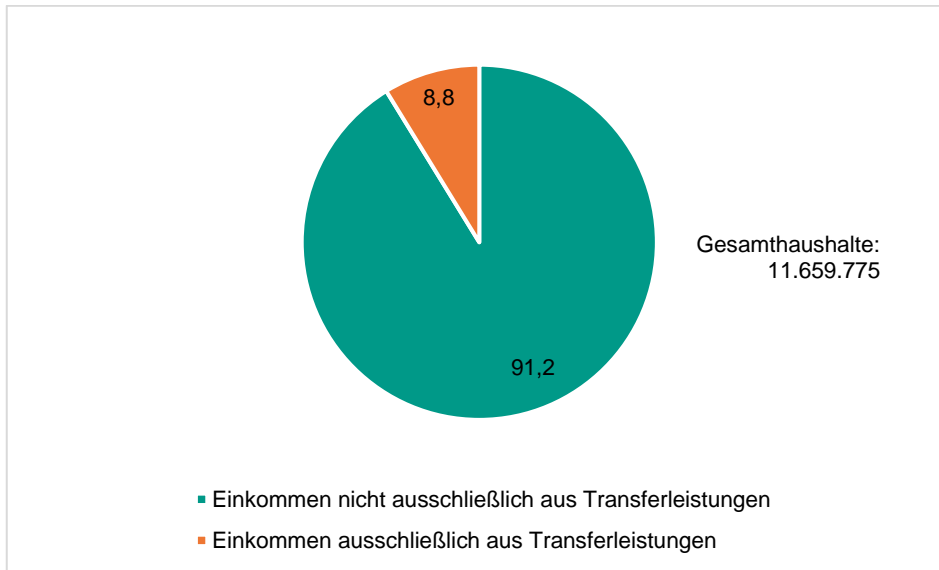
höchster ISEI-Status im Haushalt	Anteil an Haushalten in % nach Baujahr der Wohnung							
	vor 1919	1919 bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2015	2016 und später
niedrigster sozio-ökonomischer Status	10,6	14,8	53,0	11,6	6,3	2,5	0,9	0,4
niedriger-mittlerer sozio-ökonomischer Status	11,8	15,2	46,1	11,1	8,9	4,4	1,7	0,8
mittlerer-hoher sozio-ökonomischer Status	15,6	15,4	39,9	10,3	8,8	6,2	2,6	1,3
höchster sozio-ökonomischer Status	19,6	14,8	34,8	9,1	9,2	7,2	3,6	1,6
alle Haushalte mit Berufsstatus	14,4	15,1	43,4	10,5	8,3	5,1	2,2	1,0

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

## 5.7. Soziale Lage und Wohnverhältnisse nach Transferleistungserhalt

Mehr als 1 Millionen Haushalte in den Großstädten beziehen ihr Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen. Das entspricht einem Anteil von knapp 9 Prozent aller Haushalte. Mit knapp über 967.000 wohnen die meisten dieser Haushalte zur Miete. Ihr Anteil an den Mieter\*innenhaushalten beträgt 11,5 Prozent.

Abbildung 14: Anteile an Transferleistungsbezug in Prozent



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

#### Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch nach Transferleistungserhalt

Haushalte, die Transferleistungen beziehen, wohnen in kleineren Wohnungen und haben einen leicht geringeren Wohnflächenverbrauch. Haushalte, die für ihren Lebensunterhalt vollständig auf Transferleistungen angewiesen sind, haben einen mittleren Wohnflächenverbrauch von 41 Quadratmetern pro Person – bei den Haushalten, die ihr Einkommen nicht ausschließlich aus Transferleistungen beziehen, liegt dieser Wert bei 45 Quadratmetern. Mit fast 95 Prozent wohnt die große Mehrheit aller Haushalte mit Transferleistungsbezug zur Miete – bei den Haushalten, die auch oder ausschließlich von eigenen Einkommen leben, sind es nur 70 Prozent.

Tabelle 65: Wohnungsgröße, Wohnflächenverbrauch und Wohnstatus nach Transferleistungserhalt

Transferleistungserhalt	Wohnfläche in m <sup>2</sup> (Median)	Wohnfläche pro Person in m <sup>2</sup> (Median)	Anteil Mieter*innen in %
Einkommen nicht ausschließlich aus Transferleistungen	74	45	69,8
Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen	54	41	94,5
gesamt	71	45	71,9

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### Mietkosten nach Transferleistungserhalt

Deutliche Unterschiede gibt es auch bei den Miethöhen und Mietpreisen. Die Transferleistungshaushalte haben mit einem Median der Bruttowarmmiete von 470 Euro im Vergleich zu allen anderen Haushalten (605 Euro) deutlich geringere Wohnkosten. Auch die Mietpreise liegen mit 6,21 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) unter den Vergleichswerten für Haushalte, die ihr Einkommen nicht ausschließlich aus Transferleistungen beziehen (6,83 €/m<sup>2</sup>).

Deutliche Unterschiede zwischen Haushalten, die vollständig von Transferleistungen abhängen, und den anderen Haushalten zeigen sich mit Blick auf die Mietbelastungsquoten. Während Haushalt mit eigenständigen Einkommen im Mittel 28 Prozent des Einkommens für die Miete ausgeben, sind es bei den Transferhaushalten fast 46 Prozent. Da nicht bei allen Transferleistungshaushalten die vollständigen Mietkosten von den Kosten der Unterkunft (KdU) gedeckt sind, müssen viele Haushalte einen Teil der Mietkosten aus den Regelbedarfen der Grundsicherung bezahlen. Bundesweit wurden im Jahr 2017 für 18 Prozent der Transferhaushalte (etwa 660.000 Bedarfsgemeinschaften) nicht die vollen Mietkosten durch die Ämter übernommen (Deutscher Bundestag, 2018, p. 3). Hochgerechnet auf die Großstädte würde das fast 200.000 Haushalten entsprechen.

Die relativ geringe Differenz der Mietpreise bei gleichzeitig enormen Unterschieden der Mietbelastung zeigt zudem, dass die Mietpreisbildung in den Großstädten unabhängig von den Einkommen erfolgt.

*Tabelle 66: Miethöhe, Mietpreis und Mietbelastungsquote nach Transferleistungserhalt*

<b>Transferleistungserhalt</b>	<b>Miethöhe bruttowarm in € (Median)</b>	<b>Mietpreis nettokalt pro m<sup>2</sup> in € (Median)</b>	<b>Mietbelastungsquote bruttowarm in % (Median)</b>
Einkommen nicht ausschließlich aus Transferleistungen	605	6,83	28,2
Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen	470	6,21	45,7
gesamt	590	6,74	29,8

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*



Über 855.000 Haushalte, die ihr Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen beziehen haben eine Mietkostenbelastung (der Bruttowarmmiete) von über 30 Prozent ihres Haushaltsnettoeinkommen – das entspricht einem Anteil von 88 Prozent dieser Gruppe. Bezogen auf alle Haushalte mit einer Mietkostenbelastung über 30 Prozent beträgt der Anteil der Transferleistungshaushalte 21 Prozent.

Fast 650.000 Haushalte im Transferleistungsbezug haben eine Mietkostenbelastung von über 40 Prozent zu tragen – das sind knapp 67 Prozent dieser Gruppe. Von den insgesamt fast 2,2 Millionen Haushalten mit einer Mietkostenbelastung über 40 Prozent beträgt der Anteil der Haushalte, die ihr Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen beziehen, etwa 30 Prozent.

Bei über 357.000 Transferleistungshaushalte beträgt die Mietbelastungsquote sogar mehr als die Hälfte des Einkommens – das entspricht einem Anteil von 37 Prozent dieser Gruppe. Von den insgesamt etwa 1 Millionen Haushalten mit einer extremen Mietkostenbelastung von über 50 Prozent des Einkommens beziehen 36 Prozent ihr Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen. Im Umkehrschluss sind über 643.000 Haushalte (64 Prozent) mit einer extrem hohen Mietbelastung konfrontiert, die ihre Einkommen nicht ausschließlich aus Transferleistungen beziehen.

Der Blick auf die Mietbelastungsquoten zeigt zum einen, dass Haushalte, die ihr Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen beziehen, im Vergleich zu anderen Haushalten deutlich höhere Mietbelastungen aufweisen. Zum anderen wird deutlich, dass sich überhöhte Mietkostenbelastungen nicht ausschließlich auf die Gruppe von Haushalten beschränken, die von staatlichen Leistungen abhängig sind. Der größte Teil der Haushalte mit überhöhten Mietkostenbelastungen bezieht das Einkommen aus geringen Löhnen und Rentenzahlungen, ohne einen Anspruch auf staatliche Transferleistungen.

### **Baualter nach Transferleistungserhalt**

Die Verteilung der Haushalte, die ausschließlich Transferleistungen beziehen zeigt, dass diese sich in bestimmten Baualtersgruppen konzentrieren. Deutlich überrepräsentiert sind die Transferleistungshaushalte nur in der Baualtersgruppe 1949 bis 1978, zu der die Schlichtwohnungsbauten der Nachkriegszeit und die Siedlungen des frühen sozialen Wohnungsbaus in Ost und West gehören. Da diese Bestände inzwischen zwischen 40 und 70 Jahre alt sind, weisen viele Gebäude bauliche und funktionale Mängel auf, wenn umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen bisher ausblieben.

Tabelle 67: Baualter nach Transferleistungserhalt

Transferleistungserhalt	Anteil an Haushalten in % nach Baujahr der Wohnung							
	vor 1919	1919 bis 1948	1949 bis 1978	1979 bis 1990	1991 bis 2000	2001 bis 2010	2011 bis 2015	2016 und später
Einkommen nicht ausschließlich aus Transferleistungen	12,8	14,7	46,5	11,2	7,7	4,3	1,8	0,9
Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen	10,8	14,0	56,6	11,1	4,7	1,8	0,6	0,6
gesamt	12,8	14,7	46,5	11,2	7,7	4,3	1,8	0,9

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

## 5.8. Fazit Wohnkosten und Ungleichheit

Die vorgestellten Daten belegen deutlich, dass Wohnverhältnisse und soziale Lage sich gegenseitig beeinflussen: Das Einkommen bestimmt die Wohnverhältnisse. Haushalte mit höheren Einkommen leben in größeren Wohnungen, haben einen größeren individuellen Wohnflächenverbrauch, wohnen häufiger in jüngeren Häusern und verfügen so über einen höheren Standard. Zudem leben sie häufiger im selbstgenutzten Eigentum.

Die Wohnverhältnisse verschärfen soziale Ungleichheiten. Da die Mietpreise eine geringere Varianz als die Einkommen aufweisen, sinkt die Mietkostenbelastung mit steigenden Einkommen. Entsprechend haben die Mieten einen unterschiedlich großen Effekt auf die Höhe der Resteinkommen, die den Haushalten nach der Mietzahlung zu Verfügung stehen. Die Einkommen der ärmeren Haushalte und die Einkommen der wohlhabenden Haushalte liegen nach Abzug der Mietkosten noch weiter auseinander. Damit sorgen die Mietpreise für eine Verstärkung der Einkommenspolarisierung. Fast die Hälfte der Großstadthaushalte, die zur Miete wohnen, hat eine Mietkostenbelastung von über 30 Prozent des verfügbaren Einkommens. Jeder vierte Mieter\*innenhaushalte muss sogar mehr als 40 Prozent für das Wohnen ausgeben – das sind fast 2,2 Millionen Haushalte in den Großstädten.

Wenn insbesondere Haushalte mit wenig Einkommen einen größeren Teil davon für die Miete ausgeben müssen, verstärkt sich die Polarisierung zwischen den Einkommensgruppen.

Für über eine Millionen Haushalte in den Großstädten liegt das Resteinkommen nach Abzug der Mietkosten unterhalb der Regelsätze des ALG II, das in der Sozialgesetzgebung als Existenzminimum definiert wird. Das entspricht einem Anteil von 8,8 Prozent aller Haushalte und 12,5 Prozent der Mieter\*innenhaushalte.

Miete macht arm: Jeder achte Mieter\*innenhaushalt verfügt nach der Mietzahlung über ein Resteinkommen unterhalb des Existenzminimums. Über eine Millionen Haushalte in den Großstädten haben nach der Zahlung der Miete weniger Geld, als ihnen nach den sozialpolitisch festgelegten Regelbedarfssätzen zustehen würde. Betroffen davon sind vor allem Alleinlebende und Alleinerziehende mit geringen Einkommen.

## 6. Versorgungslage in den Großstädten

Wir analysieren die Wohnversorgungslage der Mieter\*innenhaushalte in den 77 Großstädten in Deutschland aus zwei Perspektiven. Einerseits betrachten wir die *Realversorgung* der Haushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Andererseits betrachten wir eine hypothetische *Idealversorgung*, bei der die städtischen Wohnungsbestände den Versorgungsbedarfen der Haushalte optimal zugeordnet werden. Ziel beider Perspektiven ist es, Defizite in der Wohnversorgung in den Großstädten sichtbar zu machen und die Ursachen zu beleuchten: Wie viele und welche Haushalte leben in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen? Wie viele Wohnungen in welchen Wohnungsgrößen und zu welchen Mietpreisen fehlen, um eine soziale Versorgung von allen Haushalten mit angemessener Wohnfläche und leistbaren Mieten zu gewähren? Fehlt es am tatsächlichen Bestand dieser Wohnungen oder könnte bei einer Idealverteilung jeder Haushalt angemessen mit Wohnraum versorgt werden?

Im Folgenden definieren wir zunächst die Grundbegriffe und Indikatoren, welche wir zur Beurteilung der Wohnversorgungslage heranziehen und erklären unser methodisches Vorgehen. Im Anschluss daran beschreiben wir die Versorgungsbedarfe der Haushalte und stellen diese sowohl der realen Versorgungssituation gegenüber als auch den Versorgungspotentialen bei Idealverteilung des Wohnraums. Basierend auf dieser Gegenüberstellung errechnen wir den Wohnversorgungsgrad in deutschen Großstädten und quantifizieren, zu welchem Anteil die Unterversorgung auf Verteilungs- oder Struktureffekte zurückzuführen ist.

### 6.1. Grundbegriffe

Ermittelt werden sollen die Wohnversorgungsbedarfe der Haushalte, deren Wohnungssituation und die Wohnversorgungspotentiale der städtischen Wohnungsbestände, um anschließend mögliche Versorgungsdefizite in deutschen Großstädten ausfindig zu machen. Datenbasis für diese Analyse sind die über acht Millionen Mietwohnungen, die 72 Prozent der Wohnverhältnisse in den Großstädten prägen. Grund für diese Einschränkung sind die fehlenden statistischen Informationen zu den Refinanzierungskosten der Haushalte im selbstgenutzten Eigentum, so dass keine Informationen zu den tatsächlich aufzubringenden Wohnkosten für das Wohnen im Eigentum vorliegen. Die großen Anteile von höheren Einkommensklassen unter den selbstnutzenden Eigentümer\*innen und ihr überdurchschnittlich großer Wohnflächenverbrauch lassen jedoch darauf schließen, dass nur wenige Haushalte im Eigentum mit ihren Wohnkosten die Leistbarkeitsgrenze überschreiten oder in zu kleinen Wohnungen leben.

Für die untersuchten Mietwohnungsbestände und Mieter\*innenhaushalte fragen wir, für welche Einkommensklassen und Haushaltsgrößen es an Wohnungen fehlt. Folgende Begriffe müssen demnach konkretisiert werden:

- Wohnflächenbedarf
- Leistbarkeit
- Versorgungsbedarf
- Versorgungspotential
- Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad
- Idealversorgungslücke und Idealversorgungsgrad
- Verteilungspotential, Verteilungseffekt und Struktureffekt

### Wohnflächenbedarf

Bei der Ermittlung von Versorgungsbedarfen werden unterschiedliche Haushaltsgrößen berücksichtigt. Ob Wohnungen für die Versorgung von Haushalten grundsätzlich geeignet sind, ist auch von der Wohnungsgröße abhängig. Wir verwenden in Anlehnung an übliche Wohnbedarfsskalen (siehe Anhang Methoden Tabelle 81) die Skala in Tabelle 68, welche in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße ein Intervall für die optimale Wohnungsgröße angibt. Wohnungsgrößen unterhalb dieses Intervalls gelten als nicht angemessen. Wohnungsgrößen darüber gelten zwar als angemessen, aber nicht optimal.

Tabelle 68: Optimalgröße von Wohnungen nach Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Optimalgröße der Wohnung in m <sup>2</sup>
1 Person	20 bis < 45
2 Personen	45 bis < 60
3 Personen	60 bis < 75
4 Personen	75 bis < 90
5 Personen	90 bis < 105
6 Personen	105 bis < 120
...	...

Quelle: Eigene Berechnungen.

### Leistbarkeit

Haushaltsspezifische Bedarfe ergeben sich nicht nur aus der Haushaltsgröße, sondern auch dem Haushaltseinkommen. Ob bestimmte Wohnungen für die Versorgung von Haushalten grundsätzlich geeignet sind, ist vor allem von deren Miethöhe abhängig. Mit dem Begriff der *Leistbarkeit* definieren wir den maximal zumutbaren Anteil der Wohnkosten am Haushaltseinkommen, um eine angemessene Wohnversorgung zu ermöglichen. Als leistbar gelten in unserer Analyse alle Wohnungen, deren

Gesamtkosten (inklusive kalter und warmer Betriebskosten) 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens nicht überschreiten. Die Mietkostenbelastung bei der Berechnung bezieht sich auf die Bruttowarmmiete, weil sie die gesamten wohnungsbezogenen Ausgaben berücksichtigt, die von den Haushalten aufzubringen sind. In Tabelle 69 sind beispielhaft die maximal leistbaren Wohnkosten für verschiedene Haushaltsnettoeinkommen dargestellt. Diese entsprechen den mittleren Einkommen verschiedener Haushaltsgrößen.

*Tabelle 69: Median Haushaltsnettoeinkommen und leistbare, bruttowarme Wohnkosten nach Haushaltsgrößen*

Haushaltsgröße	Medianeinkommen in €	leistbare Wohnkosten in €
1 Person	1.548	464,40
2 Personen	2.909	872,70
3 Personen	3.549	1064,70
4 Personen	4.061	1218,30
5 Personen	3.814	1144,20
6 Personen und mehr	3.431	1029,30

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen*

### **Versorgungsbedarf**

Der Versorgungsbedarf entspricht der Anzahl an Wohnungen, die zur Versorgung der Wohnflächen- und Mietkostenbedarfe der Mieter\*innenhaushalte in den Großstädten benötigt werden. Berechnet wird der Versorgungsbedarf entsprechend aus den jeweiligen Konstellationen der Haushaltsgröße und der Einkommen der untersuchten Haushalte.

### **Versorgungspotential**

Das Versorgungspotential entspricht dem städtischen Wohnungsbestand nach verfügbarer Wohnfläche und Mietkosten. Untersucht wird hier, welche Haushalte entsprechend ihrer Personenanzahl und Einkommen mit Wohnungen versorgt werden können.

### **Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad**

In der Realversorgungs-Perspektive stellen wir die Versorgungsbedarfe der Haushalte deren aktueller Wohnsituation gegenüber. Die *Realversorgungslücke* entspricht dabei der Anzahl an Haushalten, die zum Zeitpunkt der Datenerhebung in zu kleinen oder nicht leistbaren Wohnungen wohnten. Der Anteil an Haushalten, die mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt sind, repräsentiert den *Realversorgungsgrad*.

### **Idealversorgungslücke und Idealversorgungsgrad**

In der Idealversorgungs-Perspektive vergleichen wir die Versorgungsbedarfe der Haushalte mit den städtischen Versorgungspotentialen. Aus dieser Gegenüberstellung lässt sich eine theoretisch mögliche Versorgungslage ableiten, die dann bestünde, wenn in den Städten vorhandene Wohnungen ideal nach haushaltsspezifischen Bedarfen verteilt würden. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht versorgt werden können. Idealversorgungslücken weisen damit auf einen Mangel an verfügbaren Mietwohnungen hin. Der Anteil an Haushalten, die bei Idealverteilung versorgt sind, beschreibt den *Idealversorgungsgrad*.

### **Verteilungspotential, Verteilungseffekt und Struktureffekt**

Das *Verteilungspotential* gibt die Anzahl an aktuell unversorgten Haushalten an, die eine angemessene Wohnung bekommen könnten, wenn der Wohnraum nach Wohnfläche und Preis optimal auf die Haushalte nach Haushaltsgröße und Einkommen verteilt werden könnte. Das Verteilungspotential entspricht damit der Differenz aus der Realversorgungslücke und Idealversorgungslücke. Das Verteilungspotential ist null, wenn der Wohnraum optimal verteilt ist.

Der *Verteilungseffekt* gibt den Anteil der Realversorgungslücke an, der auf eine nicht optimale Verteilung der Wohnungen zurückzuführen ist. Ein Verteilungseffekt von 0 Prozent bedeutet, dass die Versorgungspotentiale städtischer Wohnungsbestände optimal ausgenutzt sind. Reicht das Angebot städtischer Wohnungsmärkte selbst bei optimaler Verteilung nicht aus, alle Haushalte entsprechend ihrer Bedarfe zu versorgen, dann besteht eine Unterversorgung durch *Struktureffekte* (der Idealversorgungsgrad liegt bei unter 100 Prozent). Struktureffekte können nur durch eine Anpassung des Angebots in Wohnungsgrößen und Mietpreisen, oder durch eine andere Zusammensetzung der Haushalte und Einkommen ausgeglichen werden.

## **6.2. Methodik und Vorgehensweise**

### **6.2.1. Analyseschritte**

Auch bei der Analyse der Wohnversorgungslage werden die Daten aus dem Mikrozensus von 2018 herangezogen. Das methodische Vorgehen gliedert sich dabei in drei Schritte, welche im Folgenden kurz dargestellt werden. Eine detaillierte und schrittweise Erläuterung aller methodischen Details befindet sich im Anhang Methodenanhang (9.4).

*Im ersten Schritt* ermitteln wir die spezifischen Bedarfe eines jeden Haushalts in Bezug auf Wohnfläche und Mietkosten unter Verwendung der Wohnbedarfsskala und Leistbarkeitsgrenzen (siehe Grundbegriffe). Da Angaben zum Haushaltseinkommen

im Mikrozensus nur klassiert vorliegen, schätzen wir zunächst einen Einkommenswert für jeden Haushalt und verwenden 30 % dieses geschätzten Wertes als Leistbarkeitsgrenze.

*Im zweiten Schritt* betrachten wir auf Basis der ermittelten Bedarfe die Versorgungssituation der Haushalte bei Real- und Idealversorgung. Dabei untersuchen wir, ob Wohnungen nach Wohnfläche und/oder Miethöhe zu den Haushaltsbedarfen passen, und unterscheiden drei Versorgungsindikatoren:

- **optimale Wohnfläche (OW):** Dieser Indikator gibt an, ob ein Haushalt mit einer Wohnung versorgt ist entsprechend des optimalen Wohnflächenbedarfs in Tabelle 68.
- **Mindestwohnfläche (MW):** Dieser Indikator gibt an, ob ein Haushalt mit einer Wohnung versorgt ist, deren Wohnfläche den Mindestwohnflächenbedarf in Tabelle 68 nicht unterschreitet.<sup>3</sup>
- **Mindestwohnfläche und leistbar (MW + LB):** Dieser Indikator gibt an, ob ein Haushalt mit einer leistbaren Wohnung mit Mindestwohnfläche versorgt ist.

Aus der Perspektive der Realversorgung bewerten wir die Passung zwischen Haushalten und den Wohnungen, in denen diese zum Erhebungszeitpunkt leben. Aus der Perspektive der Idealversorgung bewerten wir hingegen, ob Haushaltsbedarfe erfüllt werden könnten, wenn die städtischen Wohnungen nach sozialen Kriterien verteilt wären. Dazu simulieren wir eine Idealversorgung über ein Matching-Verfahren, bei dem wir alle Haushalte innerhalb einer Großstadt den dort vorhandenen Wohnungen optimal zuordnen. Was als optimal gilt, korrespondiert dabei mit den von uns genutzten Versorgungsindikatoren:

- Haushalte bekommen Wohnungen mit optimaler Wohnfläche. Danach bekommen von den noch unversorgten Haushalten die kleinsten Haushalte die verbliebenen kleinsten angemessenen Wohnungen (optimale Wohnfläche/Mindestwohnfläche).
- Haushalte bekommen Wohnungen mit optimaler Wohnfläche, wobei die Haushalte mit den geringsten Einkommen die günstigsten leistbaren Wohnungen bekommen. Danach bekommen von den noch unversorgten Haushalten die mit den geringsten Einkommen die verbliebenen günstigsten leistbaren Wohnungen (Mindestwohnfläche und leistbar).<sup>4</sup>

Die beiden Matching-Verfahren kommen zu unterschiedlichen Idealverteilungen von Wohnraum, weil die Leistbarkeit nur im zweiten Ansatz eine Rolle spielt und die Bedarfe einkommensschwacher Haushalte dort vorrangig behandelt werden.

<sup>3</sup> Haushalte, die entsprechend der optimalen Wohnfläche versorgt sind, sind deshalb immer auch entsprechend der Mindestwohnfläche versorgt.

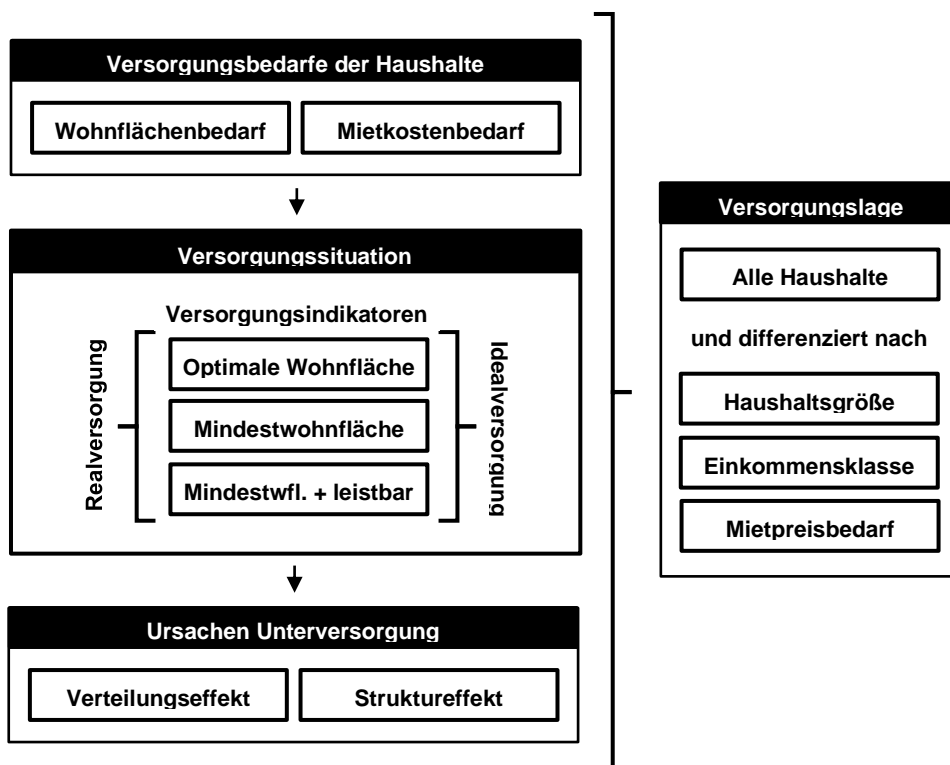
<sup>4</sup> Dadurch, dass Haushalte zunächst entsprechend ihrer optimalen Wohnflächenbedarfe zu Wohnungen gematcht werden, können kleine Haushalte nicht beliebig auf größere Wohnungen ausweichen, wenn diese von größeren Haushalten benötigt werden. Diese Situation kann dazu führen, dass bei Idealversorgung nach sozialen Kriterien kleinere Haushalte mit höheren Einkommen unversorgt bleiben, da diese auf sehr viel größere Wohnungen ausweichen müssten, deren Mietkosten dann selbst hohe Leistbarkeitsgrenzen überschreiten können.



Durch die Unterscheidung der drei Versorgungsindikatoren können wir Unterversorgungen nach Wohnfläche und Leistbarkeit getrennt beurteilen, die bei Real- bzw. Idealversorgung bestehen. Unsere Detailbetrachtungen zur Wohnversorgung konzentrieren sich allerdings größtenteils auf angemessene und leistbare Wohnungen, weil dieser die Bedarfe der Haushalte am besten widerspiegelt.

Im dritten Schritt setzen wir die Real- und Idealversorgungslage in Beziehung, um die Ursachen der identifizierten Versorgungslücken näher zu beleuchten. Der detaillierte Vergleich zwischen beiden Perspektiven ermöglicht es einerseits, die Potentiale einer optimierten Wohnraumverteilung zu schätzen, und andererseits, Struktureffekte zu identifizieren, bei denen das städtische Wohnungsangebot selbst bei Optimalverteilung nicht zur Versorgung der Haushalte ausreicht.

Abbildung 15: Schematische Darstellung Analysestrategie Wohnversorgungslage



Quelle: eigene Darstellung

Diese drei Schritte bilden die Basis all unserer Analysen zur Wohnversorgungslage. Um die Versorgungslage noch weiter nach sozialen Kriterien abzubilden, differenzieren wir Haushalte zusätzlich nach Haushaltsgröße, Einkommensklasse, und Mietpreisbedarf. Unser Vorgehen ist zusammenfassend in Abbildung 15 dargestellt.

## 6.2.2. Berücksichtigung von Leerstand

Da unsere Messung des Wohnungsbestandes auf dem Mikrozensus basiert, unterschätzen wir systematisch die Versorgungspotentiale durch leerstehende Wohnungen. Diese Wohnungen können theoretisch zur Wohnversorgung genutzt werden, wir kennen deren Potentiale aber nicht, weil im Mikrozensus weder Wohnungsgröße noch Mietkosten einer leerstehenden Wohnung erfasst werden (können). Generell sind nur im Mikrozensus 2014 leerstehende Wohnungen überhaupt erfasst, auf Basis derer sich zumindest Leerstandsquoten unter Wohnungen abschätzen lassen (siehe Anhang Methoden Tabelle 87).

Die durchschnittliche Leerstandsquote für 2014 beträgt 6,9 % und variiert deutlich zwischen den Großstädten, mit einem Minimum von 2,1 % in Regensburg und einem Maximum von 19,0 % in Chemnitz. Die Leerstandsquoten repräsentieren Maxima, weil leerstehende Wohnungen nicht zwangsläufig bewohnbar oder mietbar sind (z. B. bei Bauarbeiten). Dennoch zeigen diese Werte, dass wir den Idealversorgungsgrad allgemein unterschätzen. Da eine exakte rechnerische Berücksichtigung des Leerstandes nicht möglich ist, weisen wir nur beispielhaft bei der Gesamtbetrachtung der Idealversorgung darauf hin, wie sich die Ergebnisse ändern würden, wenn leerstehende Wohnungen als Versorgungspotential berücksichtigt würden.

## 6.3. Wohnversorgungslage

Im Folgenden stellen wir die spezifischen Versorgungsbedarfe der etwa 8,4 Millionen Großstadthaushalte zunächst deren realer Versorgungssituation und anschließend einer idealen Versorgungssituation gegenüber. Wir beginnen mit einem Überblick über die Gesamtversorgungslage in 2018, bevor wir die Haushaltsbedarfe zusätzlich nach Haushaltgröße, Einkommensklasse, und Mietpreisbedarf differenzieren.

### 6.3.1. Gesamtversorgungslage

#### Realversorgung

Für alle drei genutzten Indikatoren zeigt Tabelle 70 die Realversorgung aller Haushalte. Insgesamt müssen 8.388.610 Mieter\*innenhaushalte mit Wohnraum versorgt werden. Von diesen Haushalten sind nur 23,9 Prozent mit Wohnungen optimaler Größe versorgt (Realversorgungsgrad, Spalte 2). Betrachtet man stattdessen auch größere Wohnungen als angemessen, so wohnen 94,7 Prozent der Haushalte in Wohnungen mit ausreichender Mindestwohnfläche (Realversorgungsgrad, Spalte 3). Über 440.000 Haushalte in Mietwohnungen wohnen in zu kleinen Wohnungen (fünf Prozent der Mieter\*innenhaushalte). Fast sechs Millionen Haushalte (71 Prozent)

überschreiten hingegen mit ihren Wohnungsgrößen die optimalen Wohnbedarfsgrenzen.

Unter der zusätzlichen Berücksichtigung der Leistbarkeit der Wohnungen im städtischen Wohnungsbestand sinkt der Realversorgungsgrad auf 47,4 Prozent (Realversorgungsgrad, Spalte 4): Nur knapp die Hälfte aller Haushalte wohnt in einer Wohnung, die über eine angemessene Mindestwohnfläche verfügt und auch leistbar ist. Die entsprechende Realversorgungslücke gibt an, dass rund 4,4 Millionen Haushalte nicht entsprechend ihrer Wohnflächen- und Mietkostenbedarfe versorgt sind (Versorgungslücke, Spalte 4).

*Tabelle 70: Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad, gesamt*

	Realversorgung		
	optimale Wohnfläche (OW)	Mindestwohnfläche (MW)	Mindestwohnfl. + leistbar (MW + LB)
Haushalte	8.388.610	8.388.610	8.388.610
Versorgungsstand	2.006.006	7.945.225	3.973.743
Versorgungslücke	6.382.604	443.386	4.414.867
Versorgungsgrad	23,9 %	94,7 %	47,4 %

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die reale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt. Spalte 2 zeigt die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (OW, Leistbarkeit spielt keine Rolle), Spalte 3 zeigt die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (MW, Leistbarkeit spielt keine Rolle), und Spalte 4 zeigt die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB). In Bezug auf angemessene und leistbare Wohnungen sind von den insgesamt 8.388.610 zu versorgenden Haushalten 3.973.743 mit einer solchen Wohnung versorgt, 4.414.987 Haushalte hingegen nicht. Das entspricht einem Anteil an versorgten Haushalten (Versorgungsgrad) von 47,4 Prozent.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen*

Die Versorgungslücke wird also maßgeblich von fehlender Leistbarkeit der Wohnungen bestimmt (siehe Tabelle 71). Unter den 4,4 Millionen unterversorgten Haushalten sind über 4,1 Millionen Haushalte mit einer Mietkostenbelastung von über 30 Prozent ihres Einkommens sowie etwa 280.000 Haushalte in zu kleinen Wohnungen (mit leistbaren Mietpreisen). Über 160.000 Haushalte brechen unter den aktuellen Bedingungen sogar beide Wohnversorgungskriterien: sie leben in Wohnungen, die zu klein und zu teuer sind.

Tabelle 71: Zusammensetzung Realversorgungslücke nach angemessenen Wohnungsgrößen und leistbaren Mieten

	Mietbelastung < 30 %		Mietbelastung > 30 %		gesamt
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %	
< Mindestwohnfläche	277.821	62,7	165.564	37,3	443.386
> Mindestwohnfläche	3.973.743	50,0	3.971.481	50,0	7.945.224
gesamt	4.251.564	50,7	4.137.046	49,3	8.388.610
<b>Versorgungslücke gesamt</b>			<b>4.414.867</b>	52,6	8.388.610

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen

### Idealversorgung

Wie ändert sich die Versorgungssituation, wenn Wohnungen ideal nach sozialen Bedarfen verteilt wären? Tabelle 72 zeigt, dass bei einer Idealversorgung 81,8 Prozent der Haushalte mit angemessenem und leistbarem Wohnraum versorgt werden könnten (Idealversorgungsgrad, Spalte 4). Die Versorgungslücke von angemessenen Wohnflächen würde bei einer optimaleren Verteilung der vorhandenen Wohnflächen bei lediglich 0,5 Prozent liegen, was etwa 42.000 Haushalten entspricht (Versorgungslücke, Spalte 3). Da sich auch die Versorgung mit optimalen Wohnungsgrößen für 4,8 Mio. Haushalten bei idealer Verteilung realisieren ließe, würde die Anzahl der Haushalte mit „zu großem“ Wohnflächenverbrauch auf 3,6 Millionen Haushalte absinken (42 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte). Eine optimal ressourcenschonende Verteilung der großstädtischen Wohnungsbestände ist bei der aktuellen Zusammensetzung der Haushalte somit nicht möglich.

Tabelle 72: Idealversorgungslücke und Idealversorgungsgrad, gesamt

	Idealversorgung		
	optimale Wohnfläche (OW)	Mindestwohnfläche (MW)	Mindestwohnfl. + leistbar (MW + LB)
Haushalte	8.388.610	8.388.610	8.388.610
Versorgungsstand	4.827.902	8.346.746	6.865.578
Versorgungslücke	3.560.708	41.864	1.523.033
Versorgungsgrad	57,6 %	99,5 %	81,8 %

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes. Spalte 2 zeigt die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (OW, Leistbarkeit spielt keine Rolle), Spalte 3 zeigt die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistbarkeit spielt keine Rolle), und Spalte 4 zeigt die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB). In Bezug auf angemessene und leistbare Wohnungen wären von den insgesamt 8.388.610 zu versorgenden Haushalten bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraums 6.865.578 mit einer solchen Wohnung versorgt, 1.523.033 Haushalte hingegen nicht. Das entspricht einem Anteil an versorgten Haushalten (Versorgungsgrad) von 81,8 Prozent.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen

### Verteilungs- und Struktureffekt

Die Versorgungslücke für angemessene und leistbare Wohnungen würde sich bei einer optimalen Verteilung der Wohnungen von 4,4 auf 1,5 Millionen Wohnungen reduzieren (siehe Tabelle 73 und Abbildung 16). 2,9 Millionen Haushalte müssen zurzeit in zu kleinen oder zu teuren Wohnungen leben, obwohl das Wohnungsangebot grundsätzlich für deren bedarfsgerechte Versorgung ausreichen würde. Dieses Verteilungspotential von 2,9 Millionen Wohnungen bedeutet, dass 66 Prozent der bestehenden Versorgungslücken durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnungsbestandes geschlossen werden könnten (Verteilungseffekt, Spalte 4).

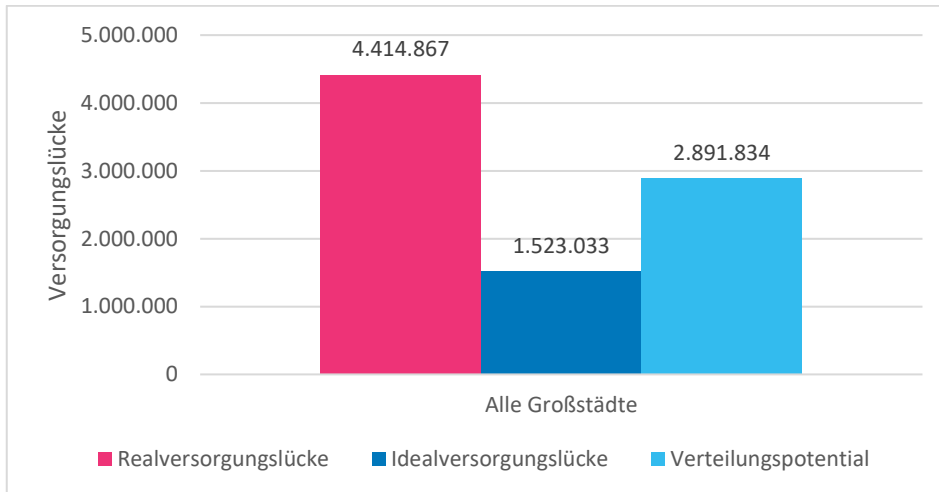
Tabelle 73: Verteilungs- und Struktureffekt, gesamt

	Verteilungs- und Struktureffekt		
	optimale Wohnfläche (OW)	Mindestwohnfläche (MW)	Mindestwohnfl. + leistbar (MW + LB)
Realversorgungslücke	6.382.604	443.386	4.414.867
Verteilungspotential	2.821.896	401.521	2.891.834
Verteilungseffekt	44,2 %	90,6 %	65,5 %
Idealversorgungslücke	3.560.708	41.864	1.523.033
Struktureffekt	55,8 %	9,4 %	34,5 %

*Lesehilfe: Diese Tabelle gibt an, welcher Teil der Wohnversorgungslücken in den Großstädten durch eine bessere Verteilung geschlossen werden könnte. Spalte 2 zeigt die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (OW, Leistbarkeit spielt keine Rolle), Spalte 3 zeigt die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistbarkeit spielt keine Rolle), und Spalte 4 zeigt die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB). In Bezug auf angemessene und leistbare Wohnungen könnten von den insgesamt 4.414.867 real unversorgten Haushalten (Realversorgungslücke) bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraums 2.891.834 Haushalte zusätzlich versorgt werden (Verteilungspotential). Es ließen sich also 65,5 Prozent der Realversorgungslücke durch eine bessere Verteilung schließen (Verteilungseffekt). Die selbst bei optimaler Verteilung verbleibenden 1.523.033 unversorgten Haushalte weisen aus, dass 34,5 % der Realversorgungslücke strukturell bedingt sind (Struktureffekt).*

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Abbildung 16: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen

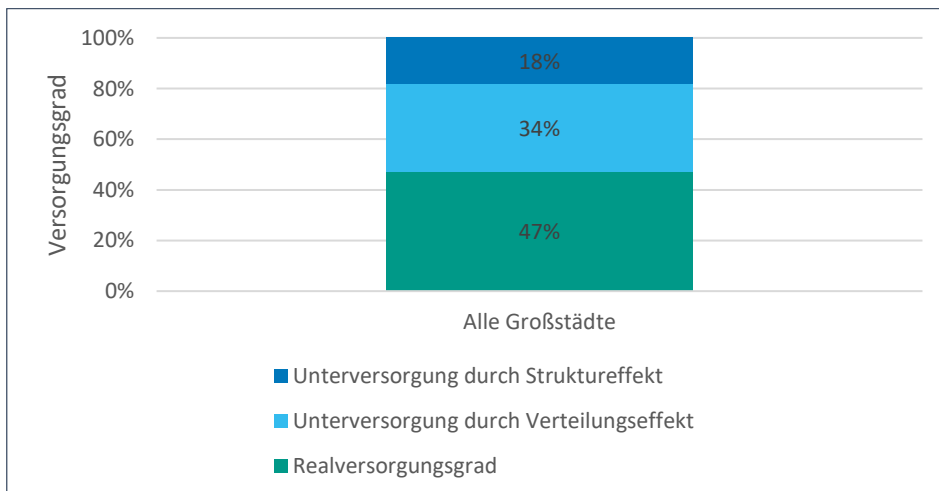


Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Im Umkehrschluss zeigen die begrenzten Verteilungseffekte, dass 34 Prozent der Versorgungslücken auf Struktureffekte zurückzuführen sind, weil entweder die Wohnungsgrößen nicht zu den Haushaltsgrößen passen oder die Mietkosten für die Haushaltseinkommen zu hoch sind.

Auch wenn sich die Versorgungslage der Haushalte also verbessern würde, wenn die städtischen Wohnungen ideal verteilt wären, so bleibt doch ein erheblicher Teil an Haushalten zurück, deren Bedarfen keine Potentiale gegenüberstehen. Abbildung 17 zeigt, dass der Realversorgungsgrad von 47,4 Prozent um 34,5 Prozentpunkte erhöht werden würde bei Idealverteilung. 18,2 Prozent der Haushalte können hingegen mit dem Wohnungsangebot nicht angemessen und leistbar versorgt werden.

Abbildung 17: Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Der Idealversorgungsgrad könnte theoretisch noch erhöht werden, wenn derzeit leerstehende Wohnungen zur Versorgung herangezogen würden. Unter der Annahme, dass die Hälfte des im Mikrozensus ermittelten Leerstandes<sup>5</sup> nutzbar wäre, steigt das Wohnungsangebot um knapp 4 Prozent. Gehen wir zusätzlich davon aus, dass das Versorgungspotential in Wohnflächen und Mietkosten zwischen leerstehenden und bewohnten Wohnungen identisch ist, dann ergibt sich ein Idealversorgungsgrad von 84,9 Prozent (ohne Leerstand 81,8 Prozent). Die dieser Rechnung zugrundeliegenden Annahmen sind jedoch kaum überprüfbar, so dass diese Zahl nur als Richtwert verstanden werden sollte.

### 6.3.2. Exkurs: Versorgungslage für optimale Wohnflächen nach Haushaltsgröße

Nach diesem generellen Überblick zur Wohnversorgungslage in deutschen Großstädten betrachten wir zunächst die Versorgungslage nur im Hinblick auf *optimale* bzw. *minimal angemessene Wohnflächen* (Indikatoren OW und MW). Da hierbei keine Leistbarkeitskriterien herangezogen werden, beleuchtet dieses Kapitel jeweils für die Realversorgungssituation und die Idealversorgung bei optimaler Verteilung, wie viele Haushalte in optimalen, zu kleinen oder zu großen Wohnungen leben und wie hoch der Anteil von Haushalten ist, die über eine angemessene Mindestwohngröße verfügen. Die Differenzierung nach Haushaltsgröße erlaubt es, die Frage zu beantworten, ob eher kleine oder eher große Haushalte in Bezug auf die Wohnfläche fehlversorgt sind in deutschen Großstädten.

#### Realversorgung

Die Realversorgung in Bezug auf die Wohnungsgröße verweist auf ein erhebliches Wohnflächenproblem: Nur 24 Prozent leben in Wohnungen mit angemessenen und ressourcenschonenden Wohnflächen (siehe Tabelle 74). Fünf Prozent aller Haushalte leben in zu kleinen Wohnungen und 71 Prozent der Mieter\*innenhaushalte haben einen größeren Wohnflächenverbrauch als notwendig.

Die größten Versorgungsbedarfe gibt es wegen der vielen kleinen Haushalte für die Wohnungen bis 60 Quadratmeter. Über 6,8 Millionen Ein- und Zweipersonenhaushalte würden bei optimalem Wohnflächenverbrauch in entsprechend kleinen Wohnungen wohnen, doch nur knapp 1,6 Millionen Haushalte (23 Prozent) leben tatsächlich in optimalen Wohnungsgrößen (siehe Tabelle 74). Dieser Anteil ist bei den Haushalten mit drei und vier Personen mit um die 30 Prozent höher und mit nur 12,6 Prozent bei den großen Haushalten mit sechs und mehr Personen am kleinsten.

---

<sup>5</sup> Die Leerstandsquoten basieren auf dem Mikrozensus 2014 und sind nicht zwangsläufig auf den Mikrozensus 2018 verallgemeinerbar. Siehe Berücksichtigung von Leerstand.

Tabelle 74: Realversorgungslage für optimale Wohnflächen nach Haushaltsgröße

Haushaltsgröße (Wohnflächenbed. in m <sup>2</sup> )	Realversorgung Wohnfläche						
		optimal		zu klein		zu groß	
	Haushalte	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
1 Pers. (20 bis 45)	4.352.848	1.072.754	24,6	41.532	1,0	3.238.562	74,4
2 Pers. (45 bis < 60)	2.453.996	480.625	19,6	68.876	2,8	1.904.495	77,6
3 Pers. (60 bis < 75)	820.994	247.307	30,1	74.723	9,1	498.964	60,8
4 Pers. (75 bis < 90)	533.235	156.811	29,4	134.616	25,2	241.807	45,3
5 Pers. (90 bis < 105)	161.280	40.186	24,9	76.628	47,5	44.466	27,6
6 Pers. (105 und mehr)	66.258	8.323	12,6	47.011	71,0	10.924	16,5
gesamt	8.388.610	2.006.006	23,9	443.386	5,3	5.939.219	70,8

*Lesehilfe: Die Tabelle zeigt die Realversorgungslage in Bezug auf Wohnflächenbedarfe der Großstadthaushalte (Leistung spielt keine Rolle) zum Erhebungszeitpunkt. Zeile 5 gibt an, dass von den Zweipersonenhaushalten 19,6 Prozent in Wohnungen optimaler Größe (45 bis < 60m<sup>2</sup>) leben, 2,8 Prozent in zu kleinen und 77,6 Prozent in zu großen Wohnungen.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Während insgesamt bei etwa 5 Prozent der Mieter\*innenhaushalte die Minimalanforderungen einer angemessenen Wohnungsversorgung unterschritten werden, ist diese Konstellation bei den größeren Haushalten deutlich stärker ausgeprägt: 48 Prozent der Haushalte mit fünf Personen und 71 Prozent der Haushalte mit sechs und mehr Personen leben in zu kleinen Wohnungen. Bei den kleinen Haushalten hingegen ist das Wohnen in zu kleinen Wohnungen mit rund einem Prozent bei Einpersonenhaushalten und 2,8 Prozent bei den Zweipersonenhaushalten die Ausnahme.

Fast 71 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte wohnen in Wohnungen, die größer sind als die als optimal definierten Flächen in den Programmen der Wohnraumförderung. Insgesamt wohnen damit über sechs Millionen Haushalte in größeren Wohnungen, als bei ressourcenschonenden Wohnverhältnissen angemessen wäre. Der Anteil der Haushalte, die einen überhöhten Wohnflächenverbrauch aufweisen, sind bei den Einpersonenhaushalten (74 Prozent) und den Zweipersonenhaushalten (78 Prozent) leicht überdurchschnittlich. Bei den größeren Haushalten ab drei Personen hingegen ist der Anteil der Haushalte mit zu großen Wohnungen zwar unterdurchschnittlich, aber auch fast 800.000 dieser Haushalte haben einen erhöhten Wohnflächenverbrauch – das ist etwa die Hälfte dieser Gruppe.

Die Realversorgung in Bezug auf die Leistung der Wohnungen legt erhebliche Versorgungslücken offen. Lediglich 47,4 Prozent aller Haushalte leben in Wohnungen, die über eine angemessene Mindestwohngröße und leistbare Mietpreise verfügen. Über 4,4 Millionen Mieter\*innenhaushalte (52,6 Prozent) leben im Verhältnis zu ihrem Einkommen in zu teuren bzw. zu kleinen Wohnungen.

Besonders deutlich fallen die Versorgungsdefizite für die kleinen und großen Haushalte aus. Mit über 2,75 Millionen Alleinlebenden zahlen über 63 Prozent dieser



Gruppe zu hohe Mieten (zu kleine Wohnungen sind hingegen die Ausnahme). Noch höher fällt der Anteil bei den Haushalten mit fünf und mehr Personen aus: 71 Prozent der Fünfpersonenhaushalte (knapp 115.000 Haushalte) und sogar 85 Prozent der Haushalte mit 6 und mehr Personen (knapp 57.000 Haushalte) überschreiten in ihren Wohnverhältnissen eine leistbare Mietkostenbelastung oder leben in zu kleinen Wohnungen.

### Idealversorgung

Die Übersicht der Idealversorgung zeigt, wie die Versorgung der Haushalte mit unterschiedlicher Größe bei einer optimalen Verteilung des bestehenden Wohnraumes nach Haushaltsgröße aussehen würde.

*Tabelle 75: Idealversorgungslage für optimale Wohnflächen nach Haushaltsgröße*

Haushaltsgröße (Wohnflächenbedarf in m <sup>2</sup> )	Idealversorgung Wohnfläche						
	Haushalte	optimal		zu klein		zu groß	
	Haushalte	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
1 Pers. (20 bis 45)	4.352.848	1.150.358	26,4	6.453	0,1	3.196.037	73,4
2 Pers. (45 bis < 60)	2.453.996	2.096.131	85,4	35.199	1,4	322.666	13,1
3 Pers. (60 bis < 75)	820.994	820.990	100,0	0	0,0	4	0,0
4 Pers. (75 bis < 90)	533.235	533.232	100,0	0	0,0	2	0,0
5 Pers. (90 bis < 105)	161.280	161.279	100,0	0	0,0	1	0,0
6 Pers. (105 und mehr)	66.258	65.911	99,5	213	0,3	134	0,2
gesamt	8.388.610	4.827.902	57,6	41.864	0,5	3.518.844	41,9

*Lesehilfe: Die Tabelle zeigt die Idealversorgungslage in Bezug auf Wohnflächenbedarfe der Großstadthaushalte (Leistbarkeit spielt keine Rolle) zum Erhebungszeitpunkt. Zeile 5 gibt an, dass bei idealer Verteilung des vorhandenen Wohnraums von den Zweipersonenhaushalten 85,4 Prozent in Wohnungen optimaler Größe (45 bis < 60m<sup>2</sup>) leben würden, 1,4 Prozent in zu kleinen und 13,1 Prozent in zu großen Wohnungen.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Mehr als 4,8 Millionen Haushalte (57,5 Prozent) könnten in optimalen Wohnungsgrößen leben. Die Zahl der Haushalte in zu kleinen Wohnungen würde sich auf knapp 42.000 verringern. Die Zahlen der Idealversorgung zeigen, dass eine fast vollständige Versorgung mit angemessenen Mindestwohnungsgrößen bei optimaler Verteilung möglich wäre. Mit etwa 35.000 Haushalten würde sich eine Unterversorgung vor allem auf die Zweipersonenhaushalte mit einem Versorgungsbedarf an Wohnungen mit einer Fläche ab 45 Quadratmetern konzentrieren (siehe Tabelle 75).

Auch die Zahl der Haushalte in zu großen Wohnungen würde sich durch eine optimale Verteilung des vorhandenen Wohnraumes deutlich verringern. Dennoch hätten auch unter den Bedingungen der Idealverteilung über 3,5 Millionen Haushalte einen erhöhten Wohnflächenverbrauch und würden in zu großen Wohnungen leben. Hier

wird deutlich, dass die in der Vergangenheit fertiggestellten Wohnungen auf eine familienzentrierte Bevölkerungsstruktur zielten, die sich in den Großstädten deutlich gewandelt hat. Während die Mehrzahl der Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte gebaut wurde, dominieren inzwischen die kleinen Haushalte der Alleinlebenden die städtischen Haushaltsstrukturen.

So ist es nicht verwunderlich, dass mit über 3,2 Millionen Einpersonenhaushalten über 90 Prozent des erhöhten Wohnflächenverbrauchs – auch unter der Annahme einer optimalen Verteilung – auf die Alleinlebenden zurückgehen. Bei den Zweipersonenhaushalten würden auch unter Idealbedingungen noch über 320.000 Haushalte auf zu große Wohnungen ausweichen müssen, weil es nicht genügend Wohnungen mit den optimalen Wohnungsgrößen gibt. Einem umfassend ressourcenschonenden Wohnen aller Großstadthaushalte sind durch die fehlende Passfähigkeit von gebauter Struktur und Haushaltszusammensetzungen Grenzen gesetzt. Eine Veränderung ließe sich nur durch eine Neuordnung der Wohnungsstrukturen oder die verstärkte Hinwendung zu gemeinschaftlichen Wohnformen durchsetzen. Bei den Mehrpersonenhaushalten ab 3 Personen wäre eine nahezu vollständige Versorgung mit optimalen Wohnflächen möglich.

Das Wohnen in zu großen Wohnungen hat nicht nur einen ökologischen Aspekt, sondern wirkt sich auch auf die soziale Wohnversorgung aus. Durch das Ausweichen auf Wohnungen mit größeren Flächen übersteigen die Gesamtmietkosten selbst bei durchschnittlichen oder günstigen Quadratmeterpreisen für viele Haushalte die Grenzwerte der Leistbarkeit.

### **Verteilungs- und Struktureffekt**

Das Verteilungspotential für die einzelnen Wohnungsgrößen zur angemessenen Versorgung der verschiedenen Haushaltsgrößen zeigt, dass durch eine ideale Verteilung für über 2,8 Millionen zusätzliche Haushalte ein optimales Haushaltsgrößen-Wohnflächen-Verhältnis erreicht werden könnte (siehe Tabelle 76). Damit können 44 Prozent der Realversorgungslücke von 6,4 Millionen Haushalten auf Verteilungseffekte zurückgeführt werden. Das Verteilungspotential im Hinblick auf die Versorgung mit angemessenen Mindestwohnungsgrößen liegt bei über 400.000. Durch eine optimale Verteilung könnten also 91 Prozent aller Wohnverhältnisse in zu kleinen Wohnungen aufgelöst werden. Für etwa 42.000 Haushalte in zu kleinen Wohnungen stünden auch bei optimaler Verteilung keine Wohnungen mit angemessenen Mindestwohnungsgrößen zur Verfügung.

Die Zahl der Haushalte in zu großen Wohnungen würde sich bei einer optimalen Verteilung von 5,9 Millionen auf 3,5 Millionen verringern. 2,4 Millionen Haushalte, die zurzeit in zu großen Wohnungen leben, könnten durch eine ideale Verteilung des vorhandenen Wohnraumes mit Wohnungen mit optimaler Größe versorgt werden. Der Verteilungseffekt liegt hier bei 40,7 Prozent. Um alle Haushalte in den überflächigen Wohnungen mit optimalen Wohnflächen zu versorgen, müssten für über 3,5 Millionen Haushalte bzw. Wohnungen strukturelle Veränderungen erfolgen. Das ent-

spricht einem Struktureffekt von 59,3 Prozent. Während individuelle Mindeststandards bei der Wohnversorgung durch eine bessere Verteilung für fast alle Haushalte gesichert werden können, setzt ein ressourcenschonendes Wohnen auf optimalen Wohnflächen also umfangreiche strukturelle Veränderungen voraus.

Tabelle 76: Verteilungs- und Struktureffekte für optimale Wohnflächen, gesamt

	Wohnfläche			
	optimal	zu klein	zu groß	gesamt
Realversorgung	2.006.006	443.386	5.939.219	8.388.610
Verteilungspotential	2.821.896	401.521	2.420.375	
Verteilungseffekt in %		90,6	40,7	
Idealversorgungsstand	4.827.902	41.846	3.519.844	8.388.610
Struktureffekt in %		9,4	59,3	

*Lesehilfe: Die Tabelle zeigt die Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf Wohnflächenbedarfe der Haushalte (Leistbarkeit spielt keine Rolle) zum Erhebungszeitpunkt. Spalte 3 gibt an, dass bei idealer Verteilung des vorhandenen Wohnraums von den 443.386 Haushalten, die in zu kleinen Wohnungen leben, 401.521 Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe versorgt werden könnten. Das entspricht einem Verteilungseffekt von 90,6 %. Die verbleibenden 41.846 unversorgten Haushalte weisen einen Struktureffekt von 9,4 Prozent aus, der nicht durch bessere Verteilung geschlossen werden kann.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

### 6.3.3. Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse

Der Exkurs zur Wohnflächenversorgung hat gezeigt, dass insbesondere kleinere Mieter\*innenhaushalte in deutschen Großstädten überwiegend bereits mit einer Wohnung mit angemessener Wohnfläche versorgt sind. Bei Idealverteilung des Wohnraumes könnten Haushalte jeder Größe angemessen versorgt werden. Unsere Analysen zur Gesamtversorgungslage (siehe Gesamtversorgungslage) zeigen jedoch, dass unter zusätzlicher Berücksichtigung des Kriteriums der Leistbarkeit über 4,4 Millionen Haushalte aktuell unzureichend mit Wohnraum versorgt sind. Selbst unter den Bedingungen einer Idealversorgung des vorhandenen Wohnungsbestandes bliebe eine Versorgungslücke für über 1,5 Millionen Haushalte bestehen, die keinen Zugang zu leistbaren und angemessenen Wohnungen hätten. Im Folgenden betrachten wir deshalb die Versorgungslage nur noch in Bezug auf angemessene *und* leistbare Wohnungen (Versorgungsindikator MW + LB) und differenzieren die Haushalte sowohl nach Haushaltsgröße als auch nach Einkommensklasse, um zu beurteilen, inwieweit

große Haushalte, geringe Einkommen<sup>6</sup>, und deren Kombination zur Unterversorgung beitragen.

Die Analyse der Versorgungslücken nach Haushaltsgrößen verweist auf eine ungleiche Verteilung der Real- und Idealversorgungslücken (siehe Tabelle 77).<sup>7</sup> Von den knapp 4,4 Millionen Einpersonenhaushalten (52 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte), die auf kleine Wohnungen angewiesen sind, lebten zum Zeitpunkt der Datenerhebung nur knapp 37 Prozent in Wohnungen, die angemessenen und leistbaren waren. Die fast 2,8 Millionen fehlversorgten kleinen Haushalte entsprechen 62 Prozent aller Haushalte, die in nicht leistbaren oder angemessenen Wohnungen lebten. Weitere 20 Prozent stellen die Zweipersonenhaushalte, von denen etwa 885.000 nicht angemessen und leistbar versorgt sind. Obwohl die größeren Mehrpersonenhaushalte nur einen sehr niedrigen Versorgungsgrad aufweisen, machen die Versorgungsdefizite der etwa 170.000 Fünf- und Sechspersonenhaushalte in zu kleinen oder zu teuren Wohnungen nur 4 Prozent der gesamten Realversorgungslücke aus.

*Tabelle 77: Versorgungslücken an leistbaren und angemessenen Wohnungen nach Haushaltsgröße*

			Realversorgung			Idealversorgung		
			Versorgungslücke		Vers.-grad in %	Versorgungslücke		Vers.-grad in %
Haushaltsgröße (Wohnflächenbedarf in m <sup>2</sup> )	Anteil in %	Haushalte	Haushalte	Anteil in %		Haushalte	Anteil in %	
1 Pers. (20 bis 45)	51,9	4.352.848	2.752.608	62,3	36,8	1.438.033	94,4	67,0
2 Pers. (45 bis < 60)	29,3	2.453.996	885.733	20,1	63,9	44.345	2,9	98,2
3 Pers. (60 bis < 75)	9,8	820.994	340.305	7,7	58,5	10.734	0,7	98,7
4 Pers. (75 bis < 90)	6,4	533.235	265.535	6,0	50,2	13.891	0,9	97,4
5 Pers. (90 bis < 105)	1,9	161.280	113.850	2,6	29,4	7.273	0,5	95,5
6 Pers. (105 und mehr)	0,8	66.258	56.837	1,3	14,2	8.757	0,6	86,8
gesamt	100,0	8.388.610	4.414.867	100,0	47,4	1.523.033	100,0	81,8

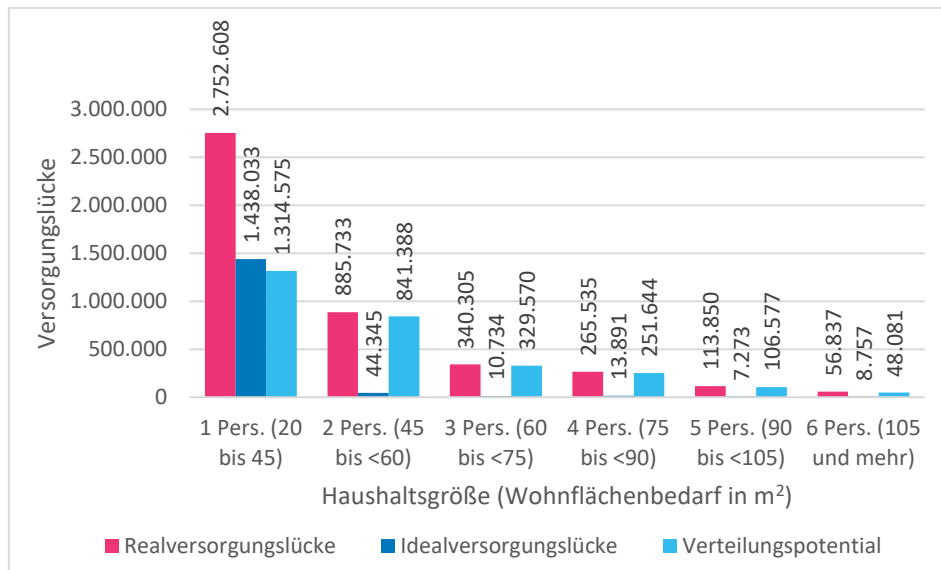
*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die reale und ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt, differenziert nach Haushaltsgröße. Zeile 5 gibt an, dass von den insgesamt 2.453.996 zu versorgenden Zweipersonenhaushalten 885.733 in Wohnungen leben, die zu klein oder nicht leistbar sind. Das entspricht einem Realversorgungsgrad von 63,9 Prozent. Bei Idealverteilung des vorhandenen Wohnraumes würde sich die Versorgungslücke auf 44.345 Haushalte reduzieren, der Versorgungsgrad entspräche 98,2 Prozent.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

6 Die Einkommensklassen beziehen sich auf das bedarfsgewichtete pro-Kopf Einkommen und nicht das Haushaltseinkommen. Eine differenzierte Betrachtung nach leistbaren Mietpreisen folgt im nächsten Abschnitt.

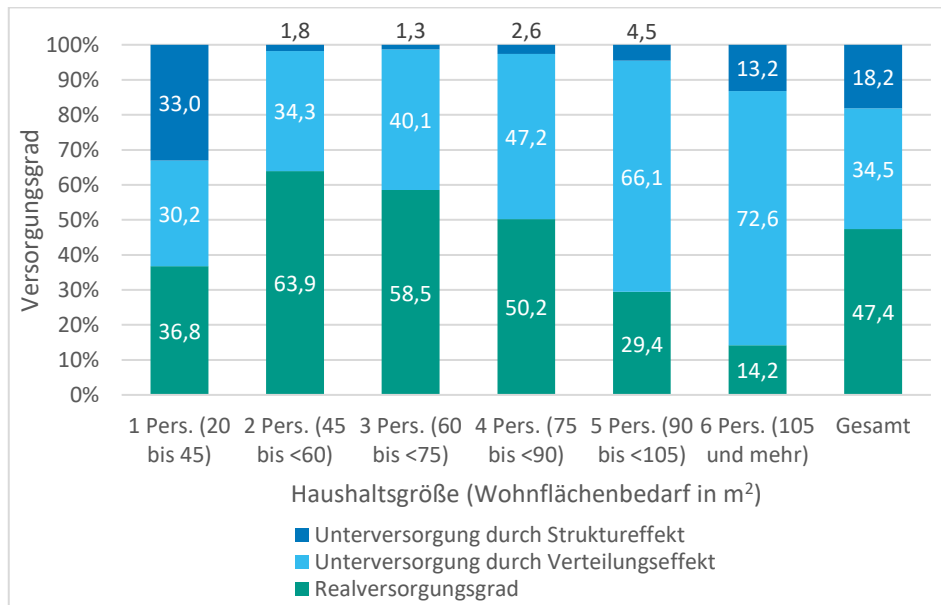
7 Eine genaue Aufschlüsselung der Versorgungslage nach Haushaltsgröße zeigen Tabelle 112 bis 114 im Anhang für alle Versorgungsindikatoren.

Abbildung 18: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Haushaltsgröße



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Abbildung 19: Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Haushaltsgröße



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Für die größeren Haushalte könnten Versorgungsdefizite durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnungsbestandes fast vollständig reduziert werden. Unter den Bedingungen der Idealverteilung nach Haushaltsgröße und Einkommen der

Haushalte könnten bis auf etwa 75.000 Haushalte alle Mehrpersonenhaushalte (Zwei- bis 6 Personen und mehr) mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt werden. Anders stellt sich die Situation der Einpersonenhaushalte dar: Selbst unter den Bedingungen einer optimalen Verteilung könnten über 1,4 Millionen Haushalte nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt werden. Das sind 33 Prozent dieser Gruppe und 94 Prozent der verbleibenden Versorgungslücke.

Ein Blick auf die Einkommensklassen zeigt, dass die Versorgungslücken vorrangig die Haushalte mit geringen Einkommen betreffen (siehe Tabelle 78).<sup>8</sup> Von den über 1,8 Millionen Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle (60 Prozent des Medianäquivalenzeinkommens) wohnten zum Zeitpunkt der Datenerhebung nur 5 Prozent in leistbaren und angemessenen Wohnungen (siehe Tabelle 78). Für über 1,7 Millionen Haushalte waren die bewohnten Wohnungen also entweder zu klein oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuer. Obwohl nur 22 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte dieser Einkommensklasse angehören, stellen sie 39 Prozent der unterversorgten Haushalte.

*Tabelle 78: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse*

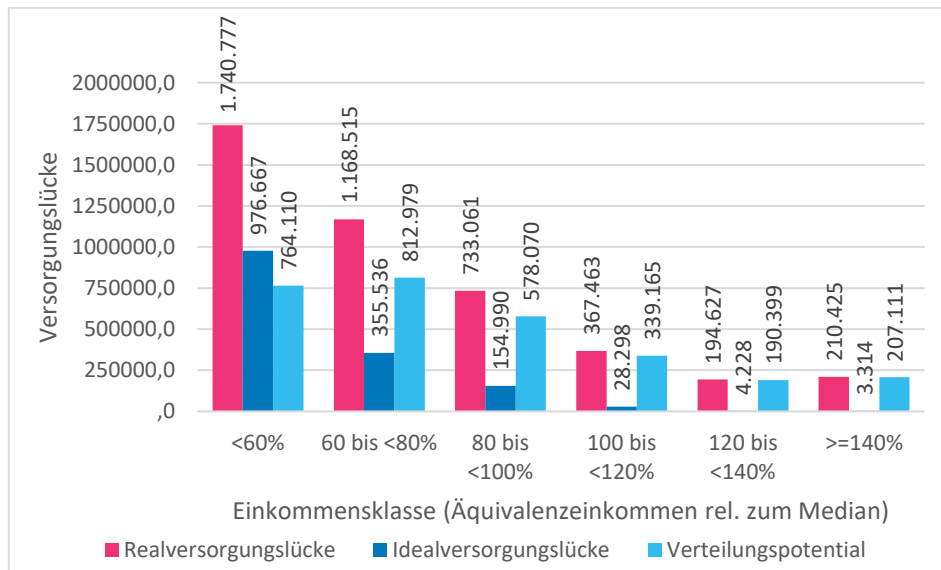
Einkommensklasse (Äqu.- eink. rel. zum Median)	Anteil in %	Haushalte	Realversorgung			Idealversorgung		
			Versorgungslücke		Vers.- grad in %	Versorgungslücke		Vers.- grad in %
			Haushalte	Anteil in %		Haushalte	Anteil in %	
< 60 %	21,9	1.833.262	1.740.777	39,4	5,0	976.667	64,1	46,7
60 bis < 80 %	18,4	1.546.761	1.168.515	26,5	24,5	355.536	23,3	77,0
80 bis < 100 %	17,2	1.438.853	733.061	16,6	49,1	154.990	10,2	89,2
100 bis < 120 %	13,3	1.113.295	367.463	8,3	67,0	28.298	1,9	97,5
120 bis < 140 %	9,7	813.896	194.627	4,4	76,1	4.228	0,3	99,5
≥ 140 %	19,6	1.642.542	210.425	4,8	87,2	3.314	0,2	99,8
gesamt	100,0	8.388.610	4.414.867	100,0	47,4	1.523.033	100,0	81,8

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die reale und ideale Versorgungslage der Großstadt-  
haushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhe-  
bungszeitpunkt, differenziert nach Einkommensklasse. Zeile 5 gibt an, dass insge-  
samt 1.546.761 Haushalte ein Äquivalenzeinkommen zwischen 60 und 80 Prozent  
des Medians aufweisen. Von diesen 1.546.761 Haushalten leben 1.168.515 in Woh-  
nungen, die zu klein oder nicht leistbar sind. Das entspricht einem Realversor-  
gungsgrad von 24,5 Prozent. Bei Idealverteilung des vorhandenen Wohnraumes  
würde sich die Versorgungslücke auf 355.536 Haushalte reduzieren, der Versor-  
gungsgrad entspräche 77,0 Prozent.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

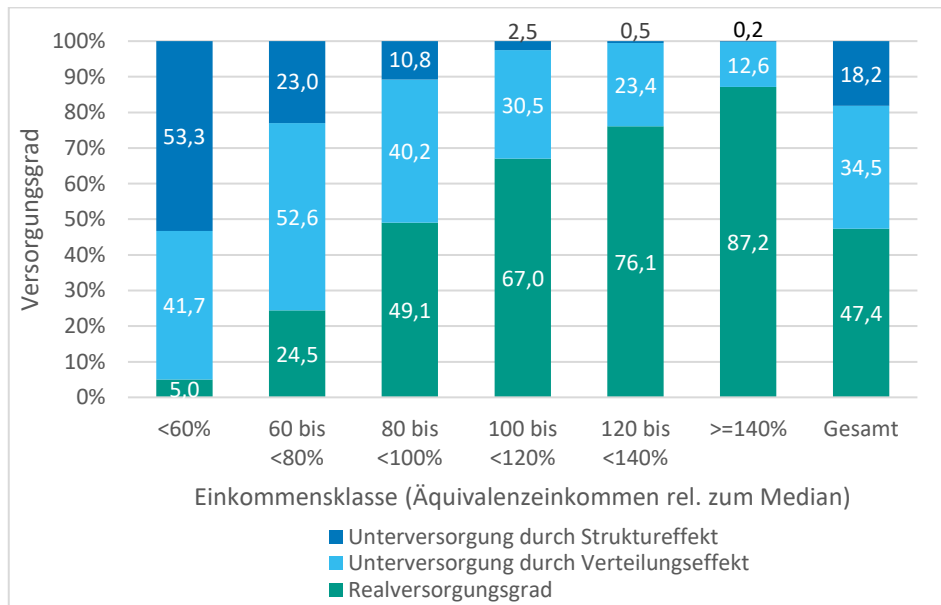
<sup>8</sup> Eine genaue Aufschlüsselung der Versorgungslage nach Einkommensklasse zeigen Tabelle 115 bis 117 im Anhang für alle Versorgungsindikatoren.

Abbildung 20: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Einkommensklasse



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Abbildung 21: Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Einkommensklasse



Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Auch für Haushalte mit geringen Einkommen zwischen 60 und 80 Prozent des Medians liegt der Anteil an der Realversorgungslücke mit 27 Prozent über dem Anteil dieser Gruppe an der Gesamtheit aller Mieter\*innenhaushalte (18 Prozent). Generell gilt,

je höher die Einkommensklasse, desto höher der Versorgungsgrad und desto kleiner der Anteil an fehlversorgten Haushalten. Von den über 1,6 Millionen Haushalten der höchsten Einkommensgruppe mit 140 Prozent und mehr des Medianeinkommens lebten zum Zeitpunkt der Untersuchung nur etwa 210.000 nicht in leistbaren und angemessenen Wohnungen – das entspricht einem Versorgungsgrad von über 87 Prozent. Obwohl die Gruppe der höchsten Einkommen 20 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte ausmacht, beträgt ihr Anteil an den Haushalten mit sozialen Versorgungsdefiziten nur 5 Prozent (siehe Tabelle 78).

Noch deutlicher wird der Zusammenhang von Einkommen und sozialer Wohnversorgung mit Blick auf die Idealversorgung bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnungsbestandes nach Haushaltsgröße und Einkommen. Von den insgesamt über 1,5 Millionen Haushalten, die selbst unter idealen Verteilungsbedingungen keine leistbare und angemessene Wohnung belegen könnten, gehören mit knapp 980.000 Haushalten 64 Prozent zur Einkommensklasse mit einem Einkommen unter 60 Prozent des Medianeinkommens. Nur 47 Prozent der armen Haushalte könnten selbst unter Idealbedingungen angemessen und leistbar mit Wohnraum versorgt werden. Die nächstgrößte Gruppe mit einer Idealversorgungslücke von etwa 355.000 sind Haushalte mit geringen Einkommen (60 bis unter 80 Prozent des Medianeinkommens), die 23 Prozent der unterversorgten Haushalte stellen. Bei den Haushalten mit Einkommen knapp unter den Medianwerten (80 bis unter 100 Prozent des Medianeinkommens) könnten 155.000 auch unter optimalen Verteilungsbedingungen nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden – das entspricht 10 Prozent der Versorgungslücke. Bei den Haushalten mit überdurchschnittlichen Einkommen (über dem Medianeinkommen) gibt es nur wenige Haushalte, die nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten. Je höher die Einkommen, desto geringer sind folglich die Versorgungsschwierigkeiten.

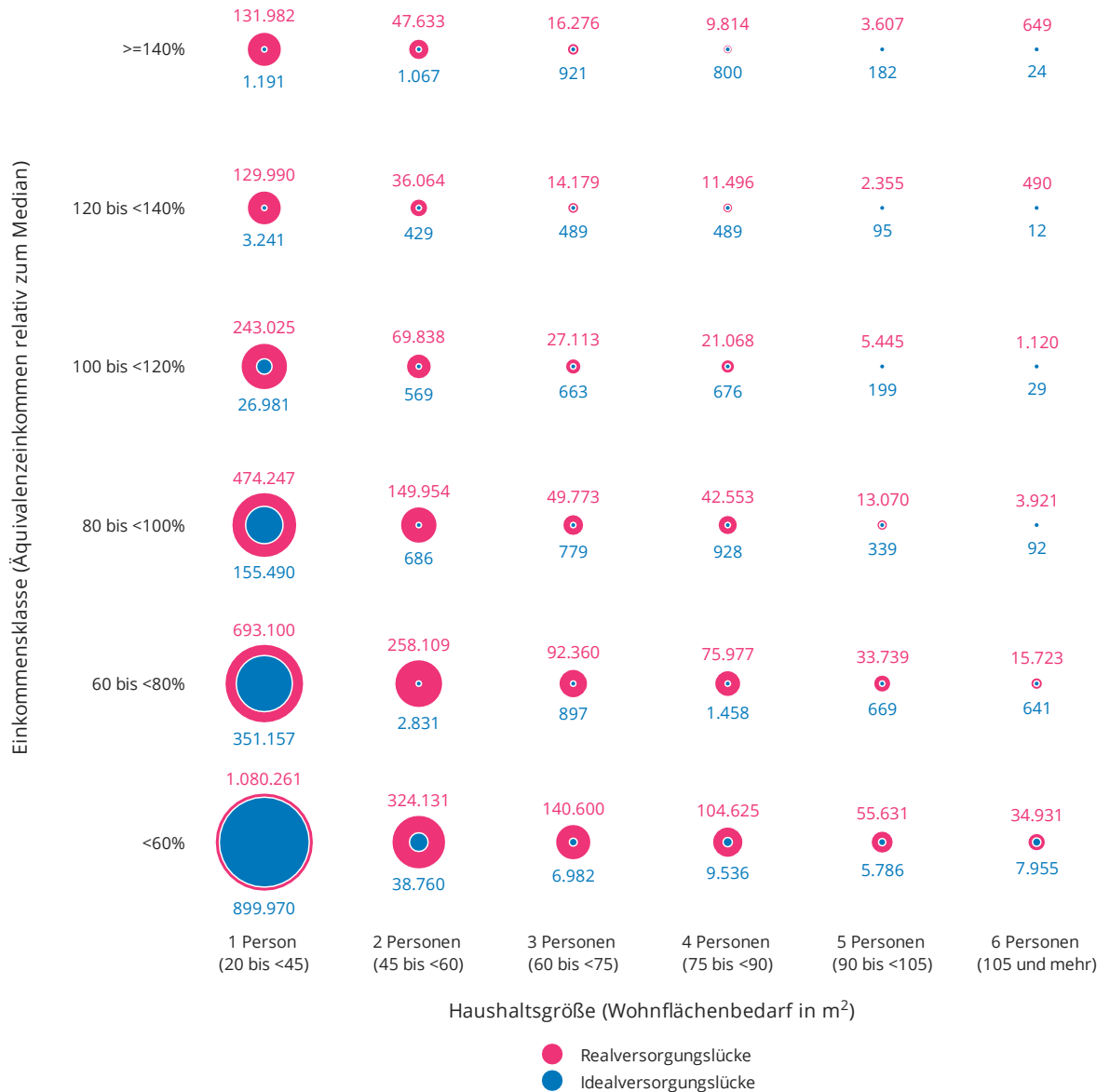
Zusammenfassend zeigt Abbildung 22 die Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen für Haushalte sowohl nach Haushaltsgröße als auch nach Einkommensklasse und gibt einen Überblick, welche Haushaltskonstellationen mit den größten Versorgungsschwierigkeiten konfrontiert sind.<sup>9</sup> Während sich die Realversorgungslücke (rosa Kreise in der Grafik) von insgesamt 4,4 Millionen Haushalten über die verschiedenen Einkommensklassen hinweg auf die kleinen Haushalte konzentriert, sind es bei Idealverteilung des aktuellen Wohnungsbestandes (blaue Kreise in der Grafik) vor allem die kleinen Haushalte mit geringen Einkommen, für die keine angemessene und leistbare Wohnversorgung sichergestellt werden kann. Selbst unter den Bedingungen einer optimalen Verteilung der Wohnungsbestände könnten über 1,5 Millionen Haushalte nicht angemessen mit leistbaren Wohnungen versorgt werden.

---

<sup>9</sup> Eine genaue Aufschlüsselung der Versorgungslage nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse zeigen Tabelle 118 bis 123 im Anhang für alle Versorgungsindikatoren.



Abbildung 22: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Wohnflächenbedarf und Einkommensklasse



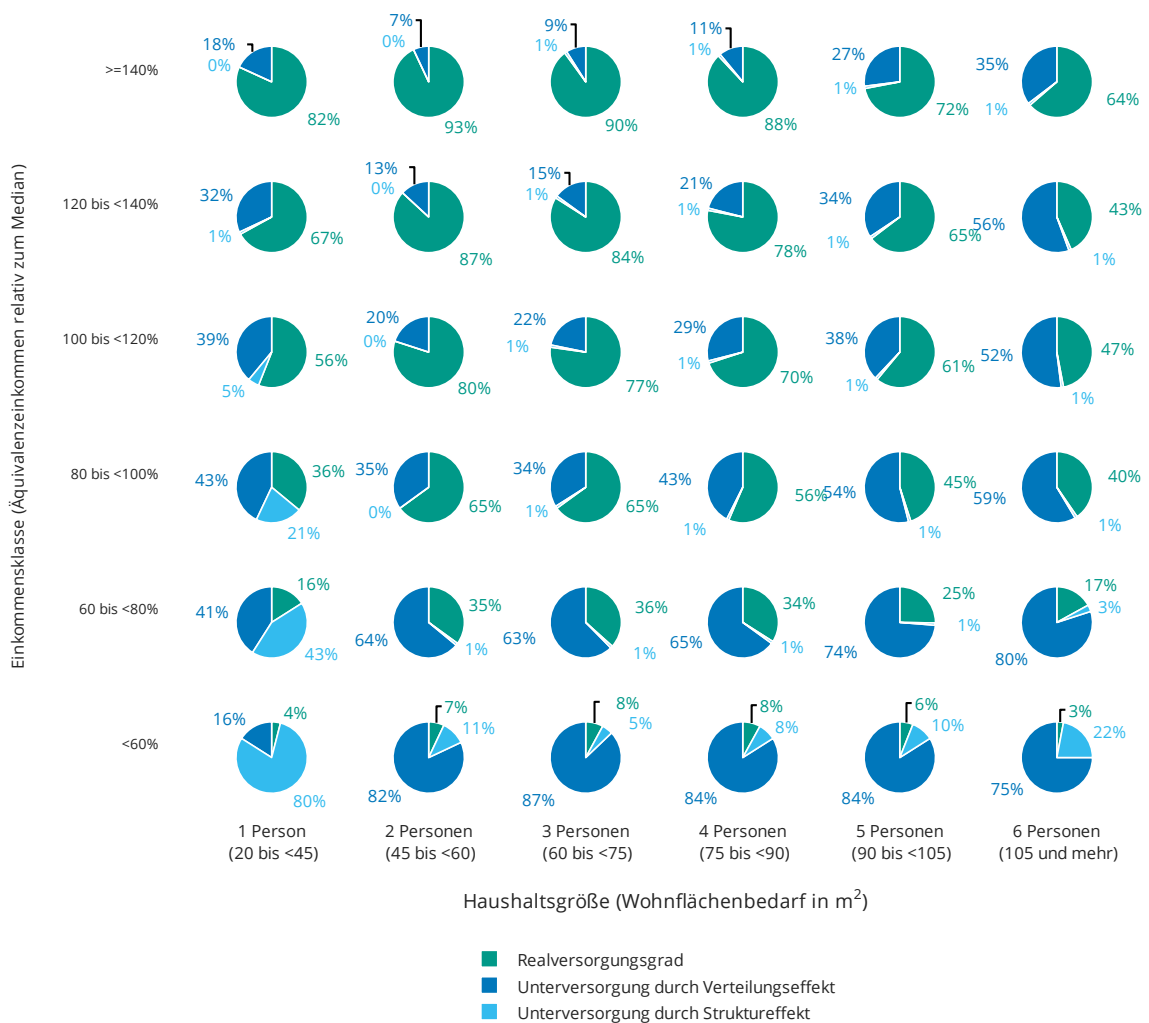
Durch die Differenzierung der Haushalte nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse ergeben sich für manche Kombinationen geringe Fallzahlen, so dass die hochgerechneten Versorgungslücken mit statistischen Unsicherheiten behaftet sind. In Tabelle 118 bis 123 sind alle Zellen markiert, deren Werte auf weniger als 100 beobachteten Haushalten basieren.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Abbildung 23 zeigt für die verschiedenen Haushaltskonstellationen nach Einkommensklasse und Haushaltsgröße, dass die Realversorgungslücken für die Haushalte mit höheren Einkommen überwiegend auf Verteilungseffekte zurückgehen und durch

eine bessere Verteilung des bestehenden Wohnraumes in den Städten geschlossen werden könnten (dunkelblaue Segmente der Kreisdiagramme). Bei den Haushalten mit geringen Einkommen hingegen haben die Versorgungslücken überwiegend strukturelle Ursachen (hellblaue Segmente in den Kreisdiagrammen) und können nur durch Absenkung der Mietpreise, Veränderungen der Haushaltsgröße oder eine Verbesserung der Einkommenssituation überwunden werden.

Abbildung 23: Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse



Durch die Differenzierung der Haushalte nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse ergeben sich für manche Kombinationen geringe Fallzahlen, so dass die hochgerechneten Versorgungslücken mit statistischen Unsicherheiten behaftet sind. In Tabelle 118 bis 123 im Anhang sind alle Zellen markiert, deren Werte auf weniger als 100 beobachteten Haushalten basieren.

Quelle: Mikrozensus 2018, eigene Berechnungen.

### 6.3.4. Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Mietpreisen

Die Analyse der Versorgungslage nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse hat gezeigt, dass besonders kleine Haushalte und Haushalte mit geringen Einkommen unterversorgt sind. Da die Einteilung der Einkommensklassen in unserem Bericht aber auf den Pro-Kopf Äquivalenzeinkommen basiert, ergeben sich in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße und -komposition unterschiedliche Mietpreisbedarfe. Im Folgenden stellen wir deshalb die Wohnversorgung differenziert nach Mietpreisbedarfen der Haushalte dar, wobei wir die Versorgungslage wieder in Bezug auf angemessene und leistbare Wohnungen beurteilen. Diese Perspektive erlaubt uns einen detaillierten Blick auf die Defizite im Versorgungspotential städtischer Wohnungsmärkte im Hinblick auf Mietpreise unter Berücksichtigung benötigter Wohnungsgrößen.

*Tabelle 79: Versorgungslücken an leistbaren und angemessenen Wohnungen nach Mietpreisen je Quadratmeter in Euro (bruttowarm)*

maximal leistbarer Mietpreis in Euro			Realversorgung			Idealversorgung		
			Versorgungslücke		Vers.-grad in %	Versorgungslücke		Vers.-grad in %
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %		Haushalte	Anteil in %	
< 7	673.736	8,0	656.320	14,9	2,6	347.276	22,8	48,5
7 bis < 8	409.618	4,9	384.056	8,7	6,2	150.195	9,9	63,3
8 bis < 9	448.896	5,4	397.658	9,0	11,4	150.455	9,9	66,5
9 bis < 10	466.008	5,6	381.267	8,6	18,2	149.320	9,8	68,0
10 bis < 11	477.117	5,7	357.121	8,1	25,2	146.468	9,6	69,3
11 bis < 12	473.312	5,6	317.273	7,2	33,0	123.582	8,1	73,9
12 bis < 13	462.969	5,5	278.908	6,3	39,8	98.968	6,5	78,6
13 bis < 14	443.867	5,3	241.475	5,5	45,6	78.657	5,2	82,3
14 bis < 15	418.824	5,0	207.347	4,7	50,5	62.407	4,1	85,1
15 und mehr	4.114.263	49,0	1.193.442	27,0	71,0	215.705	14,2	94,8
gesamt	8.388.610	100,0	4.414.867	100,0	47,4	1.523.033	100,0	81,8

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die reale und ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt, differenziert nach maximal leistbarem Mietpreis (bruttowarm, gegeben Wohnflächenbedarf nach Haushaltsgröße). Zeile 5 gibt an, dass insgesamt 409.618 Haushalte maximal einen Mietpreis von 7 bis < 8 Euro/m<sup>2</sup> zahlen könnten. Von diesen 409.618 Haushalten leben 384.056 in Wohnungen, die zu klein oder nicht leistbar sind. Das entspricht einem Realversorgungsgrad von 6,2 Prozent. Bei Idealverteilung des vorhandenen Wohnraumes würde sich die Versorgungslücke auf 150.195 Haushalte reduzieren, der Versorgungsgrad entspräche 63,3 Prozent.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Über 670.000 Haushalte sind nach ihrer Einkommenslage auf Mieten von unter  $7 \text{ €/m}^2$  (*bruttowarm*) angewiesen – das entspricht nach Abzug der mittleren Betriebskosten einer Nettokaltmiete von etwa  $4,35 \text{ €/m}^2$  (siehe Tabelle 79).<sup>10</sup> Nur knapp 18.000 von diesen Haushalten leben tatsächlich in solch günstigen Wohnungen – 655.000 Haushalte hingegen zahlen höhere Mieten. Durch eine Idealverteilung könnten etwa 310.000 Haushalte mit Wohnungen zu unter  $7 \text{ €/m}^2$  (*bruttowarm*) versorgt werden – das entspricht einem Idealversorgungsgrad von 48,5 Prozent. Die trotz Idealverteilung verbleibende Versorgungslücke in dieser Mietpreisanforderung beträgt über 340.000 Haushalte. Um eine soziale Wohnversorgung in allen Großstädten sicherzustellen, werden demnach insgesamt 340.000 Wohnungen mit Mietpreisen von unter  $4,35 \text{ €/m}^2$  (*nettokalt*) benötigt.

Weitere knapp 410.000 Haushalte benötigen angesichts ihrer Einkommenssituation Wohnungen mit Mietpreisen *zwischen 7 und 8 €/m<sup>2</sup> (bruttowarm)*. Das entspricht Nettokaltmietpreisen von maximal  $5,35 \text{ €/m}^2$ . Da nur etwa 25.000 von diesen Haushalten tatsächlich in Wohnungen der leistbaren Preiskategorie leben – das entspricht einem Versorgungsgrad von gerade einmal 6,2 Prozent – müssten fast 385.000 Haushalte zusätzlich mit Wohnungen zu Mietpreisen unter  $8 \text{ €/m}^2$  (*bruttowarm*) versorgt werden. Selbst bei idealer Verteilung aller Bestandswohnungen verbleibe eine Idealversorgungslücke für 150.000 Haushalte. Für eine soziale Wohnversorgung in den Großstädten fehlen demnach 150.000 Wohnungen mit Mietpreisen zwischen  $4,35$  bis  $5,35 \text{ €/m}^2$  (*nettokalt*).

Knapp 450.000 Haushalte sind bei einer angemessenen und leistbaren Wohnversorgung auf Mietpreise zwischen  $8$  und  $9 \text{ €/m}^2$  (*bruttowarm*) angewiesen – das entspricht einer maximalen Nettokaltmiete von etwa  $6,35 \text{ €/m}^2$ . Nur etwa 50.000 dieser Haushalte sind bereits mit solchen Wohnungen versorgt, das entspricht einem Versorgungsgrad von 11,4 Prozent. Die Realversorgungslücke beträgt rund 400.000 Wohnungen in dieser Mietpreisklasse. Bei optimaler Verteilung der Bestandswohnungen könnte die Versorgungslücke auf etwa 150.000 Wohnungen reduziert werden. Es fehlen für eine soziale Wohnversorgung aller Haushalte demnach auch etwa 150.000 Wohnungen mit Mietpreisen zwischen  $5,35$  und  $6,35 \text{ €/m}^2$  (*nettokalt*).

Zusammengenommen fehlen allein in den Preislagen bis  $6,35 \text{ €/m}^2$  (*nettokalt*) zurzeit über 1,4 Millionen Wohnungen. Selbst bei optimaler Verteilung der Bestände bliebe eine Idealversorgungslücke von über 650.000 Wohnungen bestehen. Zum Vergleich: im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung werden zurzeit etwa 25.000 Sozialwohnungen pro Jahr errichtet (die meisten davon zu Preisen über  $6,50 \text{ €/m}^2$  *nettokalt*). Die realen Versorgungslücken in dieser Mietpreisspanne zu schließen würde bei derzeitigem Förderumfang fast 60 Jahre brauchen.

Es fehlen aber auch Wohnungen in den Preisklassen, die knapp über den Sozialmieten liegen. In den Preisspannen *zwischen 9 und 11 €/m<sup>2</sup> (bruttowarm)* gibt es

---

<sup>10</sup> Eine genaue Aufschlüsselung der Versorgungslage nach Mietpreisbedarfen zeigen Tabelle 124 bis 126 im Anhang für alle Versorgungsindikatoren.

nach der Verteilung der Haushalte einen Versorgungsbedarf von über 940.000 Haushalten. Nur 21,5 Prozent von diesen Haushalten leben aktuell in einer leistbaren Wohnung angemessener Größe – die Realversorgungslücke beträgt fast 740.000 Haushalte. Unter den Bedingungen der Idealverteilung ließe sich die Versorgungsquote auf fast 69 Prozent steigern – es bliebe aber eine Idealversorgungslücke von über 295.000 Wohnungen bestehen, die mit Mietpreisen zwischen 6,35 und 8,35 €/m<sup>2</sup> versorgt werden müssten.

Für eine soziale Wohnversorgung in den Großstädten fehlen zurzeit fast 2,2 Millionen Wohnungen zu Mietpreisen von unter 4,35 €/m<sup>2</sup> bis zu 8,35 €/m<sup>2</sup> (nettokalt), um eine angemessene und leistbare Wohnversorgung für alle Haushalte sicherzustellen – das sind über 25 Prozent aller Mietwohnungen in den Großstädten. Der größte Teil der sozialen Versorgungslücke besteht mit 66,1 Prozent aus Wohnungen, die für unter 6,35 €/m<sup>2</sup> (nettokalt) angeboten werden müssten. Selbst bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnungsbestandes würde die soziale Versorgungslücke rund 945.000 Wohnungen umfassen – 68,7 Prozent davon müssten für unter 6,35 €/m<sup>2</sup> angeboten werden.

*Tabelle 80: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Mietpreisklasse (nettokalt)*

in Euro je m <sup>2</sup>	Realversorgungslücke		Idealversorgungslücke	
	Anzahl	Anteil in %	Anzahl	Anteil in %
< 4,35	656.320	30,2	347.276	36,8
4,35 < 6,35	781.714	35,9	300.650	31,9
6,35 < 8,35	738.388	33,9	295.788	31,3
<b>gesamt</b>	<b>2.176.422</b>	<b>100,0</b>	<b>943.713</b>	<b>100</b>

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

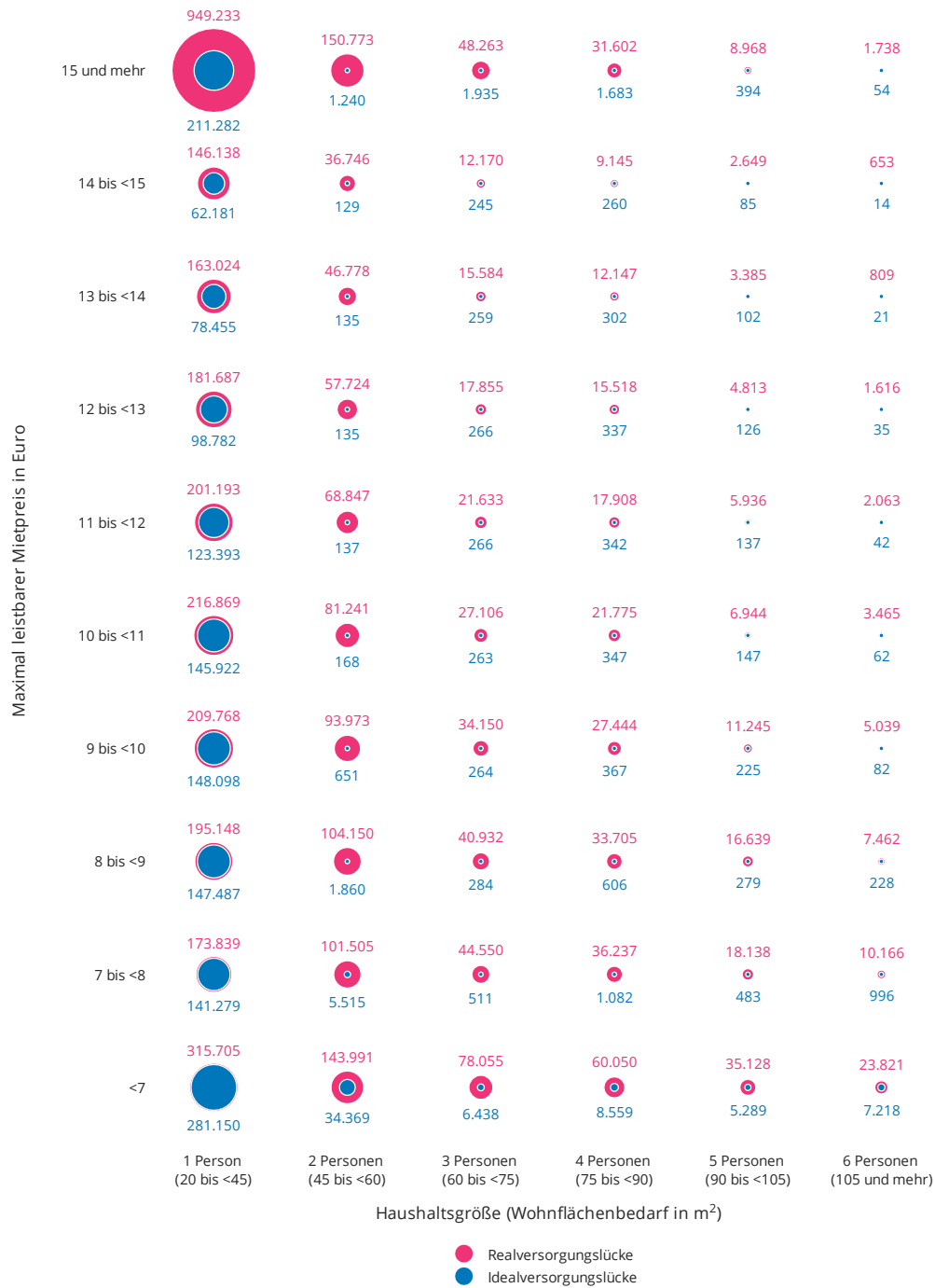
Abbildung 24 zeigt die Real- und Idealversorgungslücken der Haushalte zusätzlich differenziert nach Haushaltsgröße und maximal leistbarer Mietpreisklasse, Abbildung 25 weist die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte aus (siehe auch Tabelle 127 bis 132 im Anhang). Die größten Realversorgungslücken ergeben sich für die Einpersonenhaushalte über die komplette Verteilung zahlbarer Mietpreise. Die abgebildeten Versorgungslücken für die höheren Mietpreisklassen (ab 11 €/m<sup>2</sup> bruttowarm) repräsentieren dabei allerdings nur bedingt soziale Versorgungslücken, und spiegeln vor allem das zusätzliche Mietzahlungspotential der Haushalte mit höheren Einkommen wider. Da es generell an Wohnungen zwischen 20 und 45 m<sup>2</sup> mangelt, müssen Einpersonenhaushalte auf größere Wohnungen ausweichen, welche dann auch die Leistbarkeitsgrenzen einkommensstarker Haushalte überschreiten können.<sup>11</sup> Trotz der substantiellen Realversorgungslücken für diese Haushalte, zeigen unsere Daten, dass die Mietkostenbelastung mit den Einkommen deutlich sinkt, so

<sup>11</sup> Die Quadratmetermiete dieser größeren Wohnungen wäre dann entsprechend geringer als der maximal zahlbare Mietpreis für Wohnungen in Optimalgröße.

dass Haushalte mit höheren Einkommen vergleichsweise selten 30 Prozent des Einkommens für die Miete ausgeben müssen und über alle Haushaltsgrößen hinweg höhere Realversorgungsgrade aufweisen (siehe Abbildung 25).

Die Versorgungslücken der Haushalte mit höheren Einkommen sind zudem wesentlich auf Verteilungseffekte zurückzuführen, während die Versorgungslücken bei den Haushalten mit geringen Mietpreisbedarfen Struktureffekte zu einem größeren Teil für die Unterversorgung verantwortlich sind. Diese würden sich nur durch eine Absenkung von Mietpreisen oder der Veränderung der Haushaltszusammensetzungen und Einkommensstrukturen schließen lassen.

Abbildung 24: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Haushaltsgröße und maximal leistbarem Mietpreis



Durch die Differenzierung der Haushalte nach Haushaltsgröße und maximal leistbarer Mietpreisklasse ergeben sich für manche Kombinationen geringe Fallzahlen, so dass die hochgerechneten Versorgungslücken mit statistischen Unsicherheiten behaftet sind. In Tabelle 127 bis 132 im Anhang sind alle Zellen markiert, deren Werte auf weniger als 100 beobachteten Haushalten basieren.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Abbildung 25: Versorgungslage für angemessene und leistbare Wohnungen nach Haushaltsgröße und maximal leistbarem Mietpreis



Durch die Differenzierung der Haushalte nach Haushaltsgröße und maximal leistbarer Mietpreisklasse ergeben sich für manche Kombinationen geringe Fallzahlen, so dass die hochgerechneten Versorgungslücken mit statistischen Unsicherheiten behaftet sind. In Tabelle 127 bis 132 im Anhang sind alle Zellen markiert, deren Werte auf weniger als 100 beobachteten Haushalten basieren.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.



### 6.3.5. Regionale Unterschiede in der Versorgungslage

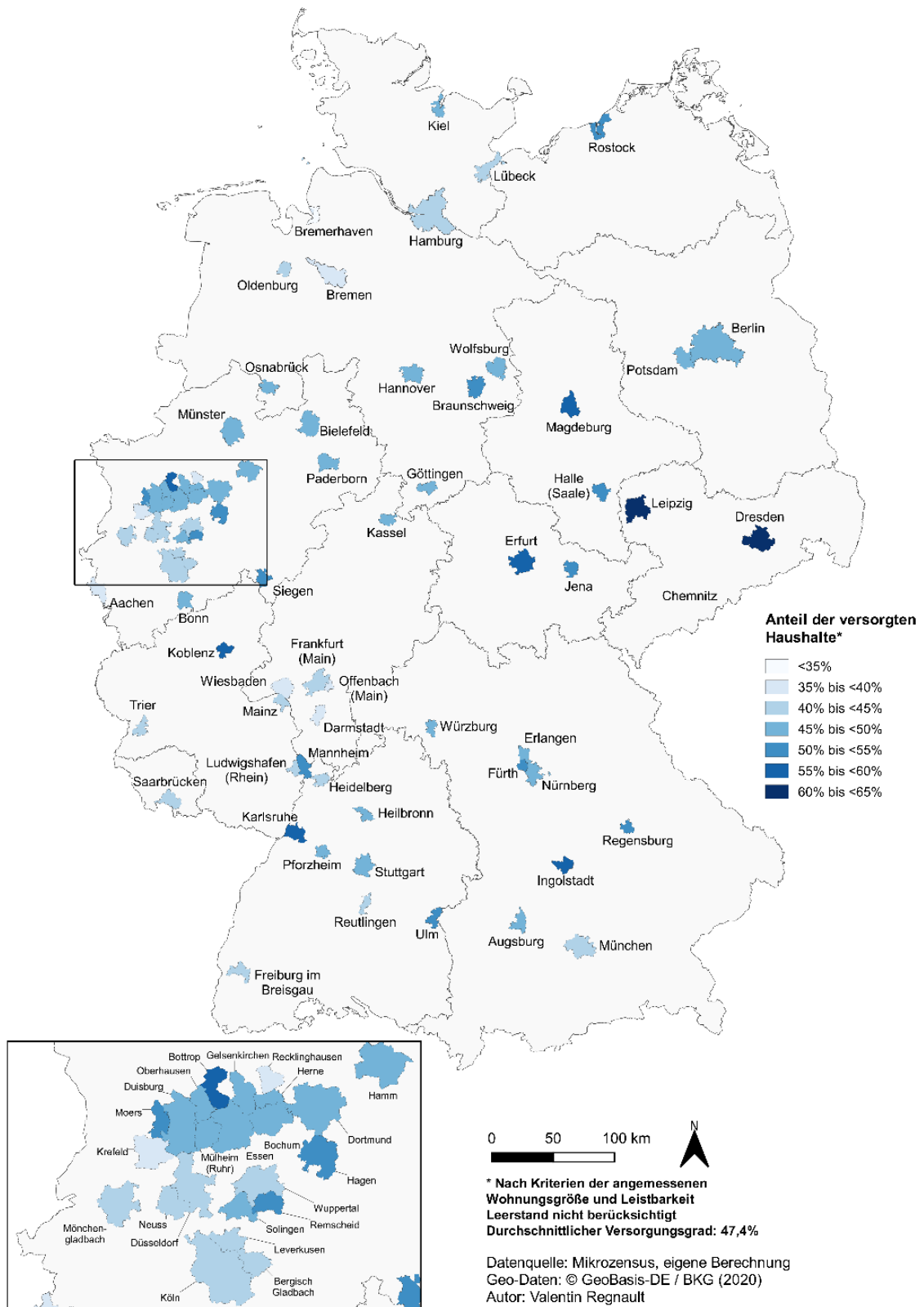
Die Wohnversorgungslage in den deutschen Großstädten weist große regionale Unterschiede auf (siehe Karte 8, exakte Werte finden sich in Tabelle 136 bis 139 im Anhang). Insbesondere der Realversorgungsgrad mit leistbaren und von der Wohnungsgröße angemessenen Wohnungen variiert zwischen 35 und 65 Prozent. Während in Bremerhaven (34,6 Prozent), Wiesbaden (37,4 Prozent), Offenbach (37,4 Prozent), Darmstadt (38,1 Prozent), Recklinghausen (38,4 Prozent), Aachen (38,9 Prozent), Bremen (39,0 Prozent) und Krefeld (39,6 Prozent) nicht einmal 40 Prozent aller Haushalte in leistbaren und angemessenen Wohnungen leben, sind es in Chemnitz (64,9 Prozent), Leipzig (61,4 Prozent) und Dresden (60,4 Prozent) jeweils mehr als 60 Prozent der Mieter\*innenhaushalte. Für alle neun ostdeutschen Großstädte liegt der Versorgungsgrad über dem Median aller 77 Großstädte (46,3 Prozent). Potsdam ist mit einem Realversorgungsgrad von 49,5 Prozent auf Rang 24 aller Großstädte und damit die ostdeutsche Großstadt mit der geringsten Versorgungsquote. Sechs ostdeutsche Städte liegen in der Top-Ten der Städte mit der besten Versorgungssituation (siehe Anhang Tabelle 140).

Unter den Millionenstädten liegt nur Berlin (49,2 Prozent) über dem Median aller Großstädte und damit vor Hamburg (43,9 Prozent), München (43,5 Prozent) und Köln (42,1 Prozent). Es sind also selbst in der Hauptstadt weniger als die Hälfte aller Haushalte mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt. Bei der Realversorgungslücke liegen die Millionenstädte auch wegen ihrer Bevölkerungsgröße deutlich vor den anderen Städten. Mit 1,5 Millionen der insgesamt 4,4 Millionen Haushalte, die zurzeit nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt sind, konzentriert sich ein Drittel der gesamten Realversorgungslücke auf die vier Metropolen.

Die höchste Zahl der nach sozialen Kriterien nicht angemessen versorgten Haushalte gibt es mit rund 700.000 in Berlin, wobei über 650.000 Haushalte in zu teuren und 65.000 Haushalte in zu kleinen Wohnungen wohnen.<sup>12</sup> In Hamburg zahlen von den über 350.000 fehlversorgten Haushalten etwa 335.000 Haushalte zu hohe Mieten und rund 35.000 Haushalte wohnen in zu kleinen Wohnungen. In München setzt sich die Realversorgungslücke von 280.000 Haushalten aus über 255.000 Haushalten in zu teuren und 40.000 Haushalten in zu kleinen Wohnungen zusammen. Auch in Köln ist die Überschreitung der Leistbarkeitsgrenzen der Hauptgrund für die Fehlversorgung von etwa 190.000 Haushalten. Während etwa 185.000 Haushalte zu hohe Mieten zahlen, leben nur weniger als 20.000 in zu kleinen Wohnungen. Die Millionenstädte zeigen nicht nur eine eher unterdurchschnittliche Wohnversorgungsquote, sondern stehen auch wegen der hohen Zahl der sozialen Wohnversorgungslücken zurecht im Zentrum der wohnungspolitischen Debatten.

<sup>12</sup> Der Übertrag weist Haushalte aus, die in Wohnungen wohnen, die sowohl zu klein als auch zu teuer sind. Da wir unsere Versorgungsindikatoren die Leistbarkeit nicht einzeln betrachten, basieren die Zahlen für zu teure Wohnungen auf den Mieter\*innenhaushalten, deren Mietbelastungsquote größer ist als 30 Prozent.

Karte 8: Realversorgungsgrad in deutschen Großstädten 2018



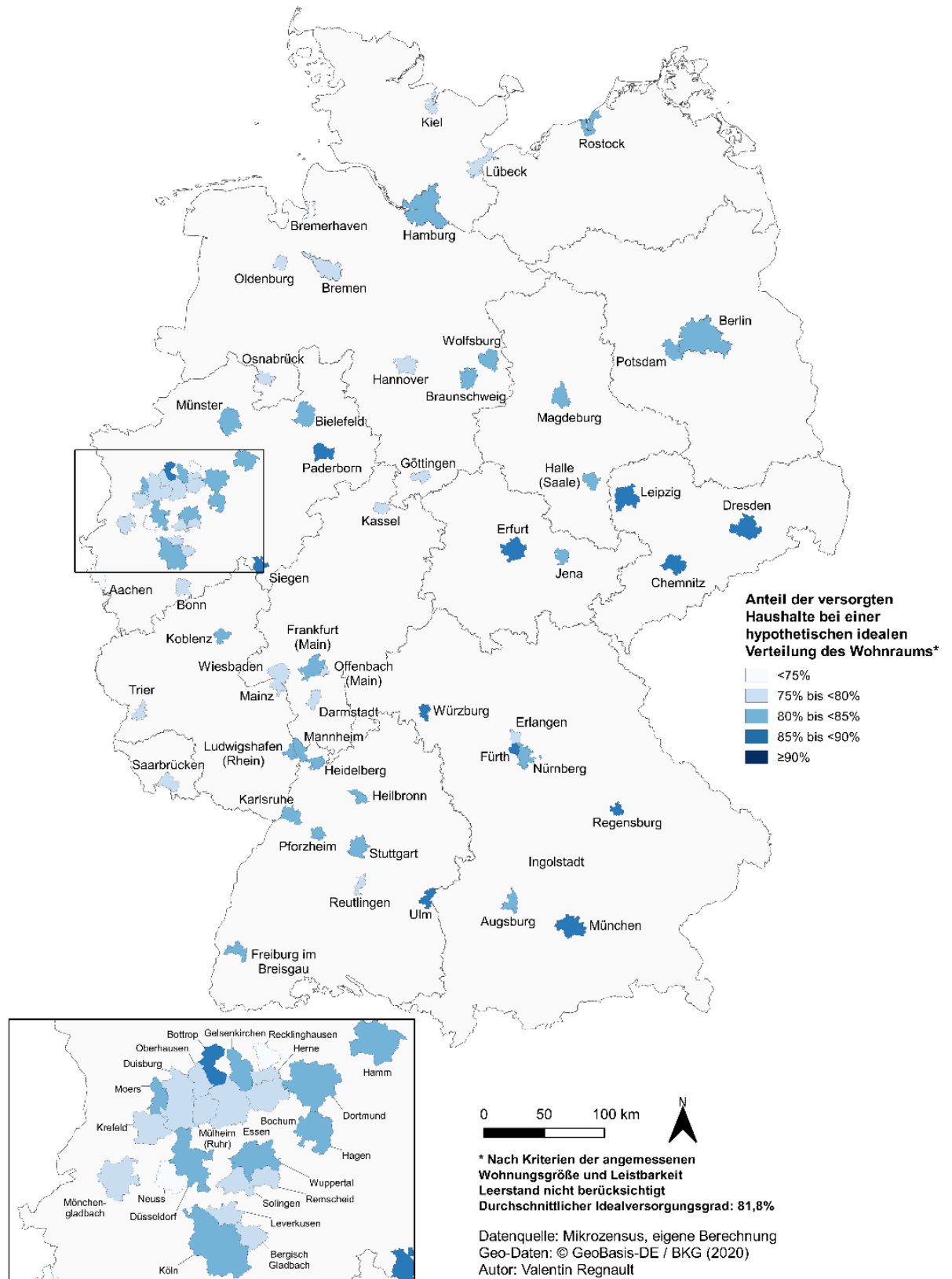
Der Blick auf die Idealversorgungssituation zeigt, dass auch für den hypothetischen Fall einer idealen Verteilung der vorhandenen Wohnungen auf die Haushalte, entsprechend ihrer Personenanzahl und Einkommen, deutliche Unterschiede zwischen einzelnen Städten bestehen bleiben würden. Für die Großstädte variiert der Idealversorgungsgrad zwischen 70 und 94 Prozent der Mieter\*innenhaushalte. Die besten Versorgungssituationen würden es im Falle einer Idealverteilung aller Bestandswohnungen in Ingolstadt (93,9 Prozent), Paderborn (88,4 Prozent), Dresden (87,6 Prozent), Ulm (87,1 Prozent) und Fürth (86,9 Prozent), geben. Am anderen Ende des Spektrums stünden Aachen (70,3 Prozent), Neuss (72,3 Prozent) und Bremerhaven (72,4 Prozent), in denen selbst bei optimaler Verteilung mehr als jeder vierte Haushalt in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen wohnen müsste.

Der Idealversorgungsgrad liegt in den Städten in Ostdeutschland auf oder über dem Median aller Städte (80,7 Prozent). Mit Dresden (87,6 Prozent), Chemnitz (86,1 Prozent) und Erfurt (85,7 Prozent) würden bei optimaler Verteilung aller Wohnungen nur noch drei ostdeutsche Städte in der Top-Ten liegen (siehe Anhang Tabelle 140).

Auch in den Millionenstädten würde sich die Versorgungslage durch eine optimale Verteilung des vorhandenen Wohnraumes deutlich verbessern. München ist die Stadt mit der bundesweit zwölftbesten Idealversorgungsquote (85,3 Prozent) – bei dem Realversorgungsgrad liegt München auf Rang 57. Berlin rutscht von Platz 27 im Realversorgungsranking auf Platz 20 im Hinblick auf die Idealversorgung bei einem Idealversorgungsgrad von 83,9 Prozent. Köln (80,7 Prozent) könnte sich von Rang 64 bei der Realversorgung durch eine optimale Verteilung auf Rang 40 bei der Idealversorgung ebenfalls deutlich verbessern. In Hamburg sind die Verteilungsspielräume geringer als in München oder Köln, so dass die Hansestadt den 43. Platz im Idealversorgungsranking der Großstädte einnimmt – bei der Realversorgung ist es der 54. Platz.

Obwohl für die vier Millionenstädte große Versorgungspotentiale in der idealen Verteilung der Wohnungen liegen, verblieben auch unter den Bedingungen der Idealverteilung insgesamt mehr als 480.000 Haushalte, die nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten. Die Idealversorgungslücke verteilt sich dabei auf rund 220.000 Haushalte in Berlin, 125.000 in Hamburg, 70.000 in München und 65.000 in Köln. Diese Struktureffekte verweisen auf die Notwendigkeit einer substanziellen Veränderung der Wohnungsangebote in den Städten.

Karte 9: Idealversorgungsgrad in deutschen Großstädten 2018

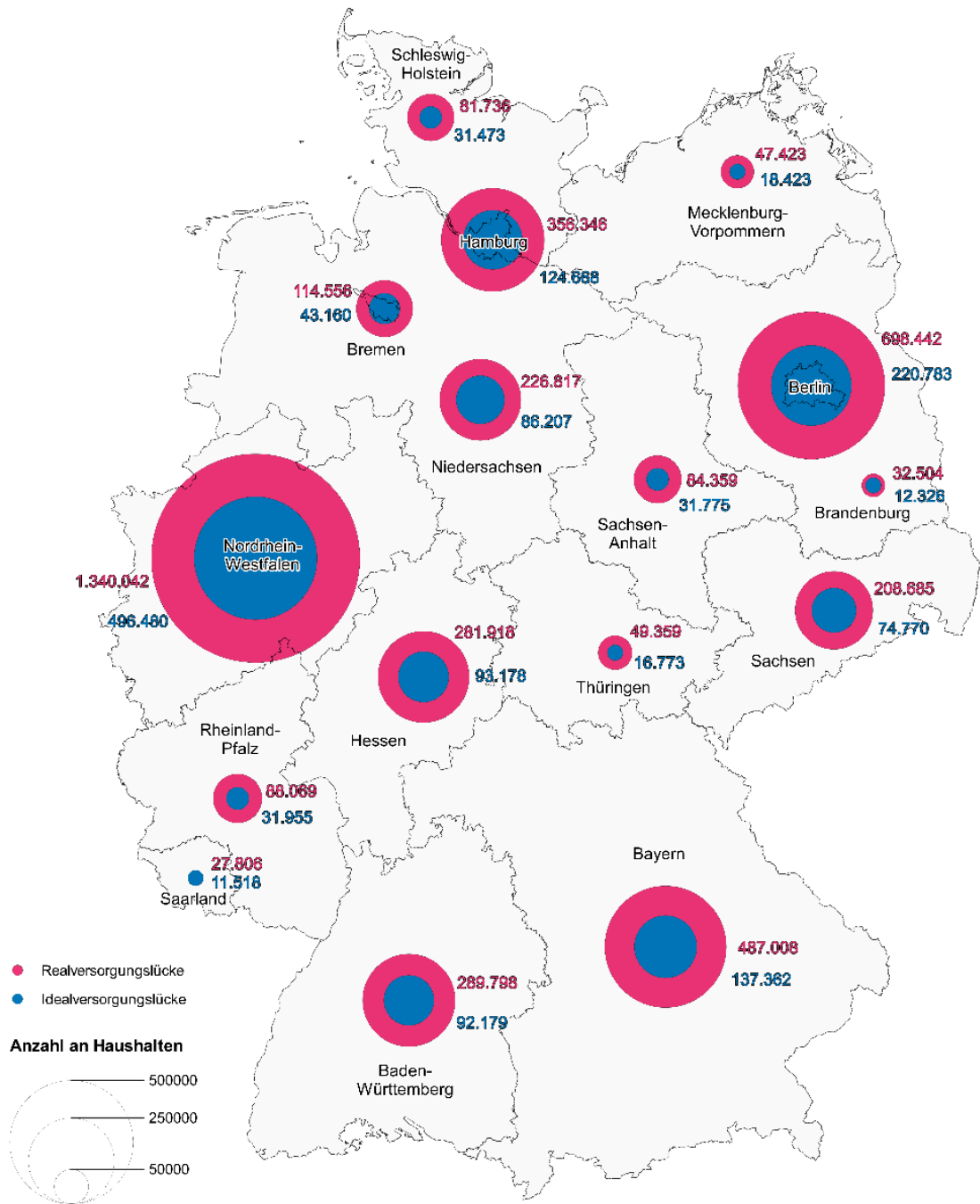


Auch mit Blick auf die aggregierten Realversorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen in den Großstädten auf Bundesland-Ebene werden deutliche regionale Unterschiede sichtbar (siehe Karte 10, exakte Werte finden sich in Tabelle 133 bis 135 im Anhang). Mit Abstand am meisten unterversorgte Haushalte weist mit 1,34 Millionen Haushalten das Bundesland Nordrhein-Westfalen auf. Darauf folgt Berlin mit etwa 700.000 Haushalten und Bayern mit etwa 490.000 Haushalten. Am unteren Ende liegen das Saarland mit 28.000, Brandenburg mit 33.000 und Mecklenburg-Vorpommern mit 47.000 unterversorgten Haushalten.

Da die Versorgungslücken stark von der Bevölkerungsgröße der Bundesländer abhängen, ist ein Blick auf die Versorgungsgrade hilfreich. Hier bestätigt sich, dass die neuen Bundesländer prozentual besser versorgt sind als die alten Bundesländer. Den größten Realversorgungsgrad in den Großstädten weist mit 61,5 Prozent Sachsen auf, gefolgt von Thüringen (57,1 Prozent) und Sachsen-Anhalt (54,4 Prozent). Am unteren Ende stehen Bremen (38,1 Prozent), Saarland (40,7 Prozent) und Hessen (42,1 Prozent). Die bessere Realversorgungslage in Ostdeutschland scheint vor allem auf eine optimalere Verteilung des Wohnraums zurückzuführen sein. Im Hinblick auf den Anteil aller Haushalte, welche durch nicht-optimale Verteilung des Wohnraumes fehlversorgt sind, stehen Sachsen (24,7 Prozent), Thüringen (28,3 Prozent) und Sachsen-Anhalt (28,4 Prozent) an unterster Stelle. Am oberen Ende stehen mit Bayern (39,1 Prozent), Hessen (38,8 Prozent) und Bremen (38,6 Prozent) drei westdeutsche Bundesländer.

Die Unterversorgung durch Struktureffekte ergibt hingegen ein heterogeneres Bild über alte und neue Bundesländer hinweg. In allen Bundesländern können selbst bei idealer Verteilung des Wohnraumes nicht alle Haushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt werden. Die größten Anteile unterversorgter Haushalte bei Idealverteilung zeigen das Saarland (24,6 Prozent), Bremen (23,3 Prozent) und Schleswig-Holstein (21,4 Prozent). Am unteren Ende stehen Sachsen (13,8 Prozent), Thüringen (14,6 Prozent) und Bayern (15,4 Prozent).

Karte 10: Versorgungslücken an angemessenen und leistbaren Wohnungen nach Bundesland 2018



Realversorgungslücke: Anzahl an Haushalten, die aktuell nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt sind.

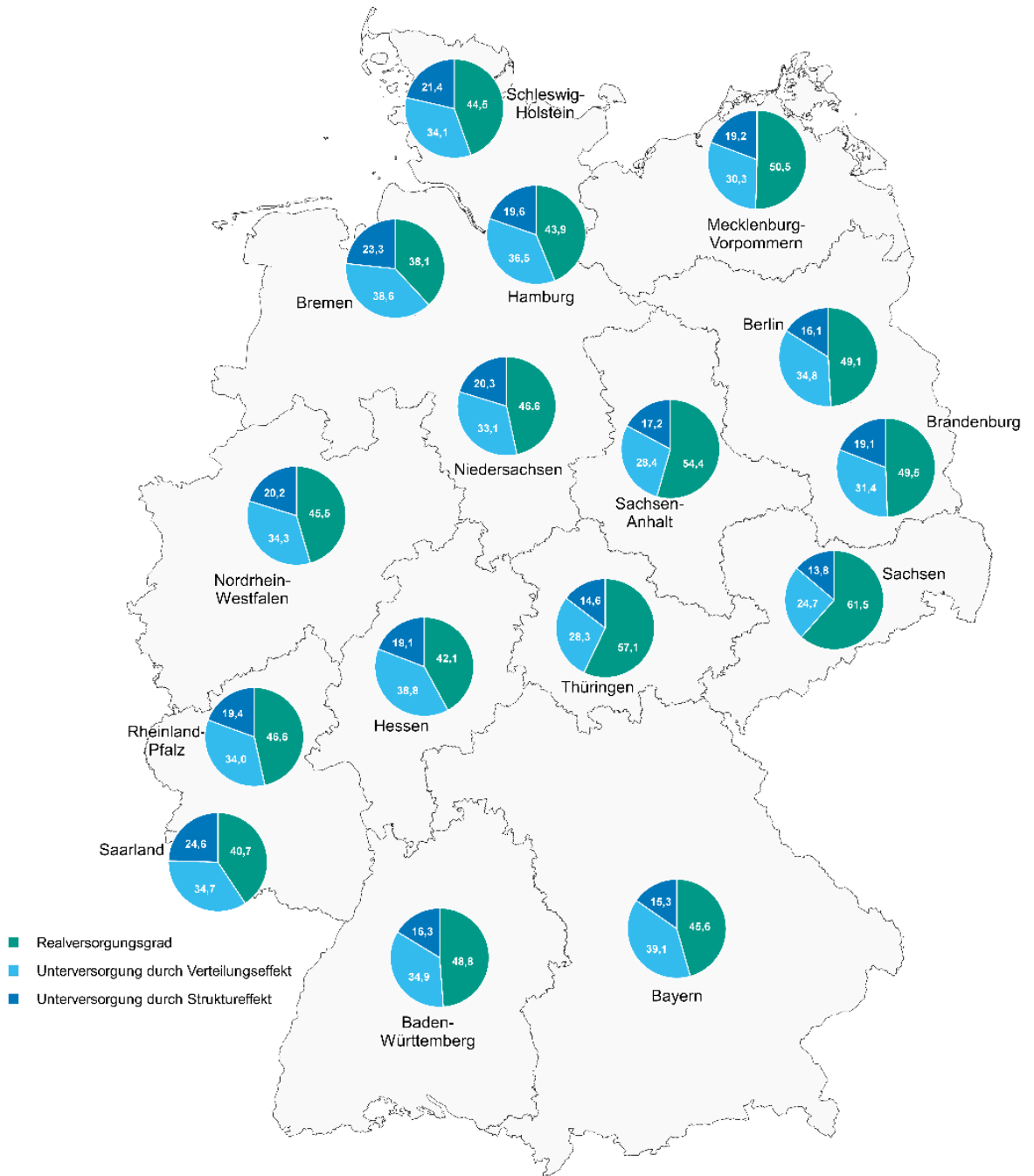
Idealversorgungslücke: Anzahl an Haushalten, die selbst bei einer idealen Verteilung nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt sind.

0 50 100 km



Datenquelle: Mikrozensus, eigene Berechnung  
Geo-Daten: © GeoBasis-DE / BKG (2020)  
Autor: Valentin Regnault

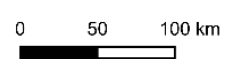
Karte 11: Realversorgungsgrad, Verteilungs- und Struktureffekt nach Bundesland 2018



*Realversorgungsgrad: Anteil an Haushalten, die aktuell mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt sind.*

*Verteilungseffekt: Anteil an Haushalten, die durch eine nicht optimale Verteilung des Wohnraums unterversorgt sind*

*Struktureffekt: Anteil an Haushalten, die selbst bei optimaler Verteilung des Wohnraums unterversorgt sind.*



Datenquelle: Mikrozensus, eigene Berechnung  
 Geo-Daten: © GeoBasis-DE / BKG (2020)  
 Autor: Valentin Regnault

## 6.4. Fazit Wohnversorgungslage

Die Analyse der Wohnversorgungslage ergibt in Bezug auf die soziale Wohnversorgung mit angemessenen und leistbaren Wohnungen ein alarmierendes Bild. Mehr als 4,4 Millionen Haushalte leben in Wohnungen, die zu klein für die Haushaltsgröße oder zu teuer für das Haushaltseinkommen sind. Das sind fast 53 Prozent aller Haushalte in Mietwohnungen der untersuchten Großstädte.

Der größte Anteil dieser realen Versorgungslücke geht mit 90 Prozent auf die 4 Millionen Wohnungen zurück, deren Miethöhen 30 Prozent des Haushaltseinkommens überschreiten. Mit einem Anteil von etwa 10 Prozent der Versorgungslücke unterschreiten etwa 440.000 Haushalte die Mindestwohngrößen für eine angemessene Wohnversorgung.

Den größten Anteil an den Wohnverhältnissen in nicht angemessenen und zu teuren Wohnungen haben mit knapp 40 Prozent die über 1,7 Millionen Haushalte mit einem Einkommen unterhalb der Armutsschwelle (< 60 Prozent des Medianäquivalenzeinkommen). Etwa 1,2 Millionen Haushalte der Einkommensklasse zwischen 60 und unter 80 Prozent des Medianeinkommen stellen weitere 26 Prozent der Versorgungslücke. Haushalte mit höheren Einkommen haben in den Großstädten nur sehr selten Schwierigkeiten, sich eine angemessene und leistbare Wohnversorgung zu sichern.

Mit Blick auf die Haushaltsgröße sind es vor allem die kleineren Haushalte, die keine soziale Wohnversorgung in angemessenen Wohnungsgrößen und zu leistbaren Mietkosten für sich realisieren können. Mit 63 Prozent stellen knapp 2,8 Millionen Einpersonenhaushalte den größten Teil der von der sozialen Versorgungslücke betroffenen Haushalte. Die größeren Haushalte mit sechs und mehr Personen haben mit 56.000 Haushalten an der Versorgungslücke zwar nur einen Anteil von 0,8 Prozent, sind aber überdurchschnittlich stark davon betroffen: Mehr als 85 Prozent der großen Mieter\*innenhaushalte wohnen nicht in angemessenen und leistbaren Wohnungen.

Unter den hypothetischen Bedingungen einer Idealverteilung der bestehenden Wohnung nach Flächenbedarfen und Einkommen der Haushalte ließe sich die Versorgungslücke um zwei Drittel reduzieren. Doch auch unter optimalen Verteilungsbedingungen würde eine Versorgungslücke von über 1,5 Millionen Wohnungen bestehen bleiben. Das entspricht einem Anteil von 18 Prozent der Mietwohnungen in den Großstädten. Darunter sind auch über 940.000 Wohnungen, die für Mietpreise unter 6,35 €/m<sup>2</sup> vermietet werden müssten, um eine Versorgung zu leistbaren Mieten zu gewährleisten.

Die soziale Versorgungslücke bei Idealverteilung ist fast ausschließlich auf zu hohe Mietkosten zurückzuführen, die 97 Prozent der Versorgungslücke begründen. Eine optimale Verteilung aller Mietwohnungen unterstellend, würde die Zahl der knapp 42.000 Haushalte, die selbst dann in zu kleinen Wohnungen leben müssten, nur noch 3 Prozent der Versorgungslücke ausmachen.



Am Muster der betroffenen Haushaltskonstellationen ändert sich unter der Annahme einer Idealverteilung wenig. Auch dann würden vor allem kleine Haushalte mit geringen Einkommen Schwierigkeiten haben, mit angemessenen und vor allem leistbaren Wohnungen versorgt zu werden. Die armutsgefährdeten Haushalte mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Medianäquivalenzeinkommens stellen mit 970.000 Haushalten rund 64 Prozent der nicht nach sozialen Bedarfen versorgten Haushalte. Weitere 23 Prozent der Idealversorgungslücke gehen auf Haushalte mit geringen Einkommen (60 < 80 Prozent des Medianeinkommens) zurück, von denen knapp 355.000 Haushalte unterversorgt bleiben. Haushalte mit höheren Einkommen erleben unter optimalen Verteilungsbedingungen der Bestandswohnungen so gut wie keine Einschränkungen bei der Wohnversorgung zu leistbaren Mietkostenbelastungen. In Bezug auf die Haushaltsgrößen zeigt sich, dass Einpersonenhaushalte bei Idealversorgung noch deutlicher von Unterversorgung betroffen sind als bei Realversorgung. Mit über 1,4 Millionen Haushalten und einem Anteil von 96 Prozent stellen Einpersonenhaushalte die größte Gruppe der unterversorgten Haushalte.

Der Vergleich von Realversorgung und Idealversorgung verweist auf ein deutliches Verteilungspotential. Die soziale Versorgungslücke könnte durch eine optimale Verteilung um insgesamt 2,9 Millionen Wohnungen reduziert werden, das entspricht einem Anteil von 66 Prozent der Realversorgungslücke. Die Verteilungseffekte sind in Bezug auf die Unterversorgung mit angemessenem Wohnraum durchgreifender als beim Aspekt der fehlenden Leistbarkeit. Die Zahl der Haushalte in zu kleinen Wohnungen könnte durch eine bessere Verteilung um 90 Prozent reduziert werden, von 443.000 auf 42.000. Der Realversorgungslücke von 4,4 Millionen leistbaren und angemessenen Wohnungen steht ein Verteilungspotential von 2,8 Millionen Wohnungen gegenüber, der potentielle Verteilungseffekt beträgt knapp 66 Prozent.

Während etwa zwei Drittel der aktuellen Versorgungsprobleme mit leistbaren und angemessenen Wohnungen durch eine bessere Verteilung behoben werden könnten, ist die sozialen Versorgungslücke für mehr als 1,5 Millionen Wohnungen auf Struktureffekte zurückzuführen. Um eine soziale Wohnversorgung mit leistbaren Wohnversorgung für alle Haushalte sicherzustellen, sind also strukturelle Veränderungen der Wohnversorgung im notwendig. Eine soziale Wohnversorgung kann wohnungsbezogen durch eine Vergrößerung des Angebots mit kleineren und günstigen Wohnungen oder Mietabsenkungen erreicht werden. Haushaltsseitig würden Haushaltszusammenlegungen und Formen des gemeinschaftlichen Wohnens sowie Einkommenssteigerungen die Wohnversorgung verbessern.

## 7. Literatur

- Afentakis, A. & Bihler, W. (2005). Das Hochrechnungsverfahren beim unterjährigen Mikrozensus ab 2005. *Wirtschaft und Statistik*, 10(2005), 1039–1048.
- Antidiskriminierungsstelle des Bundes (2020). Gleiche Rechte, gleiche Chancen. Jahresbericht der Antidiskriminierungsstelle des Bundes.
- Banse, J., Deilmann, C., Fritzsche, C., Hörnig, V., Kluge, J., Kretzschmar, D., Thum, M. (2017). *Auswirkungen der demografischen Entwicklung auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt*. ifo Dresden Studien.
- BBSR (2016). Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Bonn: BBSR.
- Birg, H. (2000). *Trends der Bevölkerungsentwicklung: Auswirkungen der Bevölkerungsschrumpfung, der Migration und der Alterung der Gesellschaft in Deutschland und Europa bis 2050, insbesondere im Hinblick auf den Bedarf an Wohnraum; ein Gutachten im Auftrag des Verbandes deutscher Hypothekenbanken*.
- Bormann, R., Hatzfeld, U., Kühl, C., Krautzberger, M. & zur Nedden, M. (2016). Wohnungsnot beenden. Mit Grundsteuer und Bodenrecht Bauland aktivieren. WISO-direkt 8/2016. Online abrufbar unter: <http://library.fes.de/pdf-files/wiso/12550.pdf>. Letzter Zugriff am 29.07.2021.
- Bundesministerium für Arbeit und Soziales (2021). Armuts- und Reichtumsbericht. Armutsrisiko. Online aufrufbar unter: <https://www.armuts-und-reichtumsbericht.de/DE/Indikatoren/Armut/Armutsrisikoquote/armutsrisikoquote.html>. Letzter Zugriff am 23.02.2021.
- Deutscher Bundestag (2018). Lücke bei den Wohnkosten im Arbeitslosengeld II. Antwort der Bundesregierung auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Katja Kipping, Susanne Ferschl, Dr. Achim Kessler, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE. – Drucksache 19/2536.
- FAZ (2014). Höhe der durchschnittlichen Lebensverdienste in Deutschland nach Bildungsabschluss (in 1.000 Euro) [Graph]. In Statista. Zugriff am 10. März 2021, von <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/288922/umfrage/durchschnittliche-lebensverdienste-in-deutschland-nach-bildungsabschluss/>. Letzter Zugriff am 17.07.2021.
- Frick, J. R. (1995). *Zur Messung der Wohnflächenversorgung privater Haushalte mit Hilfe von Äquivalenzskalen*: Fak. für Sozialwiss., Ruhr-Univ.
- Frick, J. R. & Grabka, M. M. (2001). Der Einfluß von Imputed Rent auf die personelle Einkommensverteilung. *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik*, 221(3), 285–308.
- Ganzeboom, H. B. G., De Graaf, P. M. & Treiman, D. J. (1992). A standard international socio-economic index of occupational status. *Social Science Research*, 21(1), 1–56. doi:[https://doi.org/10.1016/0049-089X\(92\)90017-B](https://doi.org/10.1016/0049-089X(92)90017-B). Letzter Zugriff am 17.07.2021.
- Gerhardt, A., Habenicht, K. & Munz, E. (2009). *Analysen zur Einkommensarmut mit Datenquellen der amtlichen Statistik*: IT. NRW, Geschäftsbereich Statistik.
- Häußermann, H. & Siebel, W. (1996). *Soziologie des Wohnens: Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens*: Beltz Juventa.
- Häußermann, H. & Siebel, W. (2000). Wohnverhältnisse und Ungleichheit. In *Stadt und soziale Ungleichheit* (pp. 120–140): Springer.
- Häußermann, H. (2008). Wohnen und Quartier: Ursachen sozialräumlicher Segregation. In *Handbuch Armut und Soziale Ausgrenzung* (pp. 335–349): Springer.
- Holm, A., Lebuhn, H., Junker, S. & Neitzel, K. (2018). *Wie viele und welche Wohnungen fehlen in deutschen Großstädten? Die soziale Versorgungslücke nach Einkommen und Wohnungsgröße*. Working Paper Forschungsförderung 063. Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung
- Holm, A., Regnault, V., Sprengholz, M. & Stephan, M. (2021a). *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
- Holm, A., Regnault, V., Sprengholz, M. & Stephan, M. (2021b). *Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile* Düsseldorf: Hans-Böckler-Stiftung

- Kappel, K.-E. (1997). Kommunale Wohnungsunternehmen in den neuen Bundesländern: Rechtliche und steuerliche Probleme von der Gründung bis zur Teilentlastung. *Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen: ZögU/Journal for Public and Nonprofit Services*, 157–177.
- Lebuhn, H., Holm, A., Junker, S. & Neitzel, K. (2017). Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten. *Berlin/Düsseldorf*.
- Lengerer, A., Bohr, J. & Janßen, A. (2005). Haushalte, Familien und Lebensformen im Mikrozensus. *Konzepte und Typisierungen. ZUMA-Arbeitsbericht*, 5.
- Mense, A., Lohse, E., Mutl, J., Kirchhain, H., Braun, R. & Dombret, A. (2016). Steigende Immobilienpreise und steigende Wohnungsnot: Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht? *ifo Schnelldienst*, 69(16), 3–25.
- Meyer-Ehlers, G. (1971). *Raumprogramme und Bewohnererfahrungen: Planungsgrundlagen für den Wohnungsbau*: Krämer.
- Ministerium für Heimat, K., Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2019). Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB 2019).
- Piopiunik, M., Kugler, F. & Wößmann, L. (2017). Einkommenserträge von Bildungsabschlüssen im Lebensverlauf: Aktuelle Berechnungen für Deutschland. *ifo Schnelldienst*, 70(07), 19–30.
- Schröteler-von Brandt, H. (2014). Städtebau und Wohnungsbau von 1960 bis 1980. In *Stadtbau- und Stadtplanungsgeschichte* (pp. 238–261): Springer.
- Schubert, D. (2011). Zur Diversifizierung der Wohnraumversorgung: Gleichzeitigkeiten von Leerstand und neuer Wohnungsnot. *Widersprüche: Zeitschrift für sozialistische Politik im Bildungs-, Gesundheits- und Sozialbereich*, 31(121), 23–36.
- Statistisches Bundesamt (2019). *Mikrozensus 2018. Qualitätsbericht*. Online aufrufbar unter: [https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Bevoelkerung/mikrozensus-2018.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.destatis.de/DE/Methoden/Qualitaet/Qualitaetsberichte/Bevoelkerung/mikrozensus-2018.pdf?__blob=publicationFile). Letzter Zugriff am 17.07.2021.
- Statistisches Bundesamt (2020a). Anzahl der Einwohner in Deutschland nach Gemeindegrößenklassen. Online aufrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/161806/umfrage/anzahl-der-einwohner-nach-gemeindegroessenklassen-in-deutschland/>. Letzter Zugriff am 17.07.2021.
- Statistisches Bundesamt (2020b). Anzahl der Haushalte in Deutschland nach Gemeindegößen in den Jahren 1991 bis 2019. Online aufrufbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1176039/umfrage/haushalte-in-deutschland-nach-gemeindegroessen/>. Letzter Zugriff am 17.07.2021.
- Statistisches Bundesamt (2020c). Privathaushalte: Bundesländer, Jahre, Haushaltgröße. Online aufrufbar unter: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?operation=abruftabelleBearbeiten&levelindex=1&levelid=1607955768310&auswahloperation=abruftabelleAuspraegungAuswaehlen&auswahlverzeichnis=ordnungsstruktur&auswahlziel=werteabruf&code=12211-0114&auswahltext=&werteabruf=Werteabruf#abreadcrumb>. Letzter Zugriff am 17.07.2021.
- Statistisches Bundesamt (2020d). Was ist der Mikrozensus? Online aufrufbar unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Methoden/mikrozensus.html>. Letzter Zugriff am 17.07.2021.
- Statistisches Bundesamt (2021). Gemeindeverzeichnis-Informationssystem GV-ISys.
- Stauder, J. & Hüning, W. (2004). Die Messung von Äquivalenzeinkommen und Armutsquoten auf der Basis des Mikrozensus. *Statistische Analysen und Studien NRW*, 13, 9–31.
- Tesch, J. (2001). Der Wohnungsbau in der DDR 1971–1990. *Ergebnisse und Defizite eines Programms in kontroversen Sichten*. Berlin.
- UNESCO (2021). International Standard Classification of Education (ISCED).

## 8. Autorinnen und Autoren

**Andrej Holm** ist wissenschaftlicher Mitarbeiter am Arbeitsbereich Stadt- und Regionalsoziologie im Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin. Seine Arbeitsschwerpunkte sind Wohnungspolitik und Stadtentwicklung.

**Valentin Regnault** studiert Sozialwissenschaften im Bachelor an der Humboldt-Universität zu Berlin und ist derzeit studentische Hilfskraft am Lehrbereich Stadt- und Regionalsoziologie.

**Maximilian Sprengholz** ist Doktorand am Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin. Seine derzeitigen Forschungsinteressen liegen im Bereich sozialer und politischer Ungleichheiten entlang der Dimensionen Geschlecht, Migration und Klasse.

**Meret Stephan** studiert Sozialwissenschaften im Bachelor an der Humboldt-Universität zu Berlin und ist derzeit studentische Hilfskraft am Lehrbereich Stadt- und Regionalsoziologie.

## 9. Anhang Methoden

Dieser Anhang ergänzt zusätzliche Details zur Definition und Berechnung der verwendeten Indikatoren. Im Vergleich zu früheren Berichten (Holm, Lebuhn, Junker & Neitzel, 2018; Lebuhn et al., 2017), welche auf den Mikrozensusdaten von 2014 basierten, weichen sowohl die Stichprobe als auch die Messung bzw. Darstellung einiger Indikatoren in diesem Bericht ab. Alle Änderungen sind hier dokumentiert und farblich hervorgehoben. Die Abweichungen reflektieren einerseits Verbesserungen in Messung und Vorgehen, aber auch Einschränkungen in den verwendeten Daten. Da wir neben der Analyse auf Basis der 2018er Mikrozensusdaten eine Trendanalyse der Wohnversorgungslage durchgeführt haben (siehe Holm et al., 2021a), welche zusätzlich die Jahre 2006, 2010 und 2014 einschließt, haben wir alle Indikatoren harmonisiert. Die harmonisierten Indikatoren werden für alle Jahre identisch gemessen und bilden damit den größten gemeinsamen Nenner der jahresspezifischen Informationen ab.

### 9.1. Sample

Unser Analysesample besteht aus Haushalten wohnhaft in 77 deutschen Großstädten in den Jahren 2006, 2010, 2014 und 2018. Die 77 Großstädte hatten mindestens 100.000 Einwohner\*innen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in all diesen Jahren. Wir betrachten nur Privathaushalte am Hauptwohnsitz, welche in Wohngebäuden wohnen (< 50 % gewerbliche Nutzung). Zudem schließen wir jene Haushalte aus, die mit anderen Haushalten gemeinsam eine Wohnung bewohnen. Im Mikrozensus 2018 ist keine eindeutige Identifizierung der einzelnen Haushalte möglich, so dass Haushaltsinformationen nicht zugeordnet werden können. Der Anteil der auf diese Weise ausgeschlossenen Haushalte beträgt zwischen 2,3 % (2014) und 5,5 % (2018).<sup>13</sup> Dieses Vorgehen hat den zusätzlichen Vorteil, dass jeder Haushalt einer Wohnung entspricht, was die Analysen zur Wohnversorgungslage vereinfacht (zur Diskussion möglicher Verzerrungen siehe Wohnversorgungslage).

Da wir unsere Analyse auf Haushaltsebene durchführen, betrachten wir jeden Haushalt als Gesamtheit basierend auf einer einzelnen Observation im Datensatz. Vor der Einschränkung des Samples auf Haushalte müssen deshalb relevante individuelle Merkmale einzelner Haushaltsmitglieder zu Indikatoren auf Haushaltsebene aggregiert werden (die Aggregationen sind in den folgenden Sektionen dokumentiert).

Zur Hochrechnung auf Populationswerte benutzen wir die im Mikrozensus bereitgestellten Gewichte auf Wohnungsebene.

---

<sup>13</sup> Die Berechnungen zu Entwicklungen der Bevölkerung (Wohnungsmarktregionen) und Mietpreise basieren auf allen Haushalten.

**Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

Mehrhaushaltswohnungen sind nicht länger Teil der Stichprobe, weil die einzelnen Haushalte im Mikrozensus 2018 nicht mehr identifizierbar sind.

## 9.2. Basisindikatoren

### 9.2.1. Einkommen

Basis aller Einkommensindikatoren ist das *Haushaltsnettoeinkommen*. Im Mikrozensus wird das Haushaltsnettoeinkommen aus datenschutzrechtlichen Gründen in Klassen erfasst, so dass für einen einzelnen Haushalt lediglich die Klassenobergrenze und Klassenuntergrenze bekannt sind. Zur Berechnung relevanter Einkommensindikatoren werden jedoch genaue Einkommenswerte benötigt, welche wir schätzen (Stauder & Hüning, 2004)

In einem ersten Schritt werden feinere Einkommensklassen gebildet durch die Berechnung der Ober- und Untergrenze der Äquivalenzeinkommen im Haushalt. Äquivalenzeinkommen bilden das verfügbare pro-Kopf Einkommen innerhalb des Haushaltes ab, adjustiert für Skaleneffekte die sich aus Einsparungen durch das Zusammenleben mehrerer Personen in einem Haushalt ergeben. Die verwendete neue OECD-Skala weist dabei der ersten Person im Haushalt das Gewicht 1 zu, jeder weiteren Person ab 14 Jahren das Gewicht 0,5 und jeder weiteren Person unter 14 Jahren das Gewicht 0,3. Das verfügbare Äquivalenzeinkommen für einen Haushalt mit 2 erwachsenen Personen und einem Kind unter 14 Jahren läge damit zwischen der Ober- und Untergrenze des Haushaltseinkommens, jeweils geteilt durch  $1 + 0,5 + 0,3 = 1,8$ .

Innerhalb dieses Intervalls wird jedem Haushalt ein spitzer Einkommenswert zugewiesen, basierend auf der Annahme, dass die Einkommen innerhalb einer Klasse zufällig verteilt sind. Die Schätzung wird mit steigender Einkommensklasse ungenauer, da die Kategorien des Haushaltseinkommens im Mikrozensus gröber erfasst werden. Die letzte Kategorie (über 18.000 €) ist nach oben hin offen. Als Obergrenze wird das doppelte Einkommen (36.000 €) verwendet. Diese Kategorie ist damit besonders ungenau, da theoretisch auch höhere Einkommen vorkommen können. Trotz der genannten Ungenauigkeiten bietet diese Schätzung eine genauere Grundlage als beispielsweise immer die Klassenmitte als Einkommenswert zu verwenden.

Die geschätzten, spitzen Äquivalenzeinkommen erlauben zweierlei Vorgehen in Bezug auf die Auswertung. *Erstens* verwenden alle Berechnungen, die auf spitze Einkommenswerten angewiesen sind, den geschätzten Wert. In den meisten Fällen beziehen sich die Schätzungen auf das spitze Haushaltseinkommen, welches sich aus dem spitzen Äquivalenzeinkommen multipliziert mit dem OECD Äquivalenzgewicht ergibt. Beispiele für solche Auswertungen wären die Ausgabe des Medianhaushaltseinkommens nach Haushaltsgrößenklasse, oder die Berechnung des Haushaltsresteinkommens nach Abzug der Mietkosten.

Zweitens erlaubt uns das geschätzte Äquivalenzeinkommen die Kategorisierung der Haushalte. Wir bilden Einkommenskategorien relativ zum Median der Äquivalenzeinkommen aller Haushalte in den 77 betrachteten Großstädten. Die geschätzten Äquivalenzeinkommen werden hier nur einmalig zur Berechnung des Medians verwendet, die Zuordnung erfolgt auf Basis der klassierten Angaben zum Haushaltsnettoeinkommen im Mikrozensus. Der Median ist im Gegensatz zum arithmetischen Mittel robust gegenüber Ausreißern und damit nicht durch besonders hohe Einkommenswerte verzerrt. Wir unterscheiden Haushalte mit folgenden Äquivalenzeinkommen:

- < 60 % des Medians (unterhalb der Armutsschwelle).
- 60 bis < 80 % des Medians
- 80 bis < 100 % des Medians
- 100 bis < 120 % des Medians
- 120 bis < 140 % des Medians
- mehr als 140 % des Medians

Durch die Klassierung der Angaben zum Haushaltseinkommen im Mikrozensus können aber nicht alle Haushalte den gebildeten Kategorien exakt zugeordnet werden. In diesen Fällen liegt die Untergrenze des Haushaltsäquivalenzeinkommens in einer Einkommenskategorie und die Obergrenze des Haushaltsäquivalenzeinkommens in einer höheren relativen Einkommenskategorie (üblicherweise in der nächsthöheren, aber theoretisch ist auch eine Überlappung von drei Kategorien möglich). Um diese Ungenauigkeit aufzulösen, arbeiten wir bei allen Berechnungen auf Basis der relativen Einkommenskategorien mit zusätzlichen Gewichten. Diese Gewichte  $w_k$  entsprechen der Wahrscheinlichkeit eines Haushalts mit einem Haushaltsäquivalenzeinkommen  $aqeink$  zwischen Untergrenze  $min$  und Obergrenze  $max$ , in der relativen Einkommenskategorien  $k$  zu liegen:

$$w_k = 0 \text{ if } aqeink_{min} > k_{max} \text{ or } aqeink_{max} < k_{min}$$

$$w_k = 1 \text{ if } aqeink_{min} \geq k_{min} \text{ and } aqeink_{max} \leq k_{max}$$

$$w_k = \frac{aqeink_{max} - k_{min}}{aqeink_{max} - aqeink_{min}} \text{ if } aqeink_{min} < k_{min} \text{ and } k_{min} \leq aqeink_{max} < k_{max}$$

$$w_k = \frac{k_{max} - aqeink_{min}}{aqeink_{max} - aqeink_{min}} \text{ if } k_{min} \leq aqeink_{min} < k_{max} \text{ and } aqeink_{max} > k_{max}$$

$$w_k = \frac{k_{max} - k_{min}}{aqeink_{max} - aqeink_{min}} \text{ if } aqeink_{min} < k_{min} \text{ and } aqeink_{max} > k_{max}$$

Nehmen wir in einem fiktiven Beispiel an, dass das Äquivalenzeinkommen eines Haushalts einem Wert innerhalb des Intervalls [1000; 1200] entspricht und 1.150 Euro 80 % des Medians der Äquivalenzeinkommen repräsentieren. 1.150 Euro

markieren damit die Klassengrenze zwischen den Einkommenskategorien  $k_2 = [60\%; 80\%[$  und  $k_3 = [80\%; 100\%[$ . In diesem Fall entspricht die Wahrscheinlichkeit des Haushaltes, zur Kategorie  $k_3$  zu gehören,  $w_{k_3} \cong (1200 - 1150)/(1200 - 1000) = 0,25$ . Die Wahrscheinlichkeit des Haushaltes, zur Kategorie  $k_2$  zu gehören ist hingegen  $w_{k_2} \cong (1150 - 1000)/(1200 - 1000) = 0,75$ .<sup>14</sup>

Die Gewichte  $w$  dienen als Multiplikatoren der verwendeten Hochrechnungsgewichte. Jede Berechnung wird dabei einzeln pro relativer Einkommenskategorie  $k$  durchgeführt. Jeder Haushalt bei dem  $w_k > 0$  ist Teil der Berechnung für diese Kategorie. Nicht eindeutig zugeordnete Haushalte, deren Gewicht für verschiedene Einkommenskategorien  $0 < w_k < 1$  entspricht, fließen in die Berechnung für all diese Einkommenskategorien ein. Im Falle unseres Beispiels würde der Haushalt mit dem 0,75-Fachen seines normalen Hochrechnungsgewichts einfließen für Einkommenskategorie  $k_2$  und mit dem 0,25-Fachen seines normalen Hochrechnungsgewichtes für  $k_3$ . Die Summe der Gewichte  $w_k$  pro Haushalt ergibt immer 1, alle Haushalte werden also im Aggregat mit ihrem einfachen Hochrechnungsgewicht gezählt. Dennoch ist die mehrfache Berücksichtigung genauer im Ergebnis als eine feste Zuordnung der Haushalte zu den Kategorien auf Basis der geschätzten, spitzen Werte des Haushaltseinkommens (Stauder & Hüning, 2004).

#### Änderung im Vergleich zu Vorberichten:

Der Median der Haushaltsäquivalenzeinkommen basiert nicht länger auf dem Gesamtsample aller Haushalte im Mikrozensus, sondern nur noch auf den Haushalten, welche in Großstädten leben. Immer wenn sich im Bericht Analysen auf das mittlere Einkommen beziehen, ist damit das mittlere Einkommen der 77 Großstädte gemeint.

### 9.2.2. Mietbelastungsquote

Wir definieren die Mietbelastungsquote als den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der für die Miete aufgebraucht werden muss, differenziert nach Bruttowarmmiete (inklusive kalter und warmer Nebenkosten), Bruttokaltmiete (inklusive kalter Nebenkosten) und Nettokaltmiete. Die im Mikrozensus vorliegende Mietbelastungsquote wird auf Basis der Bruttokaltmiete berechnet, basiert allerdings auf unklassierten Daten zum Haushaltsnettoeinkommen (und teilweise auch der Miete und Nebenkosten). Da uns diese Informationen nur klassiert vorliegen, wären eigens berechnete Mietbelastungsquoten für Bruttowarm- und Nettokaltmiete weniger genau als die bereits vorhandenen Werte für die Bruttokaltmiete. Zur besseren Vergleichbarkeit verwenden wir deshalb die gleiche Berechnung für alle Mietbelastungsquoten, basierend auf den zuvor generierten spitzen Haushaltseinkommen und den entsprechenden

<sup>14</sup> Die Werte sind nur näherungsweise richtig, weil die Grenze zwischen zwei Einkommenskategorien immer der höheren Einkommenskategorie zugerechnet wird. Im Beispiel wäre deshalb  $k_{2_{max}} = 1149,9$ .



Mietangaben.<sup>15</sup> Die Bruttowarmmiete ist im Mikrozensus bereits vorhanden, die Brutto- und Nettokaltmiete wird aus der Bruttowarmmiete abzüglich der jeweiligen Nebenkosten berechnet. Negative Angaben zu Mieten und Nebenkosten setzen wir auf 0.

#### **Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

Die Informationen zur Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete werden nicht direkt vom Mikrozensus übernommen und selbst berechnet.

### **9.2.3. Transferleistungserhalt**

Im Mikrozensus liegen Informationen zum Transferleistungserhalt vor. Erhoben werden Wohngeld, Sozialhilfe, ALG I, ALG II, Pflegegeld und sonstige öffentliche Zahlungen wie Kindergeld. Für die Auswertung auf Haushaltsebene ist wichtig, individuelle Zahlungen dem gesamten Haushalt zuzuordnen. Weiterhin gilt zu berücksichtigen, dass Empfänger\*innen bestimmter Sozialleistungen (z. B. ALG II oder Sozialgeld) vom Wohngeld ausgeschlossen sind. In diesem werden deshalb zwei verschiedene Indikatoren verwendet:

- Transferleistungserhalt im Haushalt wird dichotom erfasst: Haushalte, deren Einkommen ausschließlich aus Transferleistungen bestehen; und Haushalte, bei denen das nicht der Fall ist.
- Wohngeldbezug: dichotom (ja/nein)

#### **Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

Auswertungen im Hinblick auf den Transferleistungsbezug der Haushalte fanden bisher noch keinen detaillierten Eingang in die Analyse.

### **9.2.4. Haushaltstypen**

Wir betrachten verschiedene Haushaltstypen nach Lebensformen und unterscheiden dabei:

- Alleinstehende
- Alleinerziehende
- Paare ohne Kinder im Haushalt
- Paare mit Kindern im Haushalt

---

<sup>15</sup> Zudem ergaben sich bei der Bruttokalt-Mietbelastungsquote zusätzliche Abweichungen zwischen den bereitgestellten und den selbst berechneten Werten, welche nicht vollständig durch die Differenz in der Klassierung von Einkommen und Mietangaben erklärt werden konnten.

Eine Zuordnung zu Haushaltstypen erfolgt nur für jene Haushalte, in denen Informationen verfügbar und eindeutig sind. Rund 2 % der Haushalte, in denen mehrere Lebensformen zusammenleben, können deshalb nicht zugeordnet werden. Einige Haushaltstypen wie Wohngemeinschaften lassen sich mit den Angaben des Mikrozensus nicht generieren.

### 9.2.5. Sonstige Haushaltsmerkmale

Wir unterscheiden Haushalte zusätzlich nach einer Reihe weiterer Merkmale. Beispielweise können wir Haushalte unterscheiden nach Alter, Migrationshintergrund oder Bildungsabschluss der Haushaltsmitglieder. Die Indikatoren sind nur in sich selbst trennscharf, nicht notwendigerweise über die verschiedenen Indikatoren hinweg.

#### Alter

Wir bilden folgende Indikatoren:

- Person älter als 65 im Haushalt: dichotom (ja/nein)
- Alle Personen älter als 65 im Haushalt: dichotom (ja/nein)
- Alle Personen maximal 30 Jahre alt im Haushalt: dichotom (ja/nein)

#### Migrationshintergrund

Wir unterscheiden Haushalte, in denen mindestens eine Person einen Migrationshintergrund hat, und Haushalte, in denen keine Person einen Migrationshintergrund hat. Wir verwenden die Mikrozensus-Definition des Migrationshintergrundes, nach der jede Person einen Migrationshintergrund aufweist, die entweder selbst außerhalb Deutschlands geboren wurde, oder bei der dies auf mindestens einen Elternteil zutrifft.

#### Haupttätigkeit

Dieser Indikator gibt die Haupttätigkeit des Haushalts an basierend auf den Informationen zum Erwerbsstatus aller Haushaltsmitglieder, die mindestens 16 Jahre alt sind. In einem ersten Schritt wird dabei der Haupterwerbsstatus der einzelnen Haushaltsmitglieder bestimmt. Wir unterscheiden zwischen erwerbstätigen Personen, erwerbslosen Personen, nicht-erwerbstätigen Personen, und Personen in Ausbildung. Die ersten drei Kategorien basieren auf der Kategorisierung des Erwerbstyps einer Person im Mikrozensus (EF29). Wir klassifizieren Personen als hauptsächlich in Ausbildung, wenn diese einen aktuellen Schulbesuch angeben und maximal 30h pro Woche erwerbstätig sind. Bei mehr als 30 Wochenstunden gelten diese Personen als hauptsächlich erwerbstätig.

In einem zweiten Schritt werden die Informationen zum Erwerbsstatus aggregiert zur Haupttätigkeit im Haushalt. Die Haupttätigkeit ist dabei jener Erwerbsstatus, den

mindestens 50 % der Haushaltsmitglieder über 16 Jahren ausüben. Wenn zwei Zuordnungen zum Erwerbsstatus jeweils 50 % erreichen, gilt folgende Priorisierung: 1. erwerbstätig, 2. erwerbslos, 3. nicht-erwerbstätig, 4. in Ausbildung. In den seltenen Fällen, dass kein Erwerbsstatus 50 % erreicht, kann der Haushalt nicht zugeordnet werden. Der Anteil an Haushalten ohne Zuordnung (inklusive derer mit fehlenden Informationen) beträgt weniger als 1 %.

### **Höchster Bildungsabschluss im Haushalt**

Wir klassifizieren Haushalte nach dem höchsten bekannten Bildungsabschluss aller Haushaltsmitglieder. Im Mikrozensus werden Bildungsabschlüsse entsprechend der International Standard Classification of Education (ISCED) gemessen (UNESCO, 2021), wobei wir auf Basis der ISCED-97 Klassifikation weiter aggregieren. Wir unterscheiden zwischen:

- ISCED 1–2 (maximal Sekundarstufe I)
- ISCED 3–4 (Sekundarstufe II bis abgeschlossene Berufsausbildung, einschließlich Abitur)
- ISCED 5–6 (jegliche tertiäre Ausbildung).

### **Höchster beruflicher Status im Haushalt**

Analog zum Bildungsabschluss differenzieren wir Haushalte nach dem höchsten bekannten beruflichen Status aller Haushaltsmitglieder. Wir messen den beruflichen Status einer Person entsprechend des International Socio-Economic Index of Occupational Status (ISEI) (Ganzeboom et al., 1992). Der ISEI Wert spiegelt dabei das üblicherweise notwendige Bildungslevel und das typische Einkommen wider, die mit einem Beruf assoziiert sind. Die ISEI Skala reicht von 16 (z. B. Reinigungskräfte) bis 90 (Richter\*innen). Wir unterscheiden Berufe auf Basis der Mikrozensus Angaben entsprechend der International Standard Classification of Occupations (ISCO) (International Labour Organization, 2016). und ordnen den Berufs-Codes einen ISEI-Wert zu basierend auf den Routinen bereitgestellt von GESIS.<sup>16</sup> Anschließend bilden wir folgende Kategorien nach steigendem beruflichen Status, welche den Quartilen der ISEI-08 Distribution der Haushalte im Mikrozensus 2018 entsprechen (es sind also jeweils 25 % der Haushalte in jeder Kategorie):

- 1. Quartil beruflicher Status (ISEI 16–33): Diese Gruppe enthält Haushalte in denen die Haushaltsmitglieder Berufe ausüben, deren ISEI-Wert 33 nicht übersteigt. Das sind z. B. Köch\*innen; Reinigungskräfte, Hausmeister\*innen, Land- und Waldarbeiter\*innen, viele Bauarbeiter\*innen und Verarbeitungsberufe, und generell ungelernte Arbeiter\*innen.
- 2. Quartil beruflicher Status (ISEI 34–53): Die Berufe in dieser Gruppe sind oft handwerkliche und technische Berufe mit höheren Qualifikationslevels, bspw.

<sup>16</sup> Wir nutzen folgende Routine für den Mikrozensus 2006 und 2010, basierend auf ISCO-88 und ISEI-88: [https://www.gesis.org/missy/files/documents/MZ/isei/isei\\_mz\\_10.do](https://www.gesis.org/missy/files/documents/MZ/isei/isei_mz_10.do), und folgende Routine für die Mikrozensus 2014 und 2018, basierend auf ISCO-08 und ISEI-08: [https://www.gesis.org/missy/files/documents/MZ/isei/isei\\_mz\\_14\\_isco08.do](https://www.gesis.org/missy/files/documents/MZ/isei/isei_mz_14_isco08.do) (letzter Zugriff jeweils am 17.07.2021).

Tischler\*innen, Werkzeugmacher\*innen oder Laborant\*innen. Zudem finden sich in dieser Gruppe Dienstleistungsberufe bspw. Verkäufer\*innen, Krankenpfleger\*innen, oder Feuerwehrmänner und -frauen.

- 3. Quartil beruflicher Status (ISEI 56–72): In dieser Gruppe finden sich viele spezialisierte Berufe sowie Berufe, die einen Universitätsabschluss erfordern, bspw. Ingenieur\*innen, Informatiker\*innen, Lehrer\*innen bis zur Sekundarstufe, Journalist\*innen, Schauspieler\*innen, und generell Beschäftigungen mit Management-Tätigkeit.
- 4. Quartil beruflicher Status (ISEI 73–90): In dieser Gruppe befinden sich Berufe mit dem höchsten beruflichen Status, beispielweise Ärzt\*innen, Architekt\*innen, Jurist\*innen, Wissenschaftler\*innen und Lehrer\*innen an Universitäten, höheres Management.

Die Kategorien sind nur als grobe Unterteilung zu verstehen, selbst innerhalb der Gruppen unterscheiden sich die Berufe teilweise deutlich in ihrem Status.

#### **Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

Wir verwenden eine wesentlich genauere Differenzierung der Haushalte. Neu hinzugekommen sind die Indikatoren (1) Haushalte, in denen alle Personen älter sind als 65 Jahre, und (2) Haushalte, in denen alle Personen maximal 30 Jahre alt sind. Die Unterscheidung nach Anzahl der Erwerbseinkommen im Haushalt wurde durch eine neue Typisierung ersetzt. In den Vorberichten wurden manche Kennzahlen nach der Anzahl an Erwerbseinkommen im Haushalt ausgegeben (differenziert zwischen einem oder zwei Erwerbseinkommen). Diese Perspektive wird ersetzt durch eine differenziertere Betrachtung nach Haupttätigkeit im Haushalt, Bildung und Beruf (zusätzlich zu einer reinen Einkommensperspektive).

### **9.2.6. Ausstattung**

Dieser dichotome Indikator weist Substandard-Wohnungen aus, gekennzeichnet durch die Nutzung von Kohle zur Heizung oder Warmwasserversorgung. Vorgesehen zur Betrachtung von Zeittrends in den Anteilen von bewohnten Wohnungen mit Substandard.

#### **Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

Neu aufgenommen.

## 9.3. Trends

### 9.3.1. Preise

Alle Indikatoren, die Preise widerspiegeln (z. B. Einkommen oder Mieten), sind kaufkraftbereinigt und werden in Preisen von 2018 angegeben. Die bereinigten Werte sind die Basis für alle Zeitvergleiche und Trends.

### 9.3.2. Bevölkerungsentwicklung

Wir messen die Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten auf Basis der Bevölkerungsangaben des Statistischen Bundesamtes. Als Kennzahl dient dabei die prozentuale Änderung der Bevölkerungszahl zwischen dem 31. Dezember 2006 und dem 31. Dezember 2018. Abschließend klassifizieren wir die Änderungsraten wie folgt:

- stark schrumpfend (über –5 %)
- schrumpfend (–5 bis < 0 %)
- stagnierend (0 bis < 5 %)
- wachsend (5 bis < 10 %)
- stark wachsend (10 bis < 15 %)
- sehr stark wachsend (15 % oder mehr)

#### **Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

Im Vorbericht wurde eine Unterteilung nach den Wohnungsmarktregionstypen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, Raumforschung (BBSR) vorgenommen, welche neben der Bevölkerungsentwicklung auch das Gesamtwanderungssaldo, die Arbeitsplatzentwicklung, die Arbeitslosenquote, die Realsteuerkraft und die Kaufkraft berücksichtigt. Da noch keine aktuelle Typologie für 2018 vom BBSR vorliegt, beschränken wir uns auf eine Kategorisierung auf Basis der Bevölkerungsentwicklung nach Angaben des Statistischen Bundesamtes. Im Gegensatz zur Klassifikation des BBSR erfolgt die Analyse über einen längeren Zeitraum (2006–2018 gegenüber 2011–2016).

### 9.3.3. Mietpreisentwicklung

Wir erfassen die Mietpreisentwicklung in den Großstädten im Zeitraum 2006–2018 als relative Änderung der Miete/m<sup>2</sup> über die 12 Jahre basierend auf den Daten des Mikrozensus. Um eventuelle Verzerrungen durch Ausreißer in den Daten zu vermeiden, errechnen wir zunächst den geometrischen Durchschnitt der Mietpreisentwicklungen alle vier Jahre, zwischen dem Mikrozensus 2006, 2010, 2014 und 2018, und errechnen daraus die Mietpreisentwicklung zwischen 2006 und 2018. Die Berechnung wird sowohl für Bruttowarm-, Bruttokalt- und Nettokaltmieten durchgeführt.

## 9.4. Wohnversorgungslage

Diese Sektion beschreibt im Detail unsere theoretischen Überlegungen zur Erfassung der Wohnversorgungslage in deutschen Großstädten und deren Umsetzung anhand des Mikrozensus. Alle Berechnungen zur Wohnversorgungslage beziehen sich dabei nur auf Mieter\*innen. Grundlegend betrachten wir Wohnversorgungslagen aus zwei verschiedenen Perspektiven. Einerseits betrachten wir die *Realversorgung* der Haushalte entsprechend ihrer Bedarfe mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Andererseits betrachten wir eine hypothetische *Idealversorgung*, bei der die städtischen Wohnungsbestände den Versorgungsbedarfen der Haushalte optimal zugeordnet werden. Ziel beider Perspektiven ist es, Defizite in der Wohnversorgung in den Großstädten sichtbar zu machen und die Ursachen zu beleuchten.

Zur Analyse der Wohnversorgungslage müssen deshalb Versorgungsbedarfe der Haushalte erfasst und den Versorgungslagen und Versorgungspotentialen der städtischen Wohnungsmärkte gegenübergestellt werden.

### Änderung im Vergleich zu Vorberichten:

Die Analyse der Wohnversorgungslage wurde komplett überarbeitet und wesentlich erweitert. Während die verwendeten Konzepte im Grunde gleichgeblieben sind, unterscheidet sich deren Operationalisierung wesentlich von früheren Berichten, so dass hier nicht auf einzelne Änderungen verwiesen werden kann. Die Vergleichbarkeit zu früheren Ergebnissen ist damit eingeschränkt.

### 9.4.1. Versorgungsbedarf

#### Wohnungsgröße

Zur optimalen Wohnraumversorgung sind in der wissenschaftlichen Literatur und in der Gesetzgebung verschiedene Bedarfsgrößen für verschiedene Haushaltsgrößen definiert worden (siehe Tabelle 81; Übersicht und Diskussion: Frick (1995)). Im Sozialrecht und den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) können die Bedarfsgrößen als politisch-normative Orientierungswerte für die Obergrenzen angemessener Wohnfläche verstanden werden. Im Sozialrecht bestimmen diese Obergrenzen, ob die Wohnkosten nach SGBII übernommen werden können; im Falle der WFB, ob Wohnraum förderfähig ist entsprechend lokaler Bedarfe. Zudem existieren auch Wohnbedarfsskalen, welche die Bedarfe im Sinne einer optimalen Wohnflächenversorgung spezifizieren und dabei Skaleneffekte mit steigender Haushaltsgröße stärker berücksichtigen. Die Skala nach Meyer-Ehlers (1971) gibt dabei keine Maximalwerte, sondern Optimalwerte an (siehe Tabelle 81).

Tabelle 81: Wohnbedarfsskalen

HH-Größe	Sozialrecht		WFB <sup>17</sup>		Meyer-Ehlers 1971		verwendet: optimale Wohnungsgröße	
	m <sup>2</sup>	p. P.	m <sup>2</sup>	p. P.	m <sup>2</sup>	p. P.	m <sup>2</sup>	p. P.
1 Person	50	50	46	46	46	46	20 bis < 45	20 bis < 45
2 Personen	65	32,5	62	31	72	36	45 bis < 60	22,5 bis < 30
3 Personen	80	26,7	77	28	84	28	60 bis < 75	20 bis < 25
4 Personen	95	23,8	92	25,5	102	25,5	75 bis < 90	18,8 b. < 22,5
5 Personen	110	22	107	22,40	112	22,4	90 bis < 105	18 bis < 21
6 Personen	125	20,8	122	120	120	20	105 bis < 120	17,5 bis < 20
...	...	...	...	...	...	...	...	...

*Lesehilfe: Nach der unserer Wohnbedarfsskala (Spalten 7 und 8) ist ein Einpersonenhaushalt mit einer bedarfsgerechten Wohnung optimal versorgt, wenn deren Wohnfläche 20 bis unter 45 Quadratmeter beträgt. Für einen Haushalt, in dem fünf Personen leben, ist das Optimalintervall 90 bis unter 105 Quadratmeter. Pro Person stehen hier nur noch 17,5 bis unter 20 Quadratmeter zur Verfügung, der Wohnraum gilt dennoch als angemessen.*

*Quelle: Frick 1995; Meyer-Ehlers 1971 und eigene Darstellung*

Um den Bedarfsgrößen der unterschiedlichen Wohnbedarfsskalen Rechnung zu tragen, verwenden wir im vorliegenden Bericht eine Wohnbedarfsskala, welche in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße ein Intervall für die optimale Wohnungsgröße angibt. Wir greifen zur Bestimmung der Intervallgrenzen auf die WFB zurück, runden die entsprechenden Werte aber immer auf fünf Quadratmeter (siehe Tabelle 81). Wohnungsgrößen unterhalb dieses Intervalls gelten als nicht angemessen. Wohnungsgrößen darüber gelten zwar als angemessen, aber nicht optimal.

Generell sind die von uns angenommenen Wohnflächenbedarfe recht gering, gerade auch im Vergleich zur Wohnbedarfsskala nach Meyer-Ehlers. In der Berechnung der Wohnversorgung berücksichtigen wir aber zusätzlich die Ausweichmöglichkeiten der Haushalte auf größere Wohnungen, so dass vor allem die Minimalgrenzen des Wohnflächenbedarfsintervalls über die Angemessenheit einer Wohnung entscheiden (siehe Versorgungsindikatoren).

Jede Person erhält das gleiche Gewicht, unabhängig von anderen Faktoren wie bspw. Alter. Pro zusätzliche Person im Haushalt verschiebt sich das Intervall der optimalen Wohnungsgröße um 15 m<sup>2</sup>. In der tabellarischen Darstellung zur Wohnversorgung nach Haushaltsgröße fassen wir immer die größten Haushalte zusammen,

<sup>17</sup> Die konkreten Bestimmungen unterscheiden sich regional, wir beziehen uns auf die Wohnförderungsbestimmungen von Nordrhein-Westfalen vom 19.02.2019 (Ministerium für Heimat, 2019)

so dass die letzte Kategorie „6 und mehr Personen“ darstellt. Bei der Berechnung der Wohnungsbedarfe wird aber immer die exakte Haushaltsgröße zugrunde gelegt, so dass die spezifischen Bedarfe großer Haushalte berücksichtigt werden können.

### Leistbarkeit

Eine angemessene Wohnung muss neben einer ausreichenden Größe auch zu einem Preis zu mieten sein, der für Haushalte leistbar ist. Üblicherweise wird die Leistbarkeitsgrenze bei 30 % des Haushaltsnettoeinkommens festgesetzt und gilt für die Bruttowarmmiete einer Wohnung. Maßgeblich für die Mieter\*innenhaushalte sind die tatsächlich zu tragenden Gesamtkosten, inklusive der warmen Betriebskosten. Diese umfassen die Nettokaltmiete, die kalten Betriebskosten, die Heizkosten sowie alle weiteren wohnungsbezogenen Kosten, die in der Regel von den Mieter\*innen an die Vermieter\*innen zu zahlen sind.<sup>18</sup> Wir folgen dieser Konvention, ermitteln die Wohnversorgungslage aber auch unter den alternativen Szenarien einer Leistbarkeitsgrenze von 30 % in Bezug auf Bruttokalt- sowie Nettokaltmiete. Je nach Perspektive gilt damit jede Wohnung als leistbar, deren Bruttowarmmiete/Bruttokaltmiete/Nettokaltmiete weniger als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Wir verwenden das geschätzte, spitze Haushaltseinkommen zur Beurteilung der Leistbarkeit (siehe Einkommen).

### Mietpreisbedarf

Aus einer sozialen Versorgungsperspektive ist von Interesse, welche Mietpreise von den Haushalten entsprechend ihrer Wohnflächen- und Mietkostenbedarfe pro Quadratmeter gezahlt werden können. Dadurch, dass wir in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße aber für optimale Wohnflächen ein Intervall festlegen und für angemessene Wohnflächen lediglich einen Mindestwert, lassen sich Mietpreisbedarfe nicht exakt ermitteln. Um trotzdem Aussagen darüber treffen zu können, welche Mietpreisbedarfe bestehen, errechnen wir für jeden Haushalt das Intervall des *maximal leistbaren Mietpreises* unter der Annahme eines Wohnflächenintervalls im Optimalintervall (siehe Tabelle 82). Der maximale Mietpreisbedarf  $mpbed$  mit der Untergrenze  $min$  und Obergrenze  $max$  ergibt sich dabei aus dem Wohnflächenbedarf  $wflbed$  dem geschätzten Haushaltsnettoeinkommen  $hheink$ :<sup>19</sup>

$$mpbed_{min} = \frac{0,3 \times hheink}{wflbed_{max}}$$

$$mpbed_{max} = \frac{0,3 \times hheink}{wflbed_{min}}$$

18 Ausnahmen bilden Einzelheizungen und Gasetagenheizungen, bei denen Kosten für Kohle, Gas oder Strom gesondert an Lieferant\*innen bzw. Energieversorger\*innen gezahlt werden.

19 Das Intervall würde sich noch zusätzliche vergrößern, wenn wir das klassierte Haushaltseinkommen zur Berechnung nutzen würden statt des geschätzten, spitzen Wertes (siehe Einkommen). Wir verzichten darauf, weil wir zur Beurteilung, ob haushaltsspezifische Wohnbedarfe erfüllt sind, immer das geschätzte Einkommen zugrunde legen.



Betrachten wir beispielhaft einen Zweipersonenhaushalt mit einem fiktiven Haushaltsnettoeinkommen von 1100 Euro und optimalem Wohnflächenbedarf  $wflbed = [45; 60]$ . Für diesen Haushalt läge der maximal leistbare Mietpreis zwischen  $mpbed_{min} = (0,3 \times 1100)/59,9 \cong 5,5$  und  $mpbed_{max} = (0,3 \times 1100)/45 = 7,3$  Euro/m<sup>2</sup>.

Tabelle 82: Mietpreisklassen für Bedarfsrechnung und Beispiel haushaltsspezifischer Gewichte für maximal leistbare Mietpreisklasse

	Maximal leistbare Mietpreisklasse $k$ in Euro	Gewicht $w_k$ für Beispielhaushalt mit maximalem Mietpreisbedarf $[5,5; 7,3]$
1	unter 4	0
2	4 bis < 5	0
3	5 bis < 6	0,27
4	6 bis < 7	0,55
5	7 bis < 8	0,18
6	8 bis < 9	0
7	9 bis < 10	0
8	10 bis < 11	0
9	11 bis < 12	0
10	12 bis < 13	0
11	13 bis < 14	0
12	14 bis < 15	0
13	15 und mehr	0
	Summe	1

Werte gerundet. Beispielhaushalt: Zwei Personen = optimaler Wohnflächenbedarf  $[45; 60]$ ; Haushaltsnettoeinkommen 1100 Euro.

Quelle: eigene Darstellung

Das Mietpreisbedarfsintervall  $[mpbed_{min}; mpbed_{max}]$  erlaubt damit in den meisten Fällen keine exakte Zuordnung der Haushalte zu einer maximal leistbaren Mietpreisklasse entsprechend Tabelle 82. In unseren Berechnungen bilden wir diese Unsicherheit über die Schätzung zusätzlicher Gewichte  $w$  ab, wobei  $w_k$  die haushaltsspezifische Wahrscheinlichkeit repräsentiert, dass eine bestimmte Mietpreisklasse  $k$  die maximal zahlbare Mietpreisklasse ist

$$w_k = 0 \text{ if } mpbed_{min} > k_{max} \text{ or } mpbed_{max} < k_{min}$$

$$w_k = 1 \text{ if } mpbed_{min} \geq k_{min} \text{ and } mpbed_{max} \leq k_{max}$$

$$w_k = \frac{mpbed_{max} - k_{min}}{mpbed_{max} - mpbed_{min}} \text{ if } mpbed_{min} < k_{min} \text{ and } k_{min} \leq mpbed_{max} < k_{max}$$

$$w_k = \frac{k_{max} - mpbed_{min}}{mpbed_{max} - mpbed_{min}} \text{ if } k_{min} \leq mpbed_{min} < k_{max} \text{ and } mpbed_{max} > k_{max}$$

$$w_k = \frac{k_{max} - k_{min}}{mpbed_{max} - mpbed_{min}} \text{ if } mpbed_{min} < k_{min} \text{ and } mpbed_{max} > k_{max} ,$$

mit *min* und *max* als jeweiligen Intervallgrenzen.

Wir errechnen die Bedarfe einzeln pro Mietpreisklasse und in jeder dieser Berechnungen werden die klassenspezifischen Gewichte  $w_k$  mit den Hochrechnungsgewichten der Haushalte multipliziert. Das Vorgehen ist dabei analog zu den Berechnungen für Einkommenskategorien (siehe Einkommen). Jeder Haushalt, der nicht exakt einer maximalen Mietpreisklasse zugeordnet werden kann, geht daher zwar mehrfach in die Berechnung ein, in Summe aber trotzdem mit nie mehr als dem ursprünglichen Hochrechnungsgewicht, da für jeden Haushalt

$$\sum_{k=1}^K w_k = 1 .$$

Dabei ist  $K$  gleich der Anzahl der unterschiedenen Mietpreisklassen (13 Kategorien für die Nettokaltmiete, für die Bruttowarmmiete werden die untersten vier Kategorien zusammengefasst). Für unseren Beispielhaushalt ergeben sich die in Spalte 3 von Tabelle 82 abgebildeten Gewichte.

Die Verwendung der Gewichte erlaubt die Aggregation von Wohnbedarfen nach Mietpreisklassen bei gegebenem Wohnflächenbedarf. Die Bedarfe der Haushalte können so deren aktueller Versorgungslage und den Versorgungspotentialen der städtischen Wohnungsbestände gegenübergestellt werden.

## 9.4.2. Analyse der Versorgungssituation bei Realversorgung und Idealversorgung

### Versorgungsindikatoren

Zur Beurteilung der Versorgungssituation bei Realversorgung und Idealversorgung verwenden wir drei dichotome Indikatoren:

- **optimale Wohnfläche (OW):** Dieser Indikator gibt an, ob ein Haushalt mit einer Wohnung versorgt ist entsprechend des optimalen Wohnflächenbedarfs in Tabelle 81.
- **Mindestwohnfläche (MW):** Dieser Indikator gibt an, ob ein Haushalt mit einer Wohnung versorgt ist, deren Wohnfläche den Mindestwohnflächenbedarf in Tabelle 81 nicht unterschreitet.<sup>20</sup>
- **Mindestwohnfläche und leistbar (MW + LB):** Dieser Indikator gibt an, ob ein Haushalt mit einer leistbaren Wohnung mit Mindestwohnfläche versorgt ist.

<sup>20</sup> Haushalte die entsprechend der optimalen Wohnfläche versorgt sind, sind deshalb immer auch entsprechend der minimalen Wohnfläche versorgt.

Durch die Unterscheidung dieser drei Indikatoren können wir Unterversorgungen nach optimaler und minimaler Wohnfläche sowie Leistbarkeit getrennt beurteilen. Zudem erlaubt die Verwendung gleicher Indikatoren die vergleichende Analyse zwischen der tatsächlichen Versorgungssituation der Haushalte (Realversorgung) und deren Versorgung bei optimaler Nutzung der Versorgungspotentiale (Idealversorgung).

### **Messung Realversorgung**

Zur Messung der Realversorgung vergleichen wir die Versorgungsbedarfe der Haushalte mit deren aktueller Wohnsituation, einzeln für jeden der drei Versorgungsindikatoren. Die *Realversorgungslücke* entspricht dabei der Anzahl an Haushalten mit Wohnungen, die nicht die Haushaltsbedarfe erfüllen. Der Anteil an Haushalten, die hingegen mit passenden Wohnungen versorgt sind, repräsentiert den *Realversorgungsgrad*.

### **Messung Idealversorgung**

Zur Messung der Idealversorgung vergleichen wir die Versorgungsbedarfe der Haushalte mit den städtischen Versorgungspotentialen. Aus dieser Gegenüberstellung lässt sich eine theoretisch mögliche Versorgungslage ableiten, die dann bestünde, wenn Wohnungen ideal nach haushaltsspezifischen Bedarfen verteilt würden. Die *Idealversorgungslücke* beschreibt die Anzahl der Haushalte, welche selbst bei einer solchen Idealverteilung nicht versorgt werden können. Idealversorgungslücken weisen damit auf ein unzureichendes Versorgungspotential städtischer Wohnungsmärkte hin. Der Anteil an Haushalten, die bei Idealverteilung versorgt sind, beschreibt den *Idealversorgungsgrad*.

Versorgungspotentiale spiegeln die Angebotsseite wieder, gemessen als Wohnungsbestand innerhalb einzelner Großstädte. Detaillierte Angaben zu Wohnungsbeständen sind nur in seltenen Fällen verfügbar, weshalb unsere Bestandsmessung ebenfalls auf den Daten des Mikrozensus basiert. Damit verbunden ist die Einschränkung, dass Informationen zu Mietkosten und Wohnfläche nur für die Wohnungen vorhanden sind, in denen ein Interview realisiert werden konnte (siehe Leerstand). In unserem genutzten Mikrozensus-Sample entspricht jeder Mieter\*innenhaushalt einer Mietwohnung, da Mehrhaushaltswohnungen ausgeschlossen wurden (siehe Sample). Dieser Umstand erleichtert die Berechnung der Wohnversorgungslage, da Haushaltsbedarfe und Versorgungspotentiale eins zu eins gegenübergestellt werden können. Die Kongruenz der Bedarfs- und Potentialsamples ist jedoch nicht immer identisch durch fehlende Werte in den Daten, welche für jeden Indikator gesondert adressiert werden (siehe Umgang mit fehlenden Werten).

Wir simulieren eine Idealversorgung über ein Matching-Verfahren, bei dem wir alle Haushalte innerhalb einer Großstadt den dort vorhandenen Wohnungen optimal zuordnen. Was als optimal gilt, korrespondiert dabei mit den von uns genutzten Versorgungsindikatoren:

- Haushalte bekommen Wohnungen mit optimaler Wohnfläche. Danach bekommen von den noch unversorgten Haushalten die kleinsten Haushalte die verbliebenen kleinsten angemessenen Wohnungen (optimale Wohnfläche/Mindestwohnfläche).
- Haushalte bekommen Wohnungen mit optimaler Wohnfläche, wobei die Haushalte mit den geringsten Einkommen die günstigsten leistbaren Wohnungen bekommen. Danach bekommen von den noch unversorgten Haushalten die mit den geringsten Einkommen die verbliebenen günstigsten leistbaren Wohnungen (Mindestwohnfläche und leistbar).

Die beiden Matching-Verfahren kommen zu unterschiedlichen Idealverteilungen von Wohnraum, weil die Leistbarkeit nur im zweiten Ansatz eine Rolle spielt und die Bedarfe einkommensschwacher Haushalte dort vorrangig behandelt werden. Der genaue Ablauf beider Matching-Verfahren und die Bildung unserer drei Versorgungsindikatoren ist in Tabelle 83 und 84 dargestellt.

Die Matching-Ergebnisse nach Wohnfläche bzw. nach Wohnfläche und Miete erlauben zudem die Einschätzung, wie viele Zuordnungen nicht möglich sind aufgrund fehlender Angaben zu Haushaltseinkommen, Wohnungsgröße und Miete. Wie wir mit diesem datenbedingten Mismatch umgehen, beschreiben wir im Abschnitt „Umgang mit fehlenden Werten“.

Tabelle 83: Ablauf Matching Idealversorgung Wohnflächenbedarf

Schritt	Beschreibung	Indikator optimale Wohnfläche (ja/nein)	Indikator Mindestwohnfläche (ja/nein)
1. Match optimale Wohnfläche	Im ersten Schritt werden alle Haushalte entsprechend ihrer optimalen Wohnflächenbedarfe zu angemessenen Wohnungen gematcht.	ja	ja
2. Match minimale Wohnfläche	Unsere Wohnbedarfsskala gibt ein Intervall der optimalen Wohnungsgröße an, eine größere Wohnung ist jedoch ebenfalls angemessen. In einem zweiten Schritt werden deshalb alle Haushalte, welche nicht in Schritt 1 gematcht wurden, nacheinander zu den übrigen Wohnungen gematcht, deren Wohnflächen über dem Bedarfsintervall liegen. Wir beginnen dabei mit den kleinsten Haushalten und ordnen diesen die kleinsten Wohnungen zu.	nein	ja
3. Mindestwohnfläche unterschritten	Die nach den Schritten 1 und 2 noch verbliebenen Haushalte sind die, denen keine Wohnung zugeordnet werden konnte, die über eine entsprechende Mindestwohnfläche verfügt.	nein	nein
4. Wohnfläche unbekannt	Struktureller Teil an ungematchten Haushalten durch fehlende Informationen zur Wohnfläche verfügbarer Wohnungen (es gibt keine fehlenden Werte in Bezug auf Haushaltsgröße).	–	–

Matching von Bedarfen und Potentialen immer innerhalb einzelner Großstädte. Wohnflächenbedarfe nach Tabelle 81, Haushaltsgröße ist dabei nicht zensiert.

Quelle: eigene Darstellung

Tabelle 84: Ablauf Matching Idealversorgung Wohnflächenbedarf und Leistbarkeit

Schritt	Beschreibung	Indikator Mindestwohnfläche und leistbar (ja/nein)
1. Match optimale Wohnfläche und Leistbarkeit	Im ersten Schritt werden alle Haushalte entsprechend ihrer Bedarfe zu optimalen und leistbaren Wohnungen gematcht. Innerhalb jeder Haushaltsgrößenklasse werden zuerst die Haushalte mit den geringsten Haushaltseinkommen gematcht zu den günstigsten Wohnungen.	ja
2. Match minimale Wohnfläche und Leistbarkeit	Unsere Wohnbedarfsskala gibt ein Intervall der optimalen Wohnungsgröße an, eine größere Wohnung ist jedoch ebenfalls angemessen. In einem zweiten Schritt werden deshalb alle Haushalte, welche nicht in Schritt 1 gematcht wurden, nacheinander zu den übrigen Wohnungen gematcht, deren Wohnflächen zwar über dem Bedarfsintervall liegen, die aber für die Haushalte leistbar sind. Hier bekommen die Haushalte mit den geringsten Einkommen die günstigsten Wohnungen, unabhängig davon, wie viel größer die gematchte Wohnung ist im Vergleich zum Wohnflächenbedarfsintervall.	ja
3. Mindestwohnfläche gegeben, Miete nicht leistbar	Nach Schritt 1 und 2 sind nur noch Haushalte übrig, deren Bedarfe nicht mit dem vorhandenen Potential gedeckt werden können. In Schritt 3 werden Haushalte zu Wohnungen gemacht, welche den Mindestwohnflächenbedarf erfüllen aber nicht leistbar sind. Für diese Gruppe besteht also nur ein Leistbarkeitsproblem.	nein
4. Mindestwohnfläche gegeben, Miete/Leistbarkeit unbekannt	Verbliebene Haushalte und Wohnungen, welche fehlende Angaben zu Haushaltseinkommen oder Mietkosten der Wohnung haben, können noch auf Basis der Wohnfläche gematcht werden. In Schritt 4 werden deshalb verbliebene Haushalte zu Wohnungen gemacht, welche den Mindestwohnflächenbedarf erfüllen. Die Leistbarkeit ist unbekannt.	–
5. Mindestwohnfläche unterschritten	Die nach den Schritten 1–4 noch verbliebenen Haushalte sind die, denen keine Wohnung zugeordnet werden konnte, die über eine entsprechende Mindestwohnfläche verfügt.	nein
6. Wohnfläche unbekannt	Struktureller Teil an ungematchten Haushalten durch fehlende Informationen zur Wohnfläche verfügbarer Wohnungen (es gibt keine fehlenden Werte in Bezug auf Haushaltsgröße).	–

Matching von Bedarfen und Potentialen immer innerhalb einzelner Großstädte. Wohnflächenbedarfe nach Tabelle 81, Haushaltsgröße ist dabei nicht zensiert.

Quelle: eigene Darstellung

### **Messung Verteilungspotential, Verteilungseffekt und Struktureffekt**

Der letzte Schritt in der Analyse der Wohnversorgungslage ist der Vergleich zwischen der realen und idealen Versorgungssituation der Haushalte. Das *Verteilungspotential* gibt die Anzahl an aktuell unversorgten Haushalten an, die eine angemessene Wohnung bekommen könnten, wenn der Wohnraum nach Wohnfläche und Preis optimal auf die Haushalte nach Haushaltsgröße und Einkommen verteilt werden könnte. Das Verteilungspotential entspricht damit der Differenz aus der Realversorgungslücke und Idealversorgungslücke. Das Verteilungspotential ist null, wenn der Wohnraum optimal verteilt ist.

Der *Verteilungseffekt* gibt den Anteil der Realversorgungslücke an, der auf eine nicht optimale Verteilung der Wohnungen zurückzuführen ist. Ein Verteilungseffekt von 0 Prozent bedeutet, dass die Versorgungspotentiale städtischer Wohnungsbestände optimal ausgenutzt sind.

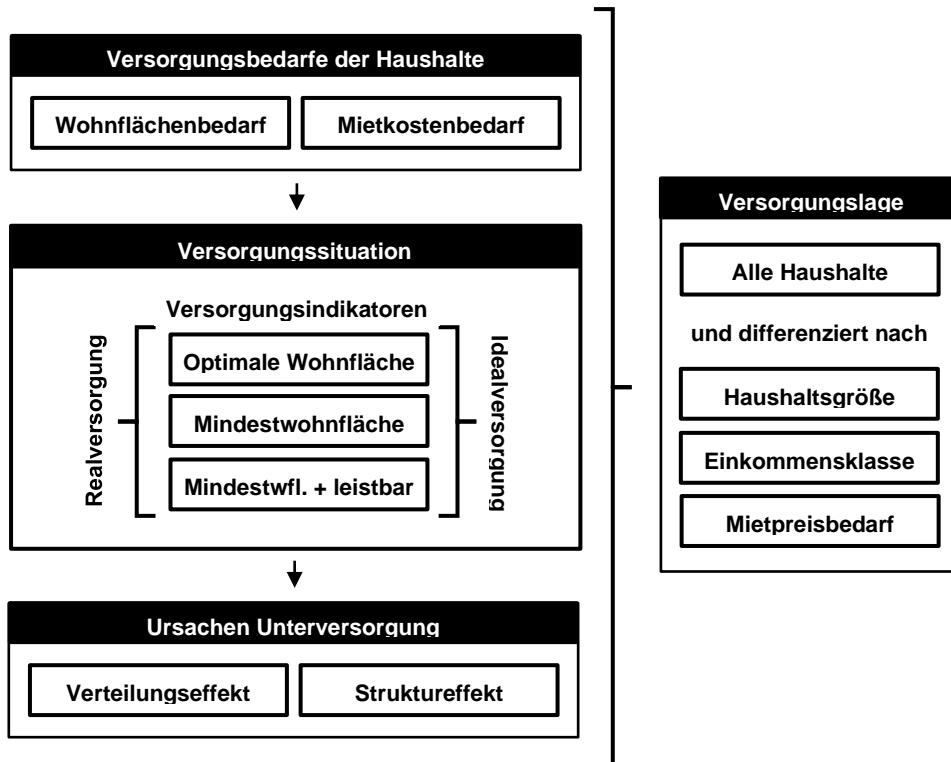
Ein Verteilungspotential von 0 und ein Verteilungseffekt von 0 Prozent bedeuten also nicht, dass alle Haushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt sind, da beide Indikatoren nur die Unterschiede zwischen Real- und Idealversorgung quantifizieren. Reicht das Angebot städtischer Wohnungsmärkte selbst bei optimaler Verteilung nicht aus, alle Haushalte entsprechend ihrer Bedarfe zu versorgen, dann besteht eine Unterversorgung durch *Struktureffekte* (der Idealversorgungsgrad liegt bei unter 100 Prozent). Struktureffekte können nur durch eine Anpassung des Angebots in Wohnungsgrößen und Mietpreisen, oder durch eine andere Zusammensetzung der Haushalte und Einkommen ausgeglichen werden.

In unseren Analysen differenzieren wir deshalb die beobachtete Unterversorgung immer auch nach ihren Ursachen. Nehmen wir einen Realversorgungsgrad von 50 Prozent an und einen Idealversorgungsgrad von 80 Prozent, so wissen wir, dass 30 Prozentpunkte der Unterversorgung der Haushalte auf den Verteilungseffekt des Wohnraumes zurückgehen, und nur 20 Prozentpunkte auf den Struktureffekt. Eine Umverteilung des Wohnraumes würde also 80 Prozent aller Haushalte bedarfsgerecht versorgen, während die verbliebenen 20 Prozent nur bei Verbesserung des Wohnungsangebots versorgt werden könnten.

### **Zusammenfassung der Analysestrategie**

Unsere Analysestrategie zur Wohnversorgungslage basiert also auf drei Versorgungsindikatoren, welche wir im Hinblick auf die Real- und Idealversorgungslage untersuchen. Der Vergleich zwischen Real- und Idealversorgung erlaubt es uns zudem Defizite in der Versorgung auf Verteilungsprobleme oder unzureichende Wohnungsbestände zurückzuführen. Zusätzlich differenzieren wir Haushalte im Hinblick auf Wohnflächenbedarfe (Haushaltsgröße), Einkommensklasse und Mietpreisbedarfe, um die Versorgungslage besser nach sozialen Kriterien beurteilen zu können. Dieses Vorgehen ist zusammenfassend in dargestellt.

Abbildung 26: Schematische Darstellung Analysestrategie Wohnversorgungslage



Quelle: eigene Darstellung

### 9.4.3. Hochrechnung und Generalisierbarkeit

#### Umgang mit fehlenden Werten

Die Versorgungslage kann nur beurteilt werden, wenn Haushaltsbedarfe und Versorgungspotentiale gemessen werden können. Fehlende Informationen zu Haushaltsgröße und/oder Haushaltseinkommen erlauben keine Bedarfsberechnung und Versorgungspotentiale von Wohnungen sind unbekannt, wenn keine Informationen zu Wohnfläche und/oder Mietkosten vorliegen. Zudem können unterschiedliche Anteile fehlender Werte bei Haushaltsbedarfen und Wohnungspotentialen zu einer systematischen Unter- oder Überschätzung von Wohnversorgungslücken führen. Es muss deshalb festgelegt werden, wie wir mit fehlenden Werten in der Analyse umgehen, sowohl in Bezug auf unsere Versorgungsindikatoren als auch mit Blick auf die Hochrechnung unserer Ergebnisse auf die Großstadtpopulation.

Tabelle 85 zeigt den Anteil fehlender Werte in Bezug auf unsere genutzten Versorgungsindikatoren, einmal für die Bedarfsseite (Haushalte) und einmal die Potentialeseite (Wohnungen).



Tabelle 85: Anteil fehlender Werte Versorgungsindikatoren, getrennt nach Bedarfen (Haushalte) und Potentialen (Wohnungen)

Versorgungsindikator	Bedarf/ Potential	Variablen	Anteil fehlender Werte in %
optimale Wohnfläche/Mindestwohnfläche	Bedarf	Haushaltsgröße	0
	Potential	Wohnfläche	0,02
Mindestwohnfläche + leistbar	Bedarf	Haushaltsgröße, geschätztes Haushaltseinkommen	1,52
	Potential	Wohnfläche, Bruttowarmmiete	1,44
	Potential	Wohnfläche, Bruttokaltmiete	11,63
	Potential	Wohnfläche, Nettokaltmiete	21,36

Anteil fehlender Werte in Prozent, gerundet.

Quelle: eigene Darstellung

Generell ist der Anteil fehlender Werte unter den Bedarfen der Versorgungsindikatoren gering mit maximal 1,5 Prozent. Ein ähnliches Bild ergibt sich für fehlende Werte bei den Potentialen, allerdings nur in Bezug auf die Wohnfläche und Bruttowarmmiete. Die vorhandenen Angaben zur Bruttokalt- und Nettokaltmiete enthalten wesentlich mehr fehlende Werte (11,6 % und 21,4 %). Diese Angaben unterliegen zwar der Auskunftspflicht im Mikrozensus, dennoch scheinen warme und kalte Nebenkosten nicht immer angegeben zu werden. Der höchste Anteil an fehlenden Werten für die Nettokaltmiete folgt daraus, dass für deren Berechnung sowohl warme als auch kalte Nebenkosten von der Bruttowarmmiete abgezogen werden müssen und sich fehlende Werte addieren.

Unterschiedliche Anteile fehlender Werte zwischen Bedarfen und Potentialen bedeuten, dass Haushalte und Wohnungen nicht eins zu eins gegenübergestellt werden können. Ein naiver Vergleich der Anzahl zu versorgender Haushalte und der Anzahl vorhandener Wohnungen ohne fehlende Werte würde deshalb zu einer falschen Einschätzung der Wohnversorgungslage führen. Wir adressieren dieses strukturelle Problem, indem wir sowohl für die Real- als auch Idealversorgung annehmen, dass Ausfälle zufällig auftreten (missing at random). Wir gehen also davon aus, dass fehlende Angaben nicht systematisch sind, so dass sich die beobachteten Verteilungen auf das gesamte Sample verallgemeinern lassen.<sup>21</sup>

Nehmen wir in einem fiktiven Beispiel an, dass wir für den Indikator „Mindestwohnfläche + leistbar“ einen Realversorgungsgrad der Haushalte von 50 Prozent ermittelt haben basierend auf allen Haushalten ohne fehlende Angaben zu Haushaltsgröße, Haushaltseinkommen, Wohnfläche und Bruttowarmmiete. Laut Tabelle 85 gilt dieses

<sup>21</sup> Das ist eine starke Annahme, welche empirisch nicht überprüft werden kann. Während zufällige Ausfälle in Bezug auf die Wohnfläche und Mietkosten recht plausibel erscheinen, ist es möglich, dass Ausfälle beim Haushaltseinkommen systematischer sind, insbesondere für sehr hohe und sehr niedrige Einkommen. Insgesamt fehlen aber nur sehr wenige Angaben zum Haushaltseinkommen, so dass Verzerrungen durch die Missing-at-random-Annahme überschaubar sein sollten. Eine alternative Lösung wäre es, fehlende Werte basierend auf anderen vorhandenen Informationen zu imputieren, deren Aufwand aber den Rahmen des vorliegenden Berichts übersteigt.

Ergebnis nur für maximal 98,5 Prozent des Samples.<sup>22</sup> Basierend auf der Annahme zufälliger Ausfälle erwarten wir, dass auch die restlichen 1,5 Prozent der Haushalte zu 50 Prozent realversorgt sind.

Wir wenden diesen Ansatz bei der Berechnung der Real- und Idealversorgung an und können so beide Versorgungslagen exakt vergleichen, weil unterschiedliche Anteile fehlender Werte ausgeglichen werden und wir immer mit der exakt gleichen Anzahl an Haushalten arbeiten.<sup>23</sup>

Bei der Hochrechnung konkreter Real- und Idealversorgungslücken differenziert nach Haushaltsbedarfen müssen fehlende Werte ebenfalls berücksichtigt werden, da die tatsächliche Anzahl nicht bedarfsgerechter Wohnungen sonst unterschätzt würde. Dieses Problem betrifft dabei nur die tabellarische Differenzierung der Haushalte nach (1) Wohnflächenbedarf, (2) Wohnflächenbedarf und Einkommensklasse, (3) Wohnflächenbedarf und Mietpreisbedarf. Tabelle 86 zeigt die Anteile fehlender Werte für alle drei Bedarfsdifferenzierungen.

*Tabelle 86: Anteil fehlender Werte Haushaltsdifferenzierung*

Differenzierung nach	Anteil fehlender Werte in %
Wohnflächenbedarf	0
Wohnflächenbedarf und Einkommensklasse	1,52
Wohnflächenbedarf und Mietpreisbedarf	1,52

*Anteil fehlender Werte in Prozent, gerundet.*

*Quelle: eigene Darstellung*

Wenn wir an absoluten Wohnversorgungslücken interessiert sind, dann würden wir diese unterschätzen, weil wir diese Haushalte nicht den einzelnen Bedarfsgruppen zuordnen können, welche wir in der Tabelle ausgeben lassen. Beispielsweise könnten wir bei Ausgabe der Realversorgungslage nach Wohnflächenbedarf und Mietpreisbedarf 1,5 Prozent der Haushalte nicht berücksichtigen.

Um eine systematische Unter- bzw. Überschätzung der Wohnversorgungslücke aufgrund fehlender Bedarfsangaben zu vermeiden, greifen wir auf Gewichtungsfaktoren  $w$  zurück, welche das Sample so skalieren, als gäbe keine fehlenden Werte

$$w = 1 + \frac{mi}{1 - mi}$$

wobei  $mi$  den Anteil fehlender Werte bezeichnet. Wir betrachten bei den Wohnversorgungslücken deshalb immer das volle Sample an Haushalten, wieder unter der Annahme, dass fehlende Werte zufällig auftreten und die in den Daten beobachteten

<sup>22</sup> Da für das Ergebnis sowohl fehlende Werte bei Bedarfen und Potentialen eine Rolle spielen, liegt der exakte Wert zwischen 1,5 und 2,9 Prozent.

<sup>23</sup> Die Anteile fehlender Werte können sich unterscheiden, weil bei der Realversorgung Informationen zum Haushalt und der aktuellen Wohnung des Haushaltes vorliegen müssen, während bei der Idealversorgung Haushalte zu anderen Wohnungen gematcht werden können.

Bedarfskategorien ohne Verzerrungen skalierbar sind. Die Gewichtung erfolgt über Multiplikation der Hochrechnungsfaktoren des Mikrozensus mit  $w$  in getrennten Analysen für jede Bedarfsdifferenzierung.

### **Leerstand**

In Bezug auf den Wohnungsbestand unterschätzen wir systematisch die Wohnversorgungspotentiale durch leerstehende Wohnungen. Diese Wohnungen können theoretisch zur Wohnversorgung genutzt werden, wir kennen deren Potentiale aber nicht, weil im Mikrozensus weder Wohnungsgröße noch Mietkosten einer leerstehenden Wohnung erfasst werden (können). Nur im Mikrozensus 2014 sind leerstehende Wohnungen überhaupt erfasst, auf Basis derer sich zumindest generelle Leerstandsquoten unter Wohnungen abschätzen lassen (siehe Tabelle 87).

Die durchschnittliche Leerstandsquote für 2014 beträgt 6,9 Prozent und variiert deutlich zwischen den Großstädten, mit einem Minimum von 2,1 Prozent in Regensburg und einem Maximum von 19,0 Prozent in Chemnitz. Die Leerstandsquoten repräsentieren Maxima, weil leerstehende Wohnungen nicht zwangsläufig bewohnbar oder mietbar sind (z. B. bei Bauarbeiten). Dennoch zeigen diese Werte, dass die Unterschätzung der Wohnversorgungspotentiale durch Leerstand weder trivial noch uniform über die Großstädte hinweg ist. Eine genaue rechnerische Berücksichtigung hypothetischer Versorgungspotentiale durch ungenutzten Leerstand ist jedoch nicht möglich, so dass wir bei der Interpretation der Wohnversorgungslage lediglich eine vorsichtige Einschätzung möglicher Leerstandseffekte anbieten.

Tabelle 87: Anzahl und Anteil leerstehender Wohnungen nach Großstadt, Mikrozensus 2014

Großstadt	Anzahl	Anteil (%)	Großstadt	Anzahl	Anteil (%)
Regensburg	1.542	2,1	Heilbronn	4.248	6,6
Wolfsburg	1.909	3,1	Hamm	5.216	6,6
Offenbach am Main	1.886	3,4	Moers	2.618	6,7
Oldenburg (Oldenb.)	3.186	3,7	Mainz	7.165	6,7
Würzburg	2.383	3,7	Pforzheim	4.026	6,8
Erlangen	2.169	3,7	Aachen	8.559	6,8
Lübeck	4.407	3,8	Berlin	125.721	6,9
Reutlingen	1.944	3,9	Jena	3.832	7,0
Ingolstadt	2.451	3,9	Dortmund	21.234	7,1
Münster	6.089	4,1	Siegen	3.960	7,2
Frankfurt am Main	14.747	4,2	Osnabrück	6.465	7,3
Freiburg im Breisg.	4.315	4,3	Bochum	13.627	7,4
Augsburg	6.056	4,3	Heidelberg	5.314	7,4
Darmstadt	2.998	4,4	Recklinghausen	4.445	7,7
Hamburg	39.242	4,4	Mannheim	11.753	7,7
Ulm	2.526	4,4	Oberhausen	8.527	8,0
Braunschweig	5.992	4,5	Mönchengladbach	10.470	8,1
Wiesbaden	6.017	4,5	Saarbrücken	8.786	8,5
Kassel	4.606	4,6	Remscheid	5.018	8,6
Dresden	13.508	4,7	Bremerhaven	5.290	8,7
Nürnberg	12.289	4,8	Erfurt	9.771	8,8
Köln	26.128	5,0	Bonn	13.741	8,9
Rostock	6.371	5,1	Ludwigshafen a. R.	7.138	8,9
Karlsruhe	7.811	5,1	Essen	26.984	9,0
München	38.250	5,2	Paderborn	6.336	9,1
Kiel	6.979	5,3	Wuppertal	17.331	9,4
Stuttgart	15.388	5,4	Krefeld	11.886	10,0
Mülheim a. d. Ruhr	4.750	5,5	Herne	8.576	10,3
Bergisch Gladbach	3.222	5,7	Solingen	7.802	10,3
Neuss	4.440	5,7	Koblenz	6.431	10,8
Bremen	15.778	5,7	Duisburg	27.077	10,9
Hannover	16.226	5,8	Trier	6.397	11,1
Düsseldorf	18.690	5,8	Gelsenkirchen	16.825	12,6
Bottrop	3.430	5,9	Magdeburg	18.480	13,5
Leverkusen	4.974	6,1	Hagen	13.722	13,9
Bielefeld	9.819	6,2	Leipzig	47.576	15,0
Göttingen	4.646	6,5	Halle (Saale)	22.623	15,9
Fürth	3.711	6,5	Chemnitz	28.647	19,0
Potsdam	5.454	6,6	<b>gesamt</b>	<b>899.949</b>	<b>6,9</b>

Quelle: Mikrozensus 2014. Gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

### **Generalisierbarkeit**

Abschließend weisen wir hier noch auf einige Einschränkungen hinsichtlich der Generalisierbarkeit und Genauigkeit unserer Ergebnisse zur Wohnversorgungslage hin, welche sich aus Datenlage und Vorgehen ergeben.

*Erstens* nutzen wir ein Sample aus Haushalten, welche ihre Wohnung allein bewohnen. Der Ausschluss von allen Mehrhaushaltswohnungen bedeutet, dass wir tendenziell kleinere Haushalte mit geringeren Einkommen ausschließen, so dass deren Bedarfe weniger gut berücksichtigt sind. Der Ansatz erleichtert das Matching zwischen Haushalten und Wohnungen auf Basis des Mikrozensus, weil diese eins zu eins gegenübergestellt werden können. Allerdings bilden wir beim Matching nicht die Möglichkeit ab, dass mehrere kleine Haushalte in eine gemeinsame, größere Wohnung ziehen können. Generell ist durch die nicht vollständige Erfassung von Mieter\*innenhaushalten mit einer Unterschätzung der Versorgungslücken zu rechnen.

*Zweitens* ist die Übertragung der beobachteten Versorgungslagen auf Teile des Samples mit fehlenden Informationen mit starken Annahmen verbunden. Fehlende Werte sind generell recht selten und die Annahme rein zufälliger Ausfälle erscheint in vielen Fällen plausibel, dennoch kann die Skalierung unserer Ergebnisse auf das Gesamtsample mit Verzerrungen verbunden sein.

*Drittens* erlaubt uns die Skalierung die Beurteilung (und den Vergleich) der Real- und Idealversorgungslagen im Sinne einer ganz konkreten Anzahl nicht bedarfsge rechter Wohnungen. Während eine solche Berechnung aus einer sozialpolitischen Perspektive sehr anschaulich ist, muss die durch diese konkreten Zahlen implizierte Genauigkeit immer vor dem Hintergrund gesehen werden, dass es sich hierbei um Schätzwerte handelt. Die Schätzungen werden umso ungenauer, je detaillierter die Betrachtung, so dass besonders für kleine Gruppen die Versorgungslücken mit der nötigen Vorsicht zu interpretieren sind.

*Viertens*, sollte insbesondere bei der Interpretation der errechneten Defizite die Heterogenität zwischen den Städten im Hinterkopf behalten werden. Einerseits sind die Ergebnisse im Aggregat nicht auf alle Städte gleichermaßen zutreffend und andererseits reicht die Fallzahl im Mikrozensus in vielen Fällen nicht für belastbare Analysen auf Stadtlevel. Zudem unterscheiden sich Versorgungspotentiale durch leerstehende Wohnungen wesentlich zwischen Städten, was insbesondere in Bezug auf die hypothetische Idealversorgung berücksichtigt werden muss.

# 10. Anhang Daten

## 10.1. Bevölkerungsgröße

Tabelle 88: Liste der Großstädte in Deutschland (Stand: 31.12.2018)

Nummer	Großstadt	Einwohner*innen	Bundesland
1	Berlin	3.644.826	BE
2	Hamburg	1.841.179	HH
3	München	1.471.508	BY
4	Köln	1.085.664	NW
5	Frankfurt am Main	753.056	HE
6	Stuttgart	634.830	BW
7	Düsseldorf	619.294	NW
8	Leipzig	587.857	SN
9	Dortmund	587.010	NW
10	Essen	583.109	NW
11	Bremen	569.352	HB
12	Dresden	554.649	SN
13	Hannover	538.068	NI
14	Nürnberg	518.365	BY
15	Duisburg	498.590	NW
16	Bochum	364.628	NW
17	Wuppertal	354.382	NW
18	Bielefeld	333.786	NW
19	Bonn	327.258	NW
20	Münster	314.319	NW
21	Karlsruhe	313.092	BW
22	Mannheim	309.370	BW
23	Augsburg	295.135	BY
24	Wiesbaden	278.342	HE
25	Mönchengladbach	261.454	NW
26	Gelsenkirchen	260.654	NW
27	Braunschweig	248.292	NI
28	Kiel	247.548	SH
29	Aachen	247.380	NW
30	Chemnitz	247.237	SN
31	Halle (Saale)	239.257	ST
32	Magdeburg	238.697	ST
33	Freiburg im Breisgau	230.241	BW
34	Krefeld	227.020	NW
35	Lübeck	217.198	SH
36	Mainz	217.118	RP
37	Erfurt	213.699	TH

<b>Nummer</b>	<b>Großstadt</b>	<b>Einwohner*innen</b>	<b>Bundesland</b>
38	Oberhausen	210.829	NW
39	Rostock	208.886	MV
40	Kassel	201.585	HE
41	Hagen	188.814	NW
42	Saarbrücken	180.741	SL
43	Hamm	179.111	NW
44	Potsdam	178.089	BB
45	Ludwigshafen am Rhein	171.061	RP
46	Mülheim an der Ruhr	170.880	NW
47	Oldenburg (Oldenburg)	168.210	NI
48	Osnabrück	164.748	NI
49	Leverkusen	163.838	NW
50	Heidelberg	160.355	BW
51	Solingen	159.360	NW
52	Darmstadt	159.207	HE
53	Herne	156.374	NW
54	Neuss	153.796	NW
55	Regensburg	152.610	BY
56	Paderborn	150.580	NW
57	Ingolstadt	136.981	BY
58	Offenbach am Main	128.744	HE
59	Würzburg	127.880	BY
60	Fürth	127.748	BY
61	Ulm	126.329	BW
62	Heilbronn	125.960	BW
63	Pforzheim	125.542	BW
64	Wolfsburg	124.151	NI
65	Göttingen	119.801	NI
66	Bottrop	117.383	NW
67	Reutlingen	115.966	BW
68	Koblenz	114.024	RP
69	Bremerhaven	113.634	HB
70	Recklinghausen	112.267	NW
71	Bergisch Gladbach	111.966	NW
72	Erlangen	111.962	BY
73	Jena	111.407	TH
74	Remscheid	110.994	NW
75	Trier	110.636	RP
76	Moers	103.725	NW
77	Siegen	102.836	NW
gesamt		26.232.474	

Quelle: Statistisches Bundesamt (2019). Eigene Darstellung.

Tabelle 89: Entwicklung der Bevölkerungszahl in den Großstädten von 2006–2018

Großstadt	2006	2010	2014	2018	Entw. von 2006–2018 in %
Aachen	258.770	258.664	243.336	247.380	-4,40
Augsburg	262.512	264.708	281.111	295.135	12,43
Bergisch Gladbach	105.587	105.723	109.697	111.966	6,04
Berlin	3.404.037	3.460.725	3.469.849	3.644.826	7,07
Bielefeld	325.846	323.270	329.782	333.786	2,44
Bochum	383.743	374.737	361.876	364.628	-4,98
Bonn	314.299	324.899	313.958	327.258	4,12
Bottrop	118.975	116.771	116.017	117.383	-1,34
Braunschweig	245.467	248.867	248.502	248.292	1,15
Bremen	547.934	547.340	551.767	569.352	3,91
Bremerhaven	116.045	113.366	110.121	113.634	-2,08
Chemnitz	245.700	243.248	243.521	247.237	0,63
Darmstadt	141.257	144.402	151.879	159.207	12,71
Dortmund	587.624	580.444	580.511	587.010	-0,10
Dresden	504.795	523.058	536.308	554.649	9,88
Duisburg	499.111	489.559	485.465	498.590	-0,10
Düsseldorf	577.505	588.735	604.527	619.294	7,24
Erfurt	202.658	204.994	206.219	213.699	5,45
Erlangen	103.753	105.629	106.423	111.962	7,91
Essen	583.198	574.635	573.784	583.109	-0,02
Frankfurt am Main	652.610	679.664	717.624	753.056	15,39
Freiburg im Breisgau	217.547	224.191	222.203	230.241	5,84
Fürth	113.627	114.628	121.519	127.748	12,43
Gelsenkirchen	266.772	257.981	257.651	260.654	-2,29
Göttingen	121.581	121.060	117.665	119.801	-1,46
Hagen	195.671	188.529	186.716	188.814	-3,50
Halle (Saale)	235.720	232.963	232.470	239.257	1,50
Hamburg	1.754.182	1.786.448	1.762.791	1.841.179	4,96
Hamm	183.672	181.783	176.580	179.111	-2,48
Hannover	516.343	522.686	523.642	538.068	4,21
Heidelberg	144.634	147.312	154.715	160.355	10,87
Heilbronn	121.384	122.879	119.841	125.960	3,77
Herne	169.991	164.762	154.608	156.374	-8,01
Ingolstadt	122.167	125.088	131.002	136.981	12,13
Jena	102.494	105.129	108.207	111.407	8,70
Karlsruhe	286.327	294.761	300.051	313.092	9,35
Kassel	193.518	195.530	194.747	201.585	4,17
Kiel	235.366	239.526	243.148	247.548	5,18
Koblenz	105.888	106.417	111.434	114.024	7,68



<b>Großstadt</b>	<b>2006</b>	<b>2010</b>	<b>2014</b>	<b>2018</b>	<b>Entw. von 2006–2018 in %</b>
Köln	989.766	1.007.119	1.046.680	1.085.664	9,69
Krefeld	237.104	235.076	222.500	227.020	-4,25
Leipzig	506.578	522.883	544.479	587.857	16,04
Leverkusen	161.336	160.772	161.540	163.838	1,55
Lübeck	211.213	210.232	214.420	217.198	2,83
Ludwigshafen am Rhein	163.560	164.351	163.832	171.061	4,59
Magdeburg	229.826	231.525	232.306	238.697	3,86
Mainz	196.425	199.237	206.991	217.118	10,53
Mannheim	307.914	313.174	299.844	309.370	0,47
Moers	107.180	105.506	102.923	103.725	-3,22
Mönchengladbach	260.951	257.993	256.853	261.454	0,19
Mülheim an der Ruhr	169.414	167.344	167.108	170.880	0,87
München	1.294.608	1.353.186	1.429.584	1.471.508	13,66
Münster	272.106	279.803	302.178	314.319	15,51
Neuss	151.626	151.388	152.644	153.796	1,43
Nürnberg	500.855	505.664	501.072	518.365	3,50
Oberhausen	218.181	212.945	209.292	210.829	-3,37
Offenbach am Main	117.564	120.435	120.988	128.744	9,51
Oldenburg (Oldenburg)	159.060	162.173	160.907	168.210	5,75
Osnabrück	163.020	164.119	156.897	164.748	1,06
Paderborn	144.258	146.283	145.176	150.580	4,38
Pforzheim	119.156	119.781	119.291	125.542	5,36
Potsdam	148.813	156.906	164.042	178.089	19,67
Recklinghausen	121.521	118.365	114.147	112.267	-7,62
Regensburg	131.342	135.520	142.292	152.610	16,19
Remscheid	114.925	110.563	109.009	110.994	-3,42
Reutlingen	112.431	112.484	112.452	115.966	3,14
Rostock	199.868	202.735	204.167	208.886	4,51
Saarbrücken	177.870	175.741	176.926	180.741	1,61
Siegen	105.697	103.424	100.325	102.836	-2,71
Solingen	162.948	159.927	156.771	159.360	-2,20
Stuttgart	593.923	606.588	612.441	634.830	6,89
Trier	103.518	105.260	108.472	110.636	6,88
Ulm	120.925	122.801	120.714	126.329	4,47
Wiesbaden	275.562	275.976	275.116	278.342	1,01
Wolfsburg	120.493	121.451	123.027	124.151	3,04
Wuppertal	358.330	349.721	345.425	354.382	-1,10
Würzburg	134.913	133.799	124.219	127.880	-5,21

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), 2007, 2011, 2015 und 2019.

## 10.2. Mietbelastungsquote in den Großstädten

Tabelle 90: Mietbelastungsquote (bruttowarm) in den Großstädten

Großstadt	Median der Mietbelastungsquote (bruttowarm) in %	Anteil an Haushalten mit Mietbelastungsquote > 30 % in %	Anteil an Haushalten mit Mietbelastungsquote > 40 % in %	Anteil an Haushalten mit Mietbelastungsquote > 50 % in %
Aachen	32,60	56,25	33,32	17,33
Augsburg	28,40	45,58	23,70	10,38
Bergisch Gladbach	31,40	53,30	28,23	13,71
Berlin	29,20	47,51	23,46	9,97
Bielefeld	29,50	49,26	26,08	12,78
Bochum	30,60	51,66	29,24	13,20
Bonn	30,10	50,15	31,19	13,69
Bottrop	26,10	38,19	17,60	7,33
Braunschweig	28,20	45,58	22,20	10,99
Bremen	32,10	56,09	30,91	13,93
Bremerhaven	34,40	63,08	37,76	16,68
Chemnitz	25,00	32,14	10,81	3,60
Darmstadt	33,00	56,36	36,55	20,53
Dortmund	29,80	49,05	26,11	12,97
Dresden	25,60	36,24	15,03	6,15
Duisburg	29,30	47,66	25,85	10,72
Düsseldorf	32,10	55,56	32,09	17,05
Erfurt	25,70	37,11	14,61	5,28
Erlangen	27,70	43,65	20,69	10,01
Essen	29,10	47,23	24,91	11,29
Frankfurt am Main	30,10	50,06	27,47	13,85
Freiburg im Breisgau	30,50	52,07	28,00	13,96
Fürth	28,40	45,76	21,67	9,47
Gelsenkirchen	29,10	46,94	20,56	7,97
Göttingen	29,80	49,01	22,99	9,35
Hagen	27,40	42,37	18,69	7,57
Halle (Saale)	28,30	44,73	22,05	9,96
Hamburg	30,90	52,53	28,25	12,58
Hamm	28,80	45,60	22,92	9,23
Hannover	30,30	50,60	28,51	12,96
Heidelberg	31,00	52,77	29,23	15,37
Heilbronn	25,80	42,16	21,34	12,31
Herne	28,60	46,10	23,42	10,31
Ingolstadt	26,40	38,92	21,64	10,00
Jena	26,80	41,34	23,21	10,14
Karlsruhe	27,80	42,15	22,38	10,48
Kassel	29,80	49,26	28,52	12,90

<b>Großstadt</b>	<b>Median der Mietbelastungsquote (bruttowarm) in %</b>	<b>Anteil an Haushalten mit Mietbelastungsquote &gt; 30 % in %</b>	<b>Anteil an Haushalten mit Mietbelastungsquote &gt; 40 % in %</b>	<b>Anteil an Haushalten mit Mietbelastungsquote &gt; 50 % in %</b>
Kiel	30,40	51,06	28,49	13,34
Koblenz	26,70	38,12	22,90	10,68
Köln	31,60	54,31	31,13	15,66
Krefeld	32,10	56,87	27,96	10,84
Leipzig	26,00	36,39	14,41	4,63
Leverkusen	31,20	53,02	27,45	10,08
Lübeck	31,50	53,44	28,52	14,21
Ludwigshafen am Rhein	29,60	48,36	26,27	13,99
Magdeburg	26,90	39,88	17,16	7,81
Mainz	30,90	51,10	29,57	17,01
Mannheim	28,20	45,65	25,87	13,39
Moers	28,40	45,87	24,25	9,13
Mönchengladbach	32,40	55,84	31,19	12,62
Mülheim an der Ruhr	30,00	49,97	25,59	8,89
München	30,40	51,11	28,12	14,95
Münster	30,00	49,91	28,49	13,86
Neuss	31,90	56,69	30,99	13,90
Nürnberg	29,70	48,93	25,90	11,52
Oberhausen	29,10	47,33	25,49	12,39
Offenbach am Main	31,90	54,10	32,58	15,25
Oldenburg (Oldenburg)	32,30	56,71	32,63	14,92
Osnabrück	29,50	49,46	27,18	11,73
Paderborn	28,50	45,66	20,04	9,87
Pforzheim	31,00	51,22	30,62	14,37
Potsdam	29,50	48,11	21,37	7,97
Recklinghausen	32,90	57,05	34,68	16,49
Regensburg	27,50	42,62	23,62	11,50
Remscheid	28,10	43,43	23,54	9,03
Reutlingen	29,50	49,19	24,74	8,49
Rostock	28,80	45,94	22,86	11,65
Saarbrücken	32,00	55,98	34,08	15,25
Siegen	26,70	41,91	24,18	11,65
Solingen	30,90	52,55	24,83	8,95
Stuttgart	28,70	46,20	25,17	14,41
Trier	30,60	51,29	27,76	10,80
Ulm	26,40	41,42	19,97	11,51
Wiesbaden	32,00	56,10	32,07	16,74
Wolfsburg	27,70	44,78	21,18	11,87
Wuppertal	31,00	51,98	27,66	11,54
Würzburg	29,20	47,49	24,80	10,71
gesamt	29,50	48,57	25,56	11,81

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

## 10.3. Regionale Differenzierung der Wohnverhältnisse

### 10.3.1. Ost-West-Unterschiede

Tabelle 91: Einkommen nach Ost und West (außer Berlin)

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %	Alte Bundesländer		Neue Bundesländer	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
< 60	1.514.677	17,39	232.339	19,13
60 bis < 80	1.339.013	15,37	236.903	19,50
80 bis < 100	1.362.032	15,64	251.384	20,70
100 bis < 120	1.166.192	13,39	185.380	15,26
120 bis < 140	936.025	10,75	114.171	9,40
≥ 140	2.391.848	27,46	194.513	16,01
gesamt	8.709.787	100,00	1.214.690	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 92: Haushaltsgröße nach Ost und West (außer Berlin)

Anzahl an Personen im Haushalt	Alte Bundesländer		Neue Bundesländer	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
1 Person	4.001.565	44,89	580.097	47,24
2 Personen	2.915.378	32,71	424.211	34,55
3 Personen	972.098	10,91	124.168	10,11
4 Personen	735.096	8,25	76.972	6,27
5 Personen	216.555	2,43	16.677	1,36
6 und mehr Personen	73.121	0,82	5.804	0,47
gesamt	8.913.811	100,00	1.227.928	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen

Tabelle 93: Wohnstatus nach Ost und West (außer Berlin)

Wohnstatus	Alte Bundesländer		Neue Bundesländer	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
(Mit-)Eigentümer*in des Gebäudes	1.843.087	20,68	166.323	13,55
(Mit-)Eigentümer*in der Wohnung	923.268	10,36	45.073	3,67
Hauptmieter*in	5.895.549	66,14	996.281	81,14
Untermieter*in	114.838	1,29	7.405	0,60
Sonstiges (z. B. mietfreie Überlassung o. Ä.)	136.964	1,54	12.846	1,05
gesamt	8.913.706	100,00	1.227.928	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 94: Wohnungsgröße nach Ost und West (außer Berlin)

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Alte Bundesländer		Neue Bundesländer	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
unter 45	896.831	10,06	140.790	11,47
45 bis < 60	1.589.310	17,84	336.751	27,42
60 bis < 75	2.038.909	22,88	332.301	27,06
75 bis < 90	1.465.523	16,45	155.705	12,68
90 bis < 105	1.034.739	11,61	96.224	7,84
105 bis < 120	449.365	5,04	42.288	3,44
120 bis < 135	597.155	6,70	57.933	4,72
135 und mehr	839.273	9,42	65.936	5,37
gesamt	8.911.105	100,00	1.227.928	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 95: Wohnflächenverbrauch nach Ost und West (außer Berlin)

Wohnflächenverbrauch pro Person in m <sup>2</sup>	Alte Bundesländer		Neue Bundesländer	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
< 20	402.075	4,51	37.270	3,04
20 bis < 30	1.313.128	14,74	205.871	16,77
30 bis < 40	1.789.732	20,08	303.325	24,70
40 bis < 50	1.483.168	16,64	220.590	17,96
50 bis < 60	1.284.031	14,41	202.944	16,53
60 und mehr	2.638.970	29,61	257.928	21,01
gesamt	8.911.105	100,00	1.227.928	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 96: Mietbelastungsquote nach Ost und West (außer Berlin)

Mietbelastungsquote (bruttowarm) in %	Alte Bundesländer		Neue Bundesländer	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
< 15	388.451	6,69	81.198	8,27
15 bis < 20	656.455	11,31	158.524	16,14
20 bis < 25	879.344	15,16	187.994	19,14
25 bis < 30	887.874	15,30	165.737	16,87
30 bis < 35	754.087	13,00	129.350	13,17
35 bis < 40	602.605	10,39	90.596	9,22
40 bis < 45	481.682	8,30	61.262	6,24
45 bis < 55	634.813	10,94	66.166	6,74
55 und mehr	516.882	8,91	41.577	4,23
gesamt	5.802.194	100,00	982.404	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 97: Mietpreis pro Quadratmeter nach Ost und West (außer Berlin)

Miete (bruttowarm) in €/m <sup>2</sup>	Alte Bundesländer		Neue Bundesländer	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
< 4	162.049	2,68	15.959	1,59
4 bis < 5	58.667	0,97	8.366	0,83
5 bis < 6	135.152	2,23	34.822	3,46
6 bis < 7	327.267	5,41	143.975	14,32
7 bis < 8	674.263	11,15	267.088	26,56
8 bis < 9	978.484	16,18	245.100	24,37
9 bis < 10	919.771	15,21	137.216	13,64
10 bis < 11	842.064	13,92	83.394	8,29
11 bis < 12	543.707	8,99	35.843	3,56
12 bis < 13	409.803	6,77	16.493	1,64
13 bis < 14	274.632	4,54	8.010	0,80
14 bis < 15	194.036	3,21	3.078	0,31
15 und mehr	529.201	8,75	6.318	0,63
gesamt	6.049.096	100,00	1.005.661	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### 10.3.2. Unterschiede nach Bevölkerungsentwicklung

Tabelle 98: Einkommensverteilung nach Bevölkerungsentwicklung

	Bevölkerungsentwicklung 2006–2018											
	stark schrumpfend		schrumpfend		stagnierend/ leicht wachsend		wachsend		stark wachsend		sehr stark wachsend	
Einkommen relativ zum Großstadtme- dian in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
< 60	40.743	23,01	439.865	21,93	640.309	17,59	632.905	16,71	134.337	12,13	137.411	15,56
60 bis < 80	30.447	17,19	354.621	17,68	599.519	16,47	609.096	16,08	137.595	12,42	138.152	15,64
80 bis < 100	29.156	16,46	342.738	17,08	607.821	16,70	624.997	16,50	153.043	13,82	146.861	16,63
100 bis < 120	24.054	13,58	261.340	13,03	508.448	13,97	525.134	13,86	143.255	12,93	123.130	13,94
120 bis < 140	15.825	8,94	203.302	10,13	384.900	10,58	411.971	10,88	128.542	11,61	89.909	10,18
≥ 140	36.861	20,82	404.301	20,15	898.563	24,69	983.768	25,97	410.837	37,09	247.624	28,04
gesamt	177.084	100,00	2.006.167	100,00	3.639.560	100,00	3.787.872	100,00	1.107.610	100,00	883.086	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 99: Haushaltsgröße nach Bevölkerungsentwicklung

	Bevölkerungsentwicklung 2006–2018											
	stark schrumpfend		schrumpfend		stagnierend/ leicht wachsend		wachsend		stark wachsend		sehr stark wachsend	
Anzahl an Personen im Haushalt	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
1 Person	79.372	43,41	900.239	43,67	1.693.947	45,46	1.795.183	46,83	510.625	45,22	411.545	46,41
2 Personen	62.984	34,45	693.519	33,64	1.234.587	33,13	1.239.744	32,34	361.253	31,99	276.487	31,18
3 Personen	20.751	11,35	231.735	11,24	394.696	10,59	402.511	10,50	125.101	11,08	97.708	11,02
4 Personen	13.670	7,48	164.488	7,98	288.403	7,74	292.021	7,62	99.594	8,82	74.308	8,38
5 Personen	4.637	2,54	54.729	2,65	82.114	2,20	76.952	2,01	24.669	2,18	21.516	2,43
6 und mehr Pers.	1.412	0,77	16.839	0,82	32.523	0,87	27.198	0,71	7.958	0,70	5.254	0,59
gesamt	182.827	100,00	2.061.550	100,00	3.726.269	100,00	3.833.610	100,00	1.129.201	100,00	886.819	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.



Tabelle 100: Wohnstatus nach Bevölkerungsentwicklung

Wohnstatus	Bevölkerungsentwicklung 2006–2018											
	stark schrumpfend		schrumpfend		stagnierend/ leicht wachsend		wachsend		stark wachsend		sehr stark wachsend	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
(Mit-)Eigentümer*in des Gebäudes	40.261	22,02	472.445	22,92	815.514	21,89	551.889	14,40	168.646	14,93	129.065	14,55
(Mit-)Eigentümer*in der Wohnung	17.218	9,42	175.758	8,53	335.475	9,00	342.223	8,93	165.567	14,66	57.103	6,44
Hauptmieter*in	119.629	65,43	1.353.282	65,64	2.471.882	66,34	2.861.788	74,65	765.973	67,83	677.602	76,41
Untermieter*in	2.815	1,54	27.579	1,34	46.202	1,24	38.891	1,01	12.616	1,12	10.350	1,17
Sonstiges (z. B. mietfreie Überlas- sung o. Ä.)	2.904	1,59	32.486	1,58	57.196	1,53	38.714	1,01	16.399	1,45	12.698	1,43
gesamt	182.827	100,00	2.061.550	100,00	3.726.269	100,00	3.833.505	100,00	1.129.201	100,00	886.819	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 101: Wohnungsgröße nach Bevölkerungsentwicklung

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	Bevölkerungsentwicklung 2006–2018											
	stark schrumpfend		schrumpfend		stagnierend/leicht wachsend		wachsend		stark wachsend		sehr stark wachsend	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
unter 45	14.274	7,81	159.712	7,75	340.246	9,13	465.908	12,15	157.690	13,97	104.196	11,76
45 bis < 60	34.232	18,72	390.341	18,94	744.885	20,00	754.840	19,69	197.810	17,52	175.825	19,84
60 bis < 75	42.192	23,08	484.068	23,48	879.712	23,62	927.251	24,19	241.162	21,36	228.658	25,80
75 bis < 90	29.763	16,28	345.933	16,78	571.514	15,34	613.029	15,99	190.287	16,86	131.925	14,88
90 bis < 105	20.468	11,20	241.595	11,72	412.442	11,07	413.712	10,79	130.310	11,54	85.591	9,66
105 bis < 120	10.738	5,87	109.911	5,33	183.606	4,93	176.820	4,61	49.591	4,39	35.304	3,98
120 bis < 135	11.300	6,18	144.906	7,03	257.448	6,91	201.206	5,25	63.581	5,63	47.443	5,35
135 und mehr	19.859	10,86	184.797	8,97	335.174	9,00	280.412	7,32	98.484	8,72	77.418	8,73
gesamt	182.827	100,00	2.061.262	100,00	3.725.027	100,00	3.833.178	100,00	1.128.915	100,00	886.361	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 102: Wohnflächenverbrauch nach Bevölkerungsentwicklung

	Bevölkerungsentwicklung 2006–2018											
	stark schrumpfend		schrumpfend		stagnierend/ leicht wachsend		wachsend		stark wachsend		sehr stark wachsend	
Wohnflächen- verbrauch pro Person in m <sup>2</sup>	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %
< 20	6.085	3,33	82.902	4,02	154.725	4,15	161.551	4,21	63.412	5,62	40.349	4,55
20 bis < 30	26.046	14,25	290.333	14,09	533.887	14,33	587.752	15,33	196.394	17,40	136.144	15,36
30 bis < 40	39.884	21,82	413.269	20,05	744.993	20,00	844.920	22,04	238.166	21,10	203.670	22,98
40 bis < 50	25.079	13,72	358.916	17,41	616.612	16,55	662.638	17,29	179.500	15,90	148.358	16,74
50 bis < 60	30.634	16,76	318.077	15,43	576.947	15,49	556.689	14,52	142.012	12,58	125.369	14,14
60 und mehr	55.100	30,14	597.766	29,00	1.097.863	29,47	1.019.628	26,60	309.431	27,41	232.471	26,23
gesamt	182.827	100,00	2.061.262	100,00	3.725.027	100,00	3.833.178	100,00	1.128.915	100,00	886.361	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 103: Mietbelastungsquote nach Bevölkerungsentwicklung

	Bevölkerungsentwicklung 2006–2018											
	stark schrumpfend		schrumpfend		stagnierend/ leicht wachsend		wachsend		stark wachsend		sehr stark wachsend	
Mietbelastungs- quote (bruttowarm) in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %
< 15	7.618	6,48	91.094	6,82	158.667	6,55	197.448	6,95	56.833	7,56	48.100	7,11
15 bis < 20	13.388	11,39	155.381	11,63	295.190	12,19	345.488	12,16	81.388	10,83	90.105	13,32
20 bis < 25	19.110	16,26	214.375	16,04	366.996	15,16	469.151	16,52	111.952	14,89	115.519	17,08
25 bis < 30	17.891	15,22	203.688	15,24	372.583	15,39	450.044	15,84	116.102	15,44	113.751	16,82
30 bis < 35	14.868	12,65	174.209	13,04	316.533	13,08	373.567	13,15	97.790	13,01	89.649	13,26
35 bis < 40	12.248	10,42	142.019	10,63	259.297	10,71	287.337	10,12	74.308	9,88	63.441	9,38
40 bis < 45	10.721	9,12	114.913	8,60	198.315	8,19	219.320	7,72	57.949	7,71	50.225	7,43
45 bis < 55	13.667	11,63	139.512	10,44	262.843	10,86	278.008	9,79	75.161	10,00	61.815	9,14
55 und mehr	8.043	6,84	101.008	7,56	190.168	7,86	219.978	7,74	80.280	10,68	43.650	6,45
gesamt	117.553	100,00	1.336.198	100,00	2.420.592	100,00	2.840.341	100,00	751.764	100,00	676.256	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 104: Miete pro Quadratmeter nach Bevölkerungsentwicklung

	Bevölkerungsentwicklung 2006–2018											
	stark schrumpfend		schrumpfend		stagnierend/ leicht wachsend		wachsend		stark wachsend		sehr stark wachsend	
Miete (bruttowarm) in €/m <sup>2</sup>	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %	Haus- halte	Anteil in %
< 4	3.864	3,14	38.879	2,79	68.415	2,70	43.755	1,51	18.416	2,36	15.266	2,21
4 bis < 5	2.114	1,72	21.310	1,53	22.133	0,87	18.908	0,65	4.036	0,52	4.786	0,69
5 bis < 6	5.823	4,73	55.803	4,00	60.337	2,38	50.637	1,74	7.254	0,93	15.001	2,17
6 bis < 7	13.377	10,87	147.459	10,57	162.356	6,42	141.892	4,89	15.388	1,97	57.056	8,26
7 bis < 8	23.894	19,41	290.683	20,83	335.028	13,24	348.528	12,00	33.470	4,29	98.012	14,19
8 bis < 9	30.213	24,55	340.763	24,42	447.634	17,69	530.142	18,26	60.914	7,80	98.537	14,26
9 bis < 10	17.108	13,90	234.693	16,82	415.197	16,41	497.102	17,12	65.846	8,43	87.891	12,72
10 bis < 11	10.011	8,13	136.485	9,78	369.267	14,59	454.617	15,65	86.686	11,10	85.388	12,36
11 bis < 12	6.456	5,24	57.494	4,12	223.727	8,84	282.753	9,74	75.576	9,68	55.053	7,97
12 bis < 13	4.704	3,82	35.343	2,53	156.952	6,20	184.648	6,36	69.993	8,96	48.786	7,06
13 bis < 14	1.975	1,60	13.809	0,99	92.485	3,66	116.165	4,00	61.463	7,87	38.311	5,55
14 bis < 15	1.481	1,20	6.871	0,49	59.237	2,34	77.514	2,67	55.028	7,05	20.271	2,93
15 und mehr	2.073	1,68	15.836	1,13	117.432	4,64	157.377	5,42	226.814	29,05	66.538	9,63
gesamt	123.093	100,00	1.395.428	100,00	2.530.200	100,00	2.904.037	100,00	780.883	100,00	690.895	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### 10.3.3. Unterschiede nach Einwohner\*innenzahl

Tabelle 105: Einkommen nach Einwohner\*innenzahl

Einkommen relativ zum Großstadtmedian in %	1 Million und mehr		unter 1 Million	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
< 60	525.214	14,56	1.500.356	18,77
60 bis < 80	552.913	15,33	1.316.517	16,47
80 bis < 100	573.974	15,92	1.330.644	16,64
100 bis < 120	490.241	13,59	1.095.120	13,70
120 bis < 140	407.480	11,30	826.968	10,34
≥ 140	1.056.382	29,29	1.925.571	24,08
gesamt	3.606.203	100,00	7.995.176	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 106: Haushaltgröße nach Einwohner\*innenzahl

Anzahl an Personen im Haushalt	1 Million und mehr		unter 1 Million	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
1 Person	1.738.296	47,35	3.652.617	44,82
2 Personen	1.167.350	31,80	2.701.224	33,15
3 Personen	385.661	10,51	886.842	10,88
4 Personen	280.359	7,64	652.126	8,00
5 Personen	73.915	2,01	190.703	2,34
6 und mehr Personen	25.199	0,69	65.984	0,81
gesamt	3.670.780	100,00	8.149.496	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 107: Wohnstatus nach Einwohner\*innenzahl

Wohnstatus	1 Million und mehr		unter 1 Million	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
(Mit-)Eigentümer*in des Gebäudes	463.100	12,62	1.714.719	21,04
(Mit-)Eigentümer*in der Wohnung	337.979	9,21	755.366	9,27
Hauptmieter*in	2.795.459	76,15	5.454.697	66,93
Untermieter*in	45.656	1,24	92.798	1,14
Sonstiges (z. B. mietfreie Überlassung o. Ä.)	28.586	0,78	131.811	1,62
gesamt	3.670.780	100,00	8.149.391	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 108: Wohnungsgröße nach Einwohner\*innenzahl

Wohnungsgröße in m <sup>2</sup>	1 Million und mehr		unter 1 Million	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
unter 45	462.429	12,60	779.597	9,57
45 bis < 60	767.408	20,91	1.530.526	18,79
60 bis < 75	903.597	24,62	1.899.446	23,31
75 bis < 90	576.355	15,70	1.306.095	16,03
90 bis < 105	389.915	10,62	914.203	11,22
105 bis < 120	158.490	4,32	407.480	5,00
120 bis < 135	173.154	4,72	552.731	6,78
135 und mehr	238.783	6,51	757.361	9,30
gesamt	3.670.130	100,00	8.147.440	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 109: Wohnflächenverbrauch nach Einwohner\*innenzahl

Wohnflächenverbrauch pro Person in m <sup>2</sup>	1 Million und mehr		unter 1 Million	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
< 20	171.742	4,68	337.283	4,14
20 bis < 30	580.459	15,82	1.190.097	14,61
30 bis < 40	824.837	22,47	1.660.064	20,38
40 bis < 50	615.056	16,76	1.376.047	16,89
50 bis < 60	538.721	14,68	1.211.006	14,86
60 und mehr	939.315	25,59	2.372.944	29,13
gesamt	3.670.130	100,00	8.147.440	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 110: Mietbelastungsquote nach Einwohner\*innenzahl

Mietbelastungsquote (bruttowarm) in %	1 Million und mehr		unter 1 Million	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
< 15	177.223	6,44	382.538	7,10
15 bis < 20	318.245	11,56	662.695	12,29
20 bis < 25	428.642	15,57	868.460	16,11
25 bis < 30	435.022	15,80	839.038	15,57
30 bis < 35	368.655	13,39	697.960	12,95
35 bis < 40	294.117	10,69	544.533	10,10
40 bis < 45	224.538	8,16	426.906	7,92
45 bis < 55	284.197	10,32	546.810	10,14
55 und mehr	221.964	8,06	421.163	7,81
gesamt	2.752.603	100,00	5.390.102	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 111: Miete pro Quadratmeter nach Einwohner\*innenzahl

Miete (bruttowarm) in €/m <sup>2</sup>	1 Million und mehr		unter 1 Million	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
< 4	13.117	0,47	52.492	0,96
4 bis < 5	10.177	0,36	55.929	1,02
5 bis < 6	33.735	1,21	157.174	2,87
6 bis < 7	87.877	3,14	446.810	8,17
7 bis < 8	242.283	8,66	882.717	16,13
8 bis < 9	410.096	14,67	1.094.019	19,99
9 bis < 10	421.610	15,08	893.308	16,32
10 bis < 11	418.921	14,98	720.896	13,17
11 bis < 12	292.178	10,45	407.670	7,45
12 bis < 13	223.696	8,00	275.538	5,04
13 bis < 14	161.960	5,79	161.823	2,96
14 bis < 15	118.892	4,25	100.670	1,84
15 und mehr	361.586	12,93	222.980	4,07
gesamt	2.796.128	100,00	5.472.028	100,00

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.



## 10.4. Wohnversorgungslage in deutschen Großstädten

### 10.4.1. Versorgungslage nach Haushaltsgröße

Tabelle 112: Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad nach Haushaltsgröße

Haushaltsgröße (Wohnflächenbedarf in m <sup>2</sup> )	Realversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
OW			MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	
1 Pers. (20 bis 45)	51,9	4.352.848	1.072.754	4.311.317	1.600.240	3.280.094	41.532	2.752.608	24,6	99,0	36,8
2 Pers. (45 bis < 60)	29,3	2.453.996	480.625	2.385.120	1.568.263	1.973.371	68.876	885.733	19,6	97,2	63,9
3 Pers. (60 bis < 75)	9,8	820.994	247.307	746.271	480.689	573.687	74.723	340.305	30,1	90,9	58,5
4 Pers. (75 bis < 90)	6,4	533.235	156.811	398.619	267.699	376.423	134.616	265.535	29,4	74,8	50,2
5 Pers. (90 bis < 105)	1,9	161.280	40.186	84.652	47.430	121.094	76.628	113.850	24,9	52,5	29,4
6 Pers. (105 und mehr)	0,8	66.258	8.323	19.247	9.421	57.935	47.011	56.837	12,6	29,0	14,2
gesamt	100,0	8.388.610	2.006.006	7.945.225	3.973.743	6.382.604	443.386	4.414.867	23,9	94,7	47,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die reale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistungsfähigkeit spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistungsfähigkeit spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Tabelle 113: Idealversorgungslücke und Idealversorgungsgrad nach Haushaltsgröße

Haushaltsgröße (Wohnflächenbedarf in m <sup>2</sup> )	Idealversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
			OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB
1 Pers. (20 bis 45)	51,9	4.352.848	1.150.358	4.346.395	2.914.815	3.202.490	6.453	1.438.033	26,4	99,9	67,0
2 Pers. (45 bis < 60)	29,3	2.453.996	2.096.131	2.418.797	2.409.651	357.864	35.199	44.345	85,4	98,6	98,2
3 Pers. (60 bis < 75)	9,8	820.994	820.990	820.994	810.260	4	0	10.734	100,0	100,0	98,7
4 Pers. (75 bis < 90)	6,4	533.235	533.232	533.235	519.344	2	0	13.891	100,0	100,0	97,4
5 Pers. (90 bis < 105)	1,9	161.280	161.279	161.280	154.007	1	0	7.273	100,0	100,0	95,5
6 Pers. (105 und mehr)	0,8	66.258	65.911	66.045	57.502	347	213	8.757	99,5	99,7	86,8
gesamt	100,0	8.388.610	4.827.902	8.346.746	6.865.578	3.560.708	41.864	1.523.033	57,6	99,5	81,8

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistbarkeit spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistbarkeit spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 114: Verteilungs- und Struktureffekt nach Haushaltsgröße

Haushaltsgröße (Wohnflächenbedarf in m <sup>2</sup> )	Verteilungs- und Struktureffekt														
	Realversorgungslücke			Verteilungspotential			Verteilungseffekt in %			Idealversorgungslücke			Struktureffekt in %		
	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB
1 Pers. (20 bis 45)	3.280.094	41.532	2.752.608	77.604	35.079	1.314.575	2,4	84,5	47,8	3.202.490	6.453	1.438.033	97,6	15,5	52,2
2 Pers. (45 bis < 60)	1.973.371	68.876	885.733	1.615.506	33.677	841.388	81,9	48,9	95,0	357.864	35.199	44.345	18,1	51,1	5,0
3 Pers. (60 bis < 75)	573.687	74.723	340.305	573.683	74.723	329.570	100,0	100,0	96,8	4	0	10.734	0,0	0,0	3,2
4 Pers. (75 bis < 90)	376.423	134.616	265.535	376.421	134.616	251.644	100,0	100,0	94,8	2	0	13.891	0,0	0,0	5,2
5 Pers. (90 bis < 105)	121.094	76.628	113.850	121.093	76.628	106.577	100,0	100,0	93,6	1	0	7.273	0,0	0,0	6,4
6 Pers. (105 und mehr)	57.935	47.011	56.837	57.588	46.799	48.081	99,4	99,5	84,6	347	213	8.757	0,6	0,5	15,4
gesamt	6.382.604	443.386	4.414.867	2.821.896	401.521	2.891.834	44,2	90,6	65,5	3.560.708	41.864	1.523.033	55,8	9,4	34,5

Lesehilfe: Diese Tabelle gibt an, welcher Teil der Wohnversorgungslücken in den Großstädten durch eine bessere Verteilung geschlossen werden könnte. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistbarkeit spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistbarkeit spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

## 10.4.2. Versorgungslage nach Einkommensklasse

Tabelle 115: Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad nach Einkommensklasse

Einkommensklasse (Äquivalenzeinkommen relativ zum Median)	Realversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
			OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB
< 60 %	21,9	1.833.262	711.277	1.638.544	92.486	1.121.985	194.718	1.740.777	38,8	89,4	5,0
60 bis < 80 %	18,4	1.546.761	436.584	1.432.354	378.245	1.110.177	114.406	1.168.515	28,2	92,6	24,5
80 bis < 100 %	17,2	1.438.853	324.549	1.374.894	705.793	1.114.305	63.960	733.061	22,6	95,6	49,1
100 bis < 120 %	13,3	1.113.295	210.717	1.080.087	745.833	902.578	33.208	367.463	18,9	97,0	67,0
120 bis < 140 %	9,7	813.896	137.078	795.651	619.270	676.818	18.246	194.627	16,8	97,8	76,1
≥ 140 %	19,6	1.642.542	185.802	1.623.694	1.432.117	1.456.741	18.848	210.425	11,3	98,9	87,2
gesamt	100,0	8.388.610	2.006.006	7.945.225	3.973.743	6.382.604	443.386	4.414.867	23,9	94,7	47,4

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die reale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistung spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistung spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 116: Idealversorgungslücke und Realversorgungsgrad nach Einkommensklasse

Einkommensklasse (Äquivalenzeinkommen relativ zum Median)	Idealversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
			OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB
< 60 %	21,9	1.833.262	955.801	1.826.193	856.596	877.462	7.069	976.667	52,1	99,6	46,7
60 bis < 80 %	18,4	1.546.761	881.941	1.540.934	1.191.224	664.819	5.827	355.536	57,0	99,6	77,0
80 bis < 100 %	17,2	1.438.853	827.619	1.433.240	1.283.863	611.235	5.613	154.990	57,5	99,6	89,2
100 bis < 120 %	13,3	1.113.295	657.482	1.109.605	1.084.998	455.813	3.690	28.298	59,1	99,7	97,5
120 bis < 140 %	9,7	813.896	486.753	809.329	809.669	327.144	4.567	4.228	59,8	99,4	99,5
≥ 140 %	19,6	1.642.542	1.018.307	1.627.445	1.639.228	624.235	15.097	3.314	62,0	99,1	99,8
gesamt	100,0	8.388.610	4.827.902	8.346.746	6.865.578	3.560.708	41.864	1.523.033	57,6	99,5	81,8

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistung spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistung spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Tabelle 117: Verteilungs- und Struktureffekt nach Einkommensklasse

Einkommensklasse (Äquivalenzeink. relativ zum Median)	Verteilungs- und Struktureffekt														
	Realversorgungslücke			Verteilungspotential			Verteilungseffekt in %			Idealversorgungslücke			Struktureffekt in %		
	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB
< 60 %	1.121.985	194.718	1.740.777	244.524	187.649	764.110	21,8	96,4	43,9	877.462	7.069	976.667	78,2	3,6	56,1
60 bis < 80 %	1.110.177	114.406	1.168.515	445.358	108.579	812.979	40,1	94,9	69,6	664.819	5.827	355.536	59,9	5,1	30,4
80 bis < 100 %	1.114.305	63.960	733.061	503.070	58.347	578.070	45,1	91,2	78,9	611.235	5.613	154.990	54,9	8,8	21,1
100 bis < 120 %	902.578	33.208	367.463	446.765	29.517	339.165	49,5	88,9	92,3	455.813	3.690	28.298	50,5	11,1	7,7
120 bis < 140 %	676.818	18.246	194.627	349.674	13.679	190.399	51,7	75,0	97,8	327.144	4.567	4.228	48,3	25,0	2,2
≥ 140 %	1.456.741	18.848	210.425	832.506	3.751	207.111	57,1	19,9	98,4	624.235	15.097	3.314	42,9	80,1	1,6
gesamt	6.382.604	443.386	4.414.867	2.821.896	401.521	2.891.834	44,2	90,6	65,5	3.560.708	41.864	1.523.033	55,8	9,4	34,5

Lesehilfe: Diese Tabelle gibt an, welcher Teil der Wohnversorgungslücken in den Großstädten durch eine bessere Verteilung geschlossen werden könnte. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistbarkeit spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistbarkeit spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

### 10.4.3. Versorgungslage nach Haushaltsgröße und Einkommensklasse

Tabelle 118: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Einpersonenhaushalte

Einkommensklasse (Äquivalenzeinkommen relativ zum Median)	Haushaltsgröße 1 Person (Wohnflächenbedarf 20 bis < 45 m <sup>2</sup> )										
	Anteil in %	Haushalte	Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
			Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Verteil.- potential	Verteil.- effekt in %	Struktur- effekt in %
< 60 %	13,4	1.124.345	44.084	1.080.261	3,9	224.375	899.971	20,0	180.291	16,7	83,3
60 bis < 80 %	9,8	825.054	131.954	693.100	16,0	473.896	351.158	57,4	341.942	49,3	50,7
80 bis < 100 %	8,8	741.724	267.476	474.248	36,1	586.234	155.490	79,0	318.758	67,2	32,8
100 bis < 120 %	6,6	550.941	307.915	243.025	55,9	523.959	26.981	95,1	216.044	88,9	11,1
120 bis < 140 %	4,7	398.243	268.252	129.991	67,4	395.001	3.242	99,2	126.749	97,5	2,5
≥ 140 %	8,5	712.541	580.559	131.982	81,5	711.350	1.191	99,8	130.791	99,1	0,9
gesamt	51,9	4.352.848	1.600.240	2.752.608	36,8	2.914.815	1.438.033	67,0	1.314.575	47,8	52,2

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Tabelle 119: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Zweipersonenhaushalte

Einkommensklasse (Äquivalenzeinkommen relativ zum Median)	Haushaltsgröße 2 Personen (Wohnflächenbedarf 45 bis < 60 m <sup>2</sup> )										
	Anteil in %	Haushalte	Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
			Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Verteil.- potential	Verteil.- effekt in %	Struktur- effekt in %
< 60 %	4,1	347.325	23.193	324.131	6,7	308.564	38.761	88,8	285.371	88,0	12,0
60 bis < 80 %	4,7	397.259	139.149	258.109	35,0	394.427	2.831	99,3	255.278	98,9	1,1
80 bis < 100 %	5,1	426.148	276.194	149.955	64,8	425.462	686	99,8	149.269	99,5	0,5
100 bis < 120 %	4,2	353.483	283.644	69.839	80,2	352.914	569	99,8	69.270	99,2	0,8
120 bis < 140 %	3,2	266.901	230.836	36.064	86,5	266.471	430	99,8	35.635	98,8	1,2
≥ 140 %	7,9	662.880	615.246	47.634	92,8	661.812	1.067	99,8	46.566	97,8	2,2
gesamt	29,3	2.453.996	1.568.263	885.733	63,9	2.409.651	44.345	98,2	841.388	95,0	5,0

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*



Tabelle 120: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Dreipersonenhaushalte

Einkommensklasse (Äquivalenzeinkommen relativ zum Median)	Haushaltsgröße 3 Personen (Wohnflächenbedarf 60 bis < 75 m <sup>2</sup> )										
	Anteil in %	Haushalte	Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
			Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Verteil.- potential	Verteil.- effekt in %	Struktur- effekt in %
< 60 %	1,8	152.056	11.455	140.601	7,5	145.074	6.983	95,4	133.618	95,0	5,0
60 bis < 80 %	1,7	145.712	53.352	92.361	36,6	144.815	897	99,4	91.463	99,0	1,0
80 bis < 100 %	1,7	142.874	93.100	49.774	65,2	142.094	779	99,5	48.994	98,4	1,6
100 bis < 120 %	1,5	121.647	94.533	27.114	77,7	120.983	664	99,5	26.450	97,6	2,4
120 bis < 140 %	1,1	89.806	75.627	14.179	84,2	89.316	490	99,5	13.689	96,5	3,5
≥ 140 %	2,0	168.900	152.623	16.277	90,4	167.978	921	99,5	15.355	94,3	5,7
gesamt	9,8	820.994	480.689	340.305	58,5	810.260	10.734	98,7	329.570	96,8	3,2

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 121: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Vierpersonenhaushalte

Einkommensklasse (Äquivalenzeinkommen relativ zum Median)	Haushaltsgröße 4 Personen (Wohnflächenbedarf 75 bis < 90 m <sup>2</sup> )										
	Anteil in %	Haushalte	Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
			Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Verteil.- potential	Verteil.- effekt in %	Struktur- effekt in %
< 60 %	1,4	113.431	8.806	104.625	7,8	103.894	9.537	91,6	95.088	90,9	9,1
60 bis < 80 %	1,4	114.679	38.701	75.977	33,7	113.220	1.459	98,7	74.519	98,1	1,9
80 bis < 100 %	1,2	97.893	55.339	42.554	56,5	96.964	929	99,1	41.625	97,8	2,2
100 bis < 120 %	0,9	71.308	50.239	21.068	70,5	70.631	677	99,1	20.392	96,8	3,2
120 bis < 140 %	0,6	51.536	40.039	11.496	77,7	51.046	489	99,1	11.007	95,7	4,3
≥ 140 %	1,0	84.388	74.574	9.814	88,4	83.588	801	99,1	9.013	91,8	8,2
gesamt	6,4	533.235	267.699	265.535	50,2	519.344	13.891	97,4	251.644	94,8	5,2

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 122: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Fünfpersonenhaushalte

Einkommensklasse (Äquivalenzeinkommen relativ zum Median)	Haushaltsgröße 5 Personen (Wohnflächenbedarf 90 bis < 105 m <sup>2</sup> )										
	Anteil in %	Haushalte	Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
			Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Verteil.- potential	Verteil.- effekt in %	Struktur- effekt in %
< 60 %	0,7	59.243	3.611	55.631	6,1	53.456	5.786	90,2	49.845	89,6	10,4
60 bis < 80 %	0,5	45.160	11.421	33.739	25,3	44.491	669	98,5	33.070	98,0	2,0
80 bis < 100 %	0,3	23.657	10.586	13.071	44,7	23.317	340	98,6	12.731	97,4	2,6
100 bis < 120 %	0,2	13.903	8.457	5.446	60,8	13.704	200	98,6	5.246	96,3	3,7
120 bis < 140 %	0,1	6.613	4.258	2.356	64,4	6.518	95	98,6	2.261	96,0	4,0
≥ 140 %	0,2	12.703	9.096	3.607	71,6	12.521	183	98,6	3.424	94,9	5,1
gesamt	1,9	161.280	47.430	113.850	29,4	154.007	7.273	95,5	106.577	93,6	6,4

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt. Grau markierte Zeilen basieren auf weniger als 100 beobachteten Haushalten. Die Werte sind statistisch gesehen wenig belastbar und deshalb mit hohen Unsicherheiten behaftet.

Quelle: Mikrozensus 2018, eigene Berechnungen.

Tabelle 123: Versorgungslage nach Einkommensklasse, Haushalte mit sechs Personen und mehr

Einkommensklasse (Äquivalenzeinkommen relativ zum Median)	Haushaltsgröße 6 Personen und mehr (Wohnflächenbedarf 105 m <sup>2</sup> und mehr)										
	Anteil in %	Haushalte	Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
			Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Versorg.- stand	Versorg.- lücke	Versorg.- grad in %	Verteil.- potential	Verteil.- effekt in %	Struktur- effekt in %
< 60 %	0,4	36.042	1.111	34.931	3,1	28.087	7.956	77,9	26.975	77,2	22,8
60 bis < 80 %	0,2	18.922	3.198	15.724	16,9	18.280	641	96,6	15.082	95,9	4,1
80 bis < 100 %	0,1	6.555	2.633	3.922	40,2	6.463	93	98,6	3.829	97,6	2,4
100 bis < 120 %	0,0	2.106	986	1.120	46,8	2.077	30	98,6	1.090	97,3	2,7
120 bis < 140 %	0,0	868	377	491	43,5	856	12	98,6	478	97,5	2,5
≥ 140 %	0,0	1.765	1.115	650	63,2	1.740	25	98,6	625	96,2	3,8
gesamt	0,8	66.258	9.421	56.837	14,2	57.502	8.757	86,8	48.081	84,6	15,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt. Grau markierte Zeilen basieren auf weniger als 100 beobachteten Haushalten. Die Werte sind statistisch gesehen wenig belastbar und deshalb mit hohen Unsicherheiten behaftet.*

*Quelle: Mikrozensus 2018, eigene Berechnungen.*

### 10.4.4. Versorgungslage nach Mietpreisbedarf

Tabelle 124: Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad nach Mietpreisbedarf

Maximal leistbarer Mietpreis in Euro	Realversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
			OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB
< 7	8,0	673.736	268.010	558.849	17.416	405.726	114.887	656.320	39,8	82,9	2,6
7 bis < 8	4,9	409.618	152.002	354.978	25.562	257.616	54.640	384.056	37,1	86,7	6,2
8 bis < 9	5,4	448.896	156.921	398.443	51.238	291.975	50.452	397.658	35,0	88,8	11,4
9 bis < 10	5,6	466.008	155.123	425.200	84.741	310.885	40.809	381.267	33,3	91,2	18,2
10 bis < 11	5,7	477.117	149.775	444.788	119.996	327.342	32.329	357.121	31,4	93,2	25,2
11 bis < 12	5,6	473.312	138.639	445.670	156.039	334.673	27.642	317.273	29,3	94,2	33,0
12 bis < 13	5,5	462.969	125.925	439.279	184.061	337.044	23.690	278.908	27,2	94,9	39,8
13 bis < 14	5,3	443.867	110.547	425.289	202.393	333.320	18.578	241.475	24,9	95,8	45,6
14 bis < 15	5,0	418.824	97.103	403.647	211.477	321.720	15.177	207.347	23,2	96,4	50,5
15 und mehr	49,0	4.114.263	651.961	4.049.081	2.920.821	3.462.302	65.182	1.193.442	15,8	98,4	71,0
gesamt	100,0	8.388.610	2.006.006	7.945.225	3.973.743	6.382.604	443.386	4.414.867	23,9	94,7	47,4

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die reale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistbarkeit spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistbarkeit spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).

Quelle: Mikrozensus 2018, eigene Berechnungen.

Tabelle 125: Idealversorgungslücke und Realversorgungsgrad nach Mietpreisbedarf

	Idealversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
OW			MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	
Maximal leistbarer Mietpreis in Euro											
< 7	8,0	673.736	416.620	671.371	326.460	257.116	2.365	347.276	61,8	99,6	48,5
7 bis < 8	4,9	409.618	259.538	407.562	259.423	150.080	2.056	150.195	63,4	99,5	63,3
8 bis < 9	5,4	448.896	278.147	446.772	298.441	170.749	2.123	150.455	62,0	99,5	66,5
9 bis < 10	5,6	466.008	279.338	463.990	316.688	186.670	2.018	149.320	59,9	99,6	68,0
10 bis < 11	5,7	477.117	277.744	475.110	330.649	199.373	2.007	146.468	58,2	99,6	69,3
11 bis < 12	5,6	473.312	278.195	471.284	349.730	195.117	2.029	123.582	58,8	99,6	73,9
12 bis < 13	5,5	462.969	275.833	461.035	364.001	187.136	1.934	98.968	59,6	99,6	78,6
13 bis < 14	5,3	443.867	264.563	442.108	365.211	179.305	1.760	78.657	59,6	99,6	82,3
14 bis < 15	5,0	418.824	248.400	417.295	356.417	170.424	1.528	62.407	59,3	99,6	85,1
15 und mehr	49,0	4.114.263	2.249.525	4.090.220	3.898.558	1.864.739	24.043	215.705	54,7	99,4	94,8
gesamt	100,0	8.388.610	4.827.902	8.346.746	6.865.578	3.560.708	41.864	1.523.033	57,6	99,5	81,8

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistbarkeit spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistbarkeit spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).

Quelle: Mikrozensus 2018, eigene Berechnungen.

Tabelle 126: Verteilungs- und Struktureffekt nach Mietpreisbedarf

	Verteilungs- und Struktureffekt														
	Realversorgungslücke			Verteilungspotential			Verteilungseffekt in %			Idealversorgungslücke			Struktureffekt in %		
Maximal leistbarer Mietpreis in Euro	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB
< 7	405.726	114.887	656.320	148.610	112.522	309.044	36,6	97,9	47,1	257.116	2.365	347.276	63,4	2,1	52,9
7 bis < 8	257.616	54.640	384.056	107.536	52.584	233.861	41,7	96,2	60,9	150.080	2.056	150.195	58,3	3,8	39,1
8 bis < 9	291.975	50.452	397.658	121.226	48.329	247.203	41,5	95,8	62,2	170.749	2.123	150.455	58,5	4,2	37,8
9 bis < 10	310.885	40.809	381.267	124.214	38.790	231.947	40,0	95,1	60,8	186.670	2.018	149.320	60,0	4,9	39,2
10 bis < 11	327.342	32.329	357.121	127.970	30.322	210.653	39,1	93,8	59,0	199.373	2.007	146.468	60,9	6,2	41,0
11 bis < 12	334.673	27.642	317.273	139.556	25.614	193.691	41,7	92,7	61,0	195.117	2.029	123.582	58,3	7,3	39,0
12 bis < 13	337.044	23.690	278.908	149.908	21.756	179.941	44,5	91,8	64,5	187.136	1.934	98.968	55,5	8,2	35,5
13 bis < 14	333.320	18.578	241.475	154.016	16.819	162.818	46,2	90,5	67,4	179.305	1.760	78.657	53,8	9,5	32,6
14 bis < 15	321.720	15.177	207.347	151.297	13.649	144.940	47,0	89,9	69,9	170.424	1.528	62.407	53,0	10,1	30,1
15 und mehr	3.462.302	65.182	1.193.442	1.597.563	41.138	977.737	46,1	63,1	81,9	1.864.739	24.043	215.705	53,9	36,9	18,1
gesamt	6.382.604	443.386	4.414.867	2.821.896	401.521	2.891.834	44,2	90,6	65,5	3.560.708	41.864	1.523.033	55,8	9,4	34,5

*Lesehilfe: Diese Tabelle gibt an, welcher Teil der Wohnversorgungslücken in den Großstädten durch eine bessere Verteilung geschlossen werden könnte. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistbarkeit spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistbarkeit spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).*

*Quelle: Mikrozensus 2018, eigene Berechnungen.*

### 10.4.5. Versorgungslage nach Haushaltsgröße und Mietpreisbedarf

Tabelle 127: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Einpersonenhaushalte

	Haushaltsgröße 1 Person (Wohnflächenbedarf 20 bis < 45 m <sup>2</sup> )										
			Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
Maximal leistbarer Mietpreis in Euro	Anteil in %	Haushalte	Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Verteil.-potential	Verteil.-effekt in %	Struktur-effekt in %
< 7	3,9	323.540	7.835	315.705	2,4	42.389	281.151	13,1	34.554	10,9	89,1
7 bis < 8	2,2	181.702	7.863	173.839	4,3	40.423	141.279	22,2	32.560	18,7	81,3
8 bis < 9	2,5	208.386	13.237	195.149	6,4	60.898	147.487	29,2	47.662	24,4	75,6
9 bis < 10	2,7	229.973	20.205	209.768	8,8	81.874	148.098	35,6	61.670	29,4	70,6
10 bis < 11	2,9	245.663	28.793	216.870	11,7	99.740	145.923	40,6	70.947	32,7	67,3
11 bis < 12	2,9	239.130	37.937	201.193	15,9	115.737	123.393	48,4	77.800	38,7	61,3
12 bis < 13	2,7	227.745	46.057	181.688	20,2	128.963	98.782	56,6	82.905	45,6	54,4
13 bis < 14	2,6	216.575	53.550	163.024	24,7	138.119	78.456	63,8	84.569	51,9	48,1
14 bis < 15	2,5	205.870	59.731	146.138	29,0	143.689	62.181	69,8	83.957	57,5	42,5
15 und mehr	27,1	2.274.265	1.325.031	949.233	58,3	2.062.982	211.282	90,7	737.951	77,7	22,3
gesamt	51,9	4.352.848	1.600.240	2.752.608	36,8	2.914.815	1.438.033	67,0	1.314.575	47,8	52,2

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.



Tabelle 128: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Zweipersonenhaushalte

	Haushaltsgröße 2 Personen (Wohnflächenbedarf 45 bis < 60 m <sup>2</sup> )										
			Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
Maximal leistbarer Mietpreis in Euro	Anteil in %	Haushalte	Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Verteil.-potential	Verteil.-effekt in %	Struktur-effekt in %
< 7	1,8	147.927	3.935	143.991	2,7	113.557	34.370	76,8	109.621	76,1	23,9
7 bis < 8	1,3	108.774	7.268	101.506	6,7	103.259	5.516	94,9	95.990	94,6	5,4
8 bis < 9	1,5	121.740	17.589	104.151	14,4	119.879	1.861	98,5	102.290	98,2	1,8
9 bis < 10	1,5	126.570	32.597	93.973	25,8	125.918	652	99,5	93.322	99,3	0,7
10 bis < 11	1,6	131.024	49.783	81.241	38,0	130.856	169	99,9	81.073	99,8	0,2
11 bis < 12	1,6	135.986	67.138	68.848	49,4	135.848	138	99,9	68.710	99,8	0,2
12 bis < 13	1,7	138.888	81.163	57.725	58,4	138.752	135	99,9	57.589	99,8	0,2
13 bis < 14	1,7	138.692	91.913	46.779	66,3	138.557	135	99,9	46.643	99,7	0,3
14 bis < 15	1,6	132.998	96.252	36.746	72,4	132.868	130	99,9	36.616	99,6	0,4
15 und mehr	15,2	1.271.398	1.120.624	150.773	88,1	1.270.157	1.240	99,9	149.533	99,2	0,8
gesamt	29,3	2.453.996	1.568.263	885.733	63,9	2.409.651	44.345	98,2	841.388	95,0	5,0

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 129: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Dreipersonenhaushalte

	Haushaltsgröße 3 Personen (Wohnflächenbedarf 60 bis < 75 m <sup>2</sup> )										
			Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
Maximal leistbarer Mietpreis in Euro	Anteil in %	Haushalte	Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Verteil.-potential	Verteil.-effekt in %	Struktur-effekt in %
< 7	1,0	80.516	2.460	78.056	3,1	74.078	6.438	92,0	71.618	91,8	8,2
7 bis < 8	0,6	48.667	4.116	44.551	8,5	48.156	512	98,9	44.039	98,9	1,1
8 bis < 9	0,6	49.153	8.221	40.933	16,7	48.869	284	99,4	40.649	99,3	0,7
9 bis < 10	0,6	48.521	14.370	34.151	29,6	48.257	264	99,5	33.886	99,2	0,8
10 bis < 11	0,6	48.363	21.256	27.106	44,0	48.099	263	99,5	26.843	99,0	1,0
11 bis < 12	0,6	48.880	27.246	21.634	55,7	48.613	266	99,5	21.368	98,8	1,2
12 bis < 13	0,6	48.901	31.046	17.856	63,5	48.635	266	99,5	17.589	98,5	1,5
13 bis < 14	0,6	47.565	31.980	15.585	67,2	47.306	259	99,5	15.326	98,3	1,7
14 bis < 15	0,5	45.025	32.855	12.170	73,0	44.780	245	99,5	11.925	98,0	2,0
15 und mehr	4,2	355.403	307.139	48.264	86,4	353.467	1.936	99,5	46.328	96,0	4,0
gesamt	9,8	820.994	480.689	340.305	58,5	810.260	10.734	98,7	329.570	96,8	3,2

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 130: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Vierpersonenhaushalte

Maximal leistbarer Mietpreis in Euro	Haushaltsgröße 4 Personen (Wohnflächenbedarf 75 bis < 90 m <sup>2</sup> )										
	Anteil in %	Haushalte	Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
			Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Verteil.-potential	Verteil.-effekt in %	Struktur-effekt in %
< 7	0,7	62.116	2.065	60.050	3,3	53.556	8.559	86,2	51.491	85,7	14,3
7 bis < 8	0,5	39.824	3.586	36.237	9,0	38.741	1.083	97,3	35.155	97,0	3,0
8 bis < 9	0,5	41.811	8.105	33.706	19,4	41.204	607	98,5	33.099	98,2	1,8
9 bis < 10	0,5	39.301	11.856	27.445	30,2	38.933	367	99,1	27.077	98,7	1,3
10 bis < 11	0,4	37.203	15.428	21.775	41,5	36.855	348	99,1	21.427	98,4	1,6
11 bis < 12	0,4	36.664	18.755	17.909	51,2	36.321	343	99,1	17.566	98,1	1,9
12 bis < 13	0,4	36.084	20.566	15.519	57,0	35.747	337	99,1	15.181	97,8	2,2
13 bis < 14	0,4	32.340	20.192	12.147	62,4	32.037	302	99,1	11.845	97,5	2,5
14 bis < 15	0,3	27.873	18.727	9.145	67,2	27.612	261	99,1	8.885	97,2	2,8
15 und mehr	2,1	180.021	148.418	31.602	82,4	178.337	1.683	99,1	29.919	94,7	5,3
gesamt	6,4	533.235	267.699	265.535	50,2	519.344	13.891	97,4	251.644	94,8	5,2

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbaren Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt.

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 131: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Fünfpersonenhaushalte

Maximal leistbarer Mietpreis in Euro	Haushaltsgröße 5 Personen (Wohnflächenbedarf 90 bis < 105 m <sup>2</sup> )										
	Anteil in %	Haushalte	Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
			Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Verteil.-potential	Verteil.-effekt in %	Struktur-effekt in %
< 7	0,4	35.944	815	35.129	2,3	30.655	5.289	85,3	29.840	84,9	15,1
7 bis < 8	0,2	19.957	1.818	18.139	9,1	19.473	484	97,6	17.655	97,3	2,7
8 bis < 9	0,2	19.639	3.000	16.639	15,3	19.360	280	98,6	16.360	98,3	1,7
9 bis < 10	0,2	15.873	4.628	11.245	29,2	15.647	226	98,6	11.019	98,0	2,0
10 bis < 11	0,1	10.396	3.451	6.945	33,2	10.248	148	98,6	6.797	97,9	2,1
11 bis < 12	0,1	9.627	3.691	5.936	38,3	9.490	137	98,6	5.799	97,7	2,3
12 bis < 13	0,1	8.876	4.063	4.813	45,8	8.750	126	98,6	4.687	97,4	2,6
13 bis < 14	0,1	7.202	3.817	3.385	53,0	7.099	103	98,6	3.283	97,0	3,0
14 bis < 15	0,1	6.040	3.390	2.650	56,1	5.954	86	98,6	2.564	96,8	3,2
15 und mehr	0,3	27.726	18.757	8.968	67,7	27.331	395	98,6	8.574	95,6	4,4
gesamt	1,9	161.280	47.430	113.850	29,4	154.007	7.273	95,5	106.577	93,6	6,4

Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbare Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt. Grau markierte Zeilen basieren auf weniger als 100 beobachteten Haushalten. Die Werte sind statistisch gesehen wenig belastbar und deshalb mit hohen Unsicherheiten behaftet

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

Tabelle 132: Versorgungslage nach Mietpreisbedarf, Haushalte mit sechs Personen und mehr

	Haushaltsgröße 6 Personen und mehr (Wohnflächenbedarf 105 m <sup>2</sup> und mehr)										
			Realversorgung MW + LB			Idealversorgung MW + LB			Verteilungs- und Struktureffekt		
Maximal leistbarer Mietpreis in Euro	Anteil in %	Haushalte	Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Versorg.-stand	Versorg.-lücke	Versorg.-grad in %	Verteil.-potential	Verteil.-effekt in %	Struktur-effekt in %
< 7	0,3	24.138	317	23.821	1,3	16.920	7.218	70,1	16.603	69,7	30,3
7 bis < 8	0,1	11.029	863	10.167	7,8	10.033	996	91,0	9.170	90,2	9,8
8 bis < 9	0,1	8.441	978	7.463	11,6	8.213	228	97,3	7.234	96,9	3,1
9 bis < 10	0,1	5.919	880	5.039	14,9	5.837	82	98,6	4.957	98,4	1,6
10 bis < 11	0,1	4.508	1.043	3.465	23,1	4.445	63	98,6	3.403	98,2	1,8
11 bis < 12	0,0	3.082	1.018	2.064	33,0	3.039	43	98,6	2.021	97,9	2,1
12 bis < 13	0,0	2.562	946	1.616	36,9	2.527	36	98,6	1.581	97,8	2,2
13 bis < 14	0,0	1.573	763	810	48,5	1.551	22	98,6	788	97,3	2,7
14 bis < 15	0,0	1.070	416	654	38,9	1.055	15	98,6	639	97,7	2,3
15 und mehr	0,0	3.936	2.197	1.739	55,8	3.881	55	98,6	1.684	96,9	3,1
gesamt	0,8	66.258	9.421	56.837	14,2	57.502	8.757	86,8	48.081	84,6	15,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt für Großstadthaushalte die Realversorgungslage, die Idealversorgungslage bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, und die entsprechenden Verteilungs- und Struktureffekte in Bezug auf angemessene und leistbare Wohnungen (MW + LB) zum Erhebungszeitpunkt. Grau markierte Zeilen basieren auf weniger als 100 beobachteten Haushalten. Die Werte sind statistisch gesehen wenig belastbar und deshalb mit hohen Unsicherheiten behaftet.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

## 10.4.6. Bundesländer

Tabelle 133: Realversorgungslage nach Bundesland

Bundesland	Realversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
			OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB
Baden-Württemberg	6,7	566.213	128.523	533.311	276.415	437.690	32.902	289.798	22,7	94,2	48,8
Bayern	10,7	894.815	249.470	827.856	407.807	645.345	66.959	487.008	27,9	92,5	45,6
Berlin	16,4	1.374.537	332.360	1.309.366	676.095	1.042.178	65.171	698.442	24,2	95,3	49,2
Brandenburg	0,8	64.357	13.650	62.062	31.852	50.706	2.294	32.504	21,2	96,4	49,5
Bremen	2,2	185.027	44.904	172.616	70.471	140.123	12.411	114.556	24,3	93,3	38,1
Hamburg	7,6	634.664	161.327	600.078	278.318	473.337	34.586	356.346	25,4	94,6	43,9
Hessen	5,8	486.970	112.152	447.322	205.053	374.819	39.648	281.918	23,0	91,9	42,1
Mecklenburg-Vorpommern	1,1	95.719	32.762	91.597	48.297	62.957	4.123	47.423	34,2	95,7	50,5
Niedersachsen	5,1	425.206	94.575	405.727	198.389	330.631	19.479	226.817	22,2	95,4	46,7
Nordrhein-Westfalen	29,3	2.458.557	534.858	2.342.135	1.118.515	1.923.699	116.422	1.340.042	21,8	95,3	45,5
Rheinland-Pfalz	2,0	164.809	34.971	153.889	76.740	129.838	10.919	88.069	21,2	93,4	46,6
Saarland	0,6	46.894	10.710	45.646	19.088	36.184	1.247	27.806	22,8	97,3	40,7
Sachsen	6,5	543.192	136.926	526.457	334.508	406.266	16.735	208.685	25,2	96,9	61,6
Sachsen-Anhalt	2,2	185.230	46.780	178.049	100.871	138.450	7.181	84.359	25,3	96,1	54,5
Schleswig-Holstein	1,8	147.232	39.911	139.424	65.496	107.320	7.807	81.736	27,1	94,7	44,5
Thüringen	1,4	115.187	32.126	109.687	65.828	83.060	5.499	49.359	27,9	95,2	57,1
gesamt	100,0	8.388.610	2.006.006	7.945.225	3.973.743	6.382.604	443.386	4.414.867	23,9	94,7	47,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die reale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistung spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistung spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Tabelle 134: Idealversorgungslage nach Bundesland

	Idealversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
OW			MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	
Baden-Württemberg	6,7	566.213	305.627	559.185	474.034	260.586	7.028	92.179	54,0	98,8	83,7
Bayern	10,7	894.815	542.855	885.678	757.453	351.960	9.138	137.362	60,7	99,0	84,6
Berlin	16,4	1.374.537	810.352	1.373.118	1.153.754	564.185	1.420	220.783	59,0	99,9	83,9
Brandenburg	0,8	64.357	36.778	64.357	52.030	27.578	0	12.326	57,1	100,0	80,8
Bremen	2,2	185.027	108.156	184.642	141.867	76.872	385	43.160	58,5	99,8	76,7
Hamburg	7,6	634.664	383.749	632.693	509.996	250.915	1.972	124.668	60,5	99,7	80,4
Hessen	5,8	486.970	288.237	483.828	393.792	198.733	3.142	93.178	59,2	99,4	80,9
Mecklenburg-Vorpommern	1,1	95.719	60.409	95.614	77.296	35.310	106	18.423	63,1	99,9	80,8
Niedersachsen	5,1	425.206	229.939	421.288	338.999	195.267	3.918	86.207	54,1	99,1	79,7
Nordrhein-Westfalen	29,3	2.458.557	1.359.540	2.446.812	1.962.077	1.099.018	11.745	496.480	55,3	99,5	79,8
Rheinland-Pfalz	2,0	164.809	90.323	163.107	132.854	74.486	1.701	31.955	54,8	99,0	80,6
Saarland	0,6	46.894	24.963	46.707	35.376	21.931	187	11.518	53,2	99,6	75,4
Sachsen	6,5	543.192	325.758	543.090	468.423	217.435	102	74.770	60,0	100,0	86,2
Sachsen-Anhalt	2,2	185.230	102.190	185.120	153.456	83.040	110	31.775	55,2	99,9	82,8
Schleswig-Holstein	1,8	147.232	85.707	146.636	115.758	61.525	595	31.473	58,2	99,6	78,6
Thüringen	1,4	115.187	73.320	114.870	98.413	41.867	316	16.773	63,7	99,7	85,4
gesamt	100,0	8.388.610	4.827.902	8.346.746	6.865.578	3.560.708	41.864	1.523.033	57,6	99,5	81,8

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistung spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistung spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Tabelle 135: Verteilungspotential, Verteilungs- und Struktureffekt nach Bundesland

Bundesland	Verteilungs- und Struktureffekt														
	Realversorgungslücke			Verteilungspotential			Verteilungseffekt in %			Idealversorgungslücke			Struktureffekt in %		
	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB
Baden-Württemberg	437.690	32.902	289.798	177.104	25.874	197.619	40,5	78,6	68,2	260.586	7.028	92.179	59,5	21,4	31,8
Bayern	645.345	66.959	487.008	293.384	57.822	349.646	45,5	86,4	71,8	351.960	9.138	137.362	54,5	13,6	28,2
Berlin	1.042.178	65.171	698.442	477.992	63.752	477.659	45,9	97,8	68,4	564.185	1.420	220.783	54,1	2,2	31,6
Brandenburg	50.706	2.294	32.504	23.128	2.294	20.178	45,6	100,0	62,1	27.578	0	12.326	54,4	0,0	37,9
Bremen	140.123	12.411	114.556	63.251	12.026	71.396	45,1	96,9	62,3	76.872	385	43.160	54,9	3,1	37,7
Hamburg	473.337	34.586	356.346	222.422	32.614	231.678	47,0	94,3	65,0	250.915	1.972	124.668	53,0	5,7	35,0
Hessen	374.819	39.648	281.918	176.085	36.506	188.739	47,0	92,1	66,9	198.733	3.142	93.178	53,0	7,9	33,1
Mecklenburg-Vorpommern	62.957	4.123	47.423	27.647	4.017	28.999	43,9	97,4	61,2	35.310	106	18.423	56,1	2,6	38,8
Niedersachsen	330.631	19.479	226.817	135.365	15.561	140.611	40,9	79,9	62,0	195.267	3.918	86.207	59,1	20,1	38,0
Nordrhein-Westfalen	1.923.699	116.422	1.340.042	824.681	104.677	843.562	42,9	89,9	63,0	1.099.018	11.745	496.480	57,1	10,1	37,0
Rheinland-Pfalz	129.838	10.919	88.069	55.351	9.218	56.114	42,6	84,4	63,7	74.486	1.701	31.955	57,4	15,6	36,3
Saarland	36.184	1.247	27.806	14.253	1.061	16.288	39,4	85,0	58,6	21.931	187	11.518	60,6	15,0	41,4
Sachsen	406.266	16.735	208.685	188.832	16.633	133.915	46,5	99,4	64,2	217.435	102	74.770	53,5	0,6	35,8
Sachsen-Anhalt	138.450	7.181	84.359	55.410	7.071	52.584	40,0	98,5	62,3	83.040	110	31.775	60,0	1,5	37,7
Schleswig-Holstein	107.320	7.807	81.736	45.796	7.212	50.262	42,7	92,4	61,5	61.525	595	31.473	57,3	7,6	38,5
Thüringen	83.060	5.499	49.359	41.193	5.183	32.586	49,6	94,2	66,0	41.867	316	16.773	50,4	5,8	34,0
gesamt	6.382.604	443.386	4.414.867	2.821.896	401.521	2.891.834	44,2	90,6	65,5	3.560.708	41.864	1.523.033	55,8	9,4	34,5

*Lesehilfe: Diese Tabelle gibt an, welcher Teil der Wohnversorgungslücken in den Großstädten durch eine bessere Verteilung geschlossen werden könnte. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistung spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistung spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*



## 10.4.7. Großstädte

Tabelle 136: Realversorgungslage nach Großstadt

	Realversorgung										
			Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
Großstadt	Anteil in %	Haushalte	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB
Aachen	0,9	79.119	19.227	73.064	30.761	59.893	6.056	48.358	24,3	92,3	38,9
Augsburg	0,9	78.920	21.720	73.844	38.657	57.200	5.076	40.264	27,5	93,6	49,0
Bergisch Gladbach	0,3	25.534	3.815	24.685	10.937	21.719	849	14.597	14,9	96,7	42,8
Berlin	16,4	1.374.537	332.359	1.309.365	676.164	1.042.178	65.172	698.374	24,2	95,3	49,2
Bielefeld	1,0	87.434	17.733	81.885	40.093	69.701	5.549	47.341	20,3	93,7	45,9
Bochum	1,3	112.132	25.740	108.712	51.218	86.393	3.421	60.914	23,0	96,9	45,7
Bonn	1,1	90.619	20.221	84.641	41.054	70.398	5.979	49.565	22,3	93,4	45,3
Bottrop	0,4	30.373	6.272	28.629	17.036	24.101	1.744	13.337	20,7	94,3	56,1
Braunschweig	0,9	76.599	17.371	73.101	38.527	59.227	3.497	38.072	22,7	95,4	50,3
Bremen	1,8	147.159	37.501	136.473	57.389	109.658	10.686	89.770	25,5	92,7	39,0
Bremerhaven	0,5	37.868	7.403	36.143	13.108	30.466	1.726	24.760	19,5	95,4	34,6
Chemnitz	1,1	94.978	23.612	91.806	61.600	71.366	3.172	33.379	24,9	96,7	64,9
Darmstadt	0,5	44.408	11.013	40.825	16.924	33.395	3.583	27.484	24,8	91,9	38,1
Dortmund	2,3	192.054	45.492	182.146	90.144	146.562	9.907	101.910	23,7	94,8	46,9
Dresden	2,6	216.632	56.419	209.078	130.747	160.213	7.554	85.885	26,0	96,5	60,4
Duisburg	1,9	162.263	33.299	152.622	77.817	128.963	9.641	84.446	20,5	94,1	48,0
Düsseldorf	2,6	219.382	56.945	210.289	90.670	162.437	9.094	128.712	26,0	95,9	41,3
Erfurt	0,9	74.062	19.207	70.752	43.456	54.854	3.309	30.605	25,9	95,5	58,7

	Realversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
OW			MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	
<b>Großstadt</b>											
Erlangen	0,3	28.134	9.755	25.985	13.253	18.379	2.149	14.881	34,7	92,4	47,1
Essen	2,4	198.670	36.744	190.339	98.616	161.926	8.331	100.053	18,5	95,8	49,6
Frankfurt am Main	3,1	258.693	60.268	238.198	114.787	198.425	20.495	143.906	23,3	92,1	44,4
Freiburg im Breisgau	0,8	65.689	20.498	61.583	28.148	45.191	4.105	37.541	31,2	93,8	42,8
Fürth	0,3	27.924	6.924	26.683	14.071	21.000	1.241	13.853	24,8	95,6	50,4
Gelsenkirchen	1,0	86.273	18.180	81.975	41.530	68.093	4.298	44.743	21,1	95,0	48,1
Göttingen	0,5	39.505	8.171	35.941	18.197	31.334	3.564	21.308	20,7	91,0	46,1
Hagen	0,7	57.155	9.035	55.400	31.007	48.120	1.755	26.148	15,8	96,9	54,3
Halle (Saale)	1,1	92.848	24.924	88.765	47.883	67.924	4.083	44.965	26,8	95,6	51,6
Hamburg	7,6	634.664	161.326	600.078	278.346	473.338	34.586	356.318	25,4	94,6	43,9
Hamm	0,5	41.322	6.288	38.654	19.612	35.034	2.668	21.711	15,2	93,5	47,5
Hannover	2,2	185.086	44.044	176.803	85.485	141.042	8.283	99.601	23,8	95,5	46,2
Heidelberg	0,5	39.520	10.697	37.811	17.084	28.823	1.710	22.437	27,1	95,7	43,2
Heilbronn	0,3	27.000	5.125	24.898	13.352	21.875	2.102	13.647	19,0	92,2	49,5
Herne	0,6	51.946	8.171	49.928	25.947	43.774	2.017	25.999	15,7	96,1	50,0
Ingolstadt	0,4	30.889	8.400	28.539	17.083	22.489	2.349	13.806	27,2	92,4	55,3
Jena	0,5	41.125	12.919	38.935	22.381	28.206	2.190	18.744	31,4	94,7	54,4
Karlsruhe	1,0	87.423	15.933	84.055	48.104	71.490	3.368	39.319	18,2	96,1	55,0
Kassel	0,7	57.838	12.857	54.667	26.231	44.981	3.171	31.606	22,2	94,5	45,4
Kiel	1,0	80.994	23.140	76.581	37.445	57.854	4.414	43.550	28,6	94,6	46,2
Koblenz	0,4	32.243	4.256	30.953	18.932	27.987	1.290	13.311	13,2	96,0	58,7
Köln	4,0	335.035	88.451	317.478	141.205	246.584	17.557	193.830	26,4	94,8	42,1

	Realversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
OW			MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	
<b>Großstadt</b>											
Krefeld	0,7	59.916	12.615	57.604	23.734	47.302	2.312	36.182	21,1	96,1	39,6
Leipzig	2,8	231.582	56.894	225.573	142.174	174.687	6.009	89.408	24,6	97,4	61,4
Leverkusen	0,5	44.262	7.956	42.205	19.229	36.306	2.057	25.032	18,0	95,4	43,4
Lübeck	0,8	66.237	16.771	62.843	28.019	49.466	3.394	38.219	25,3	94,9	42,3
Ludwigshafen am Rhein	0,5	41.289	7.654	37.208	17.653	33.634	4.081	23.636	18,5	90,1	42,8
Magdeburg	1,1	92.382	21.856	89.284	53.084	70.526	3.098	39.298	23,7	96,6	57,5
Mainz	0,7	60.048	15.800	56.314	26.302	44.248	3.734	33.746	26,3	93,8	43,8
Mannheim	1,1	93.868	19.491	89.113	46.963	74.378	4.756	46.905	20,8	94,9	50,0
Moers	0,3	26.110	5.163	24.848	13.212	20.947	1.262	12.898	19,8	95,2	50,6
Mönchengladbach	0,7	59.338	11.663	57.825	24.293	47.676	1.513	35.045	19,7	97,5	40,9
Mülheim an der Ruhr	0,6	49.470	6.868	47.427	22.901	42.601	2.043	26.569	13,9	95,9	46,3
München	5,9	496.879	145.465	457.941	216.151	351.414	38.937	280.728	29,3	92,2	43,5
Münster	1,0	86.397	20.844	82.167	39.880	65.554	4.230	46.517	24,1	95,1	46,2
Neuss	0,5	39.534	7.721	38.058	15.933	31.813	1.476	23.601	19,5	96,3	40,3
Nürnberg	1,7	146.766	34.482	134.531	66.273	112.284	12.236	80.493	23,5	91,7	45,2
Oberhausen	0,7	61.800	11.237	59.327	30.500	50.563	2.473	31.300	18,2	96,0	49,4
Offenbach am Main	0,5	43.342	11.347	37.674	16.230	31.995	5.668	27.112	26,2	86,9	37,4
Oldenburg (Oldenburg)	0,6	46.347	9.338	44.946	18.777	37.009	1.401	27.570	20,1	97,0	40,5
Osnabrück	0,5	45.195	11.478	44.076	21.498	33.717	1.119	23.697	25,4	97,5	47,6
Paderborn	0,4	33.999	6.534	32.657	16.674	27.465	1.342	17.325	19,2	96,1	49,0
Pforzheim	0,4	29.569	7.301	28.125	13.319	22.268	1.443	16.250	24,7	95,1	45,0
Potsdam	0,8	64.357	13.650	62.062	31.855	50.706	2.294	32.501	21,2	96,4	49,5

	Realversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
OW			MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	
<b>Großstadt</b>											
Recklinghausen	0,4	32.120	4.952	30.634	12.347	27.168	1.486	19.773	15,4	95,4	38,4
Regensburg	0,6	46.924	12.164	43.434	23.709	34.760	3.490	23.215	25,9	92,6	50,5
Remscheid	0,3	28.392	5.013	27.283	15.092	23.378	1.109	13.299	17,7	96,1	53,2
Reutlingen	0,3	23.018	3.604	22.338	10.260	19.414	680	12.758	15,7	97,0	44,6
Rostock	1,1	95.719	32.762	91.597	48.302	62.957	4.123	47.418	34,2	95,7	50,5
Saarbrücken	0,6	46.894	10.710	45.646	19.090	36.184	1.247	27.804	22,8	97,3	40,7
Siegen	0,3	21.571	4.578	20.426	11.111	16.993	1.145	10.460	21,2	94,7	51,5
Solingen	0,5	44.396	9.627	43.621	20.152	34.769	775	24.245	21,7	98,3	45,4
Stuttgart	2,0	169.403	40.725	156.458	82.583	128.678	12.945	86.820	24,0	92,4	48,7
Trier	0,4	31.229	7.261	29.415	13.693	23.968	1.814	17.536	23,2	94,2	43,8
Ulm	0,4	30.724	5.150	28.930	16.572	25.574	1.794	14.152	16,8	94,2	53,9
Wiesbaden	1,0	82.690	16.662	75.959	30.932	66.027	6.730	51.757	20,2	91,9	37,4
Wolfsburg	0,4	32.474	4.173	30.859	15.947	28.302	1.615	16.527	12,8	95,0	49,1
Wuppertal	1,2	101.941	24.483	97.607	45.647	77.458	4.334	56.294	24,0	95,7	44,8
Würzburg	0,5	38.378	10.561	36.898	18.653	27.817	1.481	19.725	27,5	96,1	48,6
gesamt	100,0	8.388.610	2.006.006	7.945.225	3.973.743	6.382.604	443.386	4.414.867	23,9	94,7	47,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die reale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistung spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistung spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Tabelle 137: Idealversorgungslage nach Großstadt

	Idealversorgung										
			Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
Großstadt	Anteil in %	Haushalte	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB
Aachen	0,9	79.119	43.885	75.350	55.594	35.234	3.769	23.525	55,5	95,2	70,3
Augsburg	0,9	78.920	49.487	78.920	65.655	29.433	0	13.265	62,7	100,0	83,2
Bergisch Gladbach	0,3	25.534	12.200	25.534	19.722	13.334	0	5.812	47,8	100,0	77,2
Berlin	16,4	1.374.537	810.353	1.373.118	1.153.699	564.185	1.420	220.838	59,0	99,9	83,9
Bielefeld	1,0	87.434	47.999	86.657	70.575	39.435	777	16.860	54,9	99,1	80,7
Bochum	1,3	112.132	62.927	112.132	88.002	49.206	0	24.131	56,1	100,0	78,5
Bonn	1,1	90.619	53.302	89.625	72.472	37.317	994	18.147	58,8	98,9	80,0
Bottrop	0,4	30.373	16.282	30.373	26.021	14.091	0	4.353	53,6	100,0	85,7
Braunschweig	0,9	76.599	40.948	76.499	65.075	35.650	99	11.524	53,5	99,9	85,0
Bremen	1,8	147.159	89.060	146.774	114.477	58.099	385	32.682	60,5	99,7	77,8
Bremerhaven	0,5	37.868	19.096	37.868	27.400	18.773	0	10.468	50,4	100,0	72,4
Chemnitz	1,1	94.978	55.557	94.876	81.738	39.421	102	13.240	58,5	99,9	86,1
Darmstadt	0,5	44.408	24.771	43.074	34.692	19.637	1.334	9.716	55,8	97,0	78,1
Dortmund	2,3	192.054	110.716	191.843	156.149	81.337	211	35.905	57,6	99,9	81,3
Dresden	2,6	216.632	131.632	216.632	189.677	85.000	0	26.955	60,8	100,0	87,6
Duisburg	1,9	162.263	91.588	162.152	129.567	70.675	110	32.695	56,4	99,9	79,9
Düsseldorf	2,6	219.382	125.984	218.128	177.498	93.398	1.254	41.884	57,4	99,4	80,9
Erfurt	0,9	74.062	46.320	73.964	63.494	27.742	97	10.568	62,5	99,9	85,7
Erlangen	0,3	28.134	15.867	26.767	22.470	12.267	1.368	5.665	56,4	95,1	79,9
Essen	2,4	198.670	108.564	198.670	155.993	90.105	0	42.676	54,6	100,0	78,5
Frankfurt am Main	3,1	258.693	154.699	257.205	217.055	103.994	1.488	41.639	59,8	99,4	83,9

	Idealversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
OW			MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	
<b>Großstadt</b>											
Freiburg im Breisgau	0,8	65.689	39.000	64.990	55.620	26.689	698	10.068	59,4	98,9	84,7
Fürth	0,3	27.924	15.745	27.821	24.261	12.180	103	3.664	56,4	99,6	86,9
Gelsenkirchen	1,0	86.273	48.019	86.273	71.895	38.254	0	14.378	55,7	100,0	83,3
Göttingen	0,5	39.505	19.274	36.959	30.200	20.231	2.546	9.305	48,8	93,6	76,4
Hagen	0,7	57.155	28.831	57.155	46.436	28.324	0	10.719	50,4	100,0	81,2
Halle (Saale)	1,1	92.848	51.596	92.738	76.462	41.253	110	16.386	55,6	99,9	82,4
Hamburg	7,6	634.664	383.749	632.693	509.971	250.915	1.972	124.693	60,5	99,7	80,4
Hamm	0,5	41.322	22.087	41.322	33.245	19.235	0	8.077	53,5	100,0	80,5
Hannover	2,2	185.086	105.391	184.323	145.796	79.696	763	39.290	56,9	99,6	78,8
Heidelberg	0,5	39.520	20.927	38.609	32.484	18.593	911	7.036	53,0	97,7	82,2
Heilbronn	0,3	27.000	13.942	26.822	21.645	13.058	178	5.355	51,6	99,3	80,2
Herne	0,6	51.946	30.200	51.946	40.214	21.746	0	11.732	58,1	100,0	77,4
Ingolstadt	0,4	30.889	18.339	30.889	29.003	12.550	0	1.886	59,4	100,0	93,9
Jena	0,5	41.125	27.000	40.906	34.915	14.125	219	6.210	65,7	99,5	84,9
Karlsruhe	1,0	87.423	39.700	85.403	74.039	47.722	2.019	13.383	45,4	97,7	84,7
Kassel	0,7	57.838	33.135	57.742	45.815	24.703	96	12.022	57,3	99,8	79,2
Kiel	1,0	80.994	47.336	80.399	64.157	33.658	595	16.838	58,4	99,3	79,2
Koblenz	0,4	32.243	13.933	32.243	27.230	18.310	0	5.013	43,2	100,0	84,5
Köln	4,0	335.035	191.840	332.808	270.294	143.195	2.227	64.741	57,3	99,3	80,7
Krefeld	0,7	59.916	31.651	59.820	46.101	28.265	96	13.816	52,8	99,8	76,9
Leipzig	2,8	231.582	138.569	231.582	196.986	93.013	0	34.596	59,8	100,0	85,1
Leverkusen	0,5	44.262	22.855	44.262	34.273	21.407	0	9.988	51,6	100,0	77,4

	Idealversorgung										
	Anteil in %	Haushalte	Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
OW			MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	
<b>Großstadt</b>											
Lübeck	0,8	66.237	38.371	66.237	51.575	27.866	0	14.662	57,9	100,0	77,9
Ludwigshafen am Rhein	0,5	41.289	24.849	41.289	33.553	16.440	0	7.736	60,2	100,0	81,3
Magdeburg	1,1	92.382	50.595	92.382	77.001	41.788	0	15.381	54,8	100,0	83,4
Mainz	0,7	60.048	36.063	59.195	47.762	23.985	854	12.286	60,1	98,6	79,5
Mannheim	1,1	93.868	51.452	93.424	78.113	42.417	445	15.755	54,8	99,5	83,2
Moers	0,3	26.110	13.192	26.110	20.986	12.919	0	5.124	50,5	100,0	80,4
Mönchengladbach	0,7	59.338	30.123	59.338	46.584	29.215	0	12.754	50,8	100,0	78,5
Mülheim an der Ruhr	0,6	49.470	23.966	49.470	38.602	25.504	0	10.868	48,4	100,0	78,0
München	5,9	496.879	308.295	491.749	423.827	188.584	5.130	73.052	62,0	99,0	85,3
Münster	1,0	86.397	43.252	84.195	71.944	43.145	2.202	14.453	50,1	97,5	83,3
Neuss	0,5	39.534	23.163	39.534	28.566	16.371	0	10.967	58,6	100,0	72,3
Nürnberg	1,7	146.766	87.535	145.275	119.208	59.231	1.491	27.558	59,6	99,0	81,2
Oberhausen	0,7	61.800	32.453	61.800	47.977	29.347	0	13.823	52,5	100,0	77,6
Offenbach am Main	0,5	43.342	28.262	43.224	33.816	15.080	118	9.526	65,2	99,7	78,0
Oldenburg (Oldenburg)	0,6	46.347	24.166	46.347	35.614	22.181	0	10.732	52,1	100,0	76,8
Osnabrück	0,5	45.195	25.412	44.794	36.077	19.783	401	9.119	56,2	99,1	79,8
Paderborn	0,4	33.999	15.860	33.999	30.050	18.139	0	3.949	46,6	100,0	88,4
Pforzheim	0,4	29.569	16.791	29.569	24.052	12.778	0	5.517	56,8	100,0	81,3
Potsdam	0,8	64.357	36.778	64.357	52.028	27.578	0	12.329	57,1	100,0	80,8
Recklinghausen	0,4	32.120	16.770	32.120	24.033	15.350	0	8.087	52,2	100,0	74,8
Regensburg	0,6	46.924	27.676	45.977	40.143	19.248	947	6.781	59,0	98,0	85,5
Remscheid	0,3	28.392	15.336	28.392	22.643	13.056	0	5.749	54,0	100,0	79,8

	Idealversorgung										
			Versorgungsstand			Versorgungslücke			Versorgungsgrad in %		
Großstadt	Anteil in %	Haushalte	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB	OW	MW	MW + LB
Reutlingen	0,3	23.018	12.273	23.018	18.038	10.745	0	4.980	53,3	100,0	78,4
Rostock	1,1	95.719	60.409	95.614	77.292	35.310	106	18.427	63,1	99,9	80,7
Saarbrücken	0,6	46.894	24.963	46.707	35.374	21.931	187	11.520	53,2	99,6	75,4
Siegen	0,3	21.571	11.363	21.467	18.652	10.208	104	2.919	52,7	99,5	86,5
Solingen	0,5	44.396	24.426	44.396	35.286	19.970	0	9.110	55,0	100,0	79,5
Stuttgart	2,0	169.403	96.199	166.626	143.262	73.204	2.777	26.142	56,8	98,4	84,6
Trier	0,4	31.229	15.478	30.381	24.308	15.751	848	6.921	49,6	97,3	77,8
Ulm	0,4	30.724	15.344	30.724	26.760	15.380	0	3.964	49,9	100,0	87,1
Wiesbaden	1,0	82.690	47.365	82.582	62.467	35.325	107	20.223	57,3	99,9	75,5
Wolfsburg	0,4	32.474	14.749	32.365	26.244	17.725	109	6.231	45,4	99,7	80,8
Wuppertal	1,2	101.941	60.705	101.941	82.824	41.235	0	19.116	59,5	100,0	81,2
Würzburg	0,5	38.378	19.915	38.280	32.848	18.463	99	5.531	51,9	99,7	85,6
gesamt	100,0	8.388.610	4.827.902	8.346.746	6.865.578	3.560.708	41.864	1.523.033	57,6	99,5	81,8

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte zum Erhebungszeitpunkt bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistung spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistung spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*



Tabelle 138: Verteilungspotential, Verteilungs- und Struktureffekt nach Großstadt

	Verteilungs- und Struktureffekt														
	Realversorgungslücke			Verteilungspotential			Verteilungseffekt in %			Idealversorgungslücke			Struktureffekt in %		
Großstadt	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB
Aachen	59.893	6.056	48.358	24.658	2.287	24.834	41,2	37,8	51,4	35.234	3.769	23.525	58,8	62,2	48,6
Augsburg	57.200	5.076	40.264	27.767	5.076	26.999	48,5	100,0	67,1	29.433	0	13.265	51,5	0,0	32,9
Bergisch Gladbach	21.719	849	14.597	8.385	849	8.785	38,6	100,0	60,2	13.334	0	5.812	61,4	0,0	39,8
Berlin	1.042.178	65.172	698.374	477.994	63.752	477.535	45,9	97,8	68,4	564.185	1.420	220.838	54,1	2,2	31,6
Bielefeld	69.701	5.549	47.341	30.266	4.771	30.481	43,4	86,0	64,4	39.435	777	16.860	56,6	14,0	35,6
Bochum	86.393	3.421	60.914	37.187	3.421	36.784	43,0	100,0	60,4	49.206	0	24.131	57,0	0,0	39,6
Bonn	70.398	5.979	49.565	33.081	4.985	31.418	47,0	83,4	63,4	37.317	994	18.147	53,0	16,6	36,6
Bottrop	24.101	1.744	13.337	10.010	1.744	8.984	41,5	100,0	67,4	14.091	0	4.353	58,5	0,0	32,6
Braunschweig	59.227	3.497	38.072	23.577	3.398	26.548	39,8	97,2	69,7	35.650	99	11.524	60,2	2,8	30,3
Bremen	109.658	10.686	89.770	51.559	10.301	57.088	47,0	96,4	63,6	58.099	385	32.682	53,0	3,6	36,4
Bremerhaven	30.466	1.726	24.760	11.693	1.726	14.292	38,4	100,0	57,7	18.773	0	10.468	61,6	0,0	42,3
Chemnitz	71.366	3.172	33.379	31.945	3.070	20.138	44,8	96,8	60,3	39.421	102	13.240	55,2	3,2	39,7
Darmstadt	33.395	3.583	27.484	13.758	2.249	17.769	41,2	62,8	64,7	19.637	1.334	9.716	58,8	37,2	35,3
Dortmund	146.562	9.907	101.910	65.225	9.696	66.004	44,5	97,9	64,8	81.337	211	35.905	55,5	2,1	35,2
Dresden	160.213	7.554	85.885	75.213	7.554	58.930	46,9	100,0	68,6	85.000	0	26.955	53,1	0,0	31,4
Duisburg	128.963	9.641	84.446	58.289	9.530	51.751	45,2	98,9	61,3	70.675	110	32.695	54,8	1,1	38,7
Düsseldorf	162.437	9.094	128.712	69.039	7.839	86.827	42,5	86,2	67,5	93.398	1.254	41.884	57,5	13,8	32,5
Erfurt	54.854	3.309	30.605	27.112	3.212	20.038	49,4	97,1	65,5	27.742	97	10.568	50,6	2,9	34,5
Erlangen	18.379	2.149	14.881	6.113	781	9.217	33,3	36,4	61,9	12.267	1.368	5.665	66,7	63,6	38,1
Essen	161.926	8.331	100.053	71.821	8.331	57.377	44,4	100,0	57,3	90.105	0	42.676	55,6	0,0	42,7

	Verteilungs- und Struktureffekt														
	Realversorgungslücke			Verteilungspotential			Verteilungseffekt in %			Idealversorgungslücke			Struktureffekt in %		
Großstadt	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB
Frankfurt am Main	198.425	20.495	143.906	94.430	19.007	102.268	47,6	92,7	71,1	103.994	1.488	41.639	52,4	7,3	28,9
Freiburg i. Br.	45.191	4.105	37.541	18.502	3.407	27.473	40,9	83,0	73,2	26.689	698	10.068	59,1	17,0	26,8
Fürth	21.000	1.241	13.853	8.821	1.138	10.190	42,0	91,7	73,6	12.180	103	3.664	58,0	8,3	26,4
Gelsenkirchen	68.093	4.298	44.743	29.839	4.298	30.365	43,8	100,0	67,9	38.254	0	14.378	56,2	0,0	32,1
Göttingen	31.334	3.564	21.308	11.103	1.018	12.003	35,4	28,6	56,3	20.231	2.546	9.305	64,6	71,4	43,7
Hagen	48.120	1.755	26.148	19.797	1.755	15.429	41,1	100,0	59,0	28.324	0	10.719	58,9	0,0	41,0
Halle (Saale)	67.924	4.083	44.965	26.672	3.973	28.579	39,3	97,3	63,6	41.253	110	16.386	60,7	2,7	36,4
Hamburg	473.338	34.586	356.318	222.423	32.614	231.625	47,0	94,3	65,0	250.915	1.972	124.693	53,0	5,7	35,0
Hamm	35.034	2.668	21.711	15.799	2.668	13.634	45,1	100,0	62,8	19.235	0	8.077	54,9	0,0	37,2
Hannover	141.042	8.283	99.601	61.346	7.520	60.311	43,5	90,8	60,6	79.696	763	39.290	56,5	9,2	39,4
Heidelberg	28.823	1.710	22.437	10.230	799	15.400	35,5	46,7	68,6	18.593	911	7.036	64,5	53,3	31,4
Heilbronn	21.875	2.102	13.647	8.817	1.924	8.292	40,3	91,6	60,8	13.058	178	5.355	59,7	8,4	39,2
Herne	43.774	2.017	25.999	22.029	2.017	14.266	50,3	100,0	54,9	21.746	0	11.732	49,7	0,0	45,1
Ingolstadt	22.489	2.349	13.806	9.939	2.350	11.920	44,2	100,0	86,3	12.550	0	1.886	55,8	0,0	13,7
Jena	28.206	2.190	18.744	14.081	1.971	12.534	49,9	90,0	66,9	14.125	219	6.210	50,1	10,0	33,1
Karlsruhe	71.490	3.368	39.319	23.768	1.348	25.935	33,2	40,0	66,0	47.722	2.019	13.383	66,8	60,0	34,0
Kassel	44.981	3.171	31.606	20.278	3.075	19.584	45,1	97,0	62,0	24.703	96	12.022	54,9	3,0	38,0
Kiel	57.854	4.414	43.550	24.196	3.818	26.712	41,8	86,5	61,3	33.658	595	16.838	58,2	13,5	38,7
Koblenz	27.987	1.290	13.311	9.676	1.290	8.299	34,6	100,0	62,3	18.310	0	5.013	65,4	0,0	37,7
Köln	246.584	17.557	193.830	103.389	15.330	129.089	41,9	87,3	66,6	143.195	2.227	64.741	58,1	12,7	33,4
Krefeld	47.302	2.312	36.182	19.037	2.216	22.367	40,2	95,8	61,8	28.265	96	13.816	59,8	4,2	38,2
Leipzig	174.687	6.009	89.408	81.674	6.009	54.812	46,8	100,0	61,3	93.013	0	34.596	53,2	0,0	38,7

	Verteilungs- und Struktureffekt														
	Realversorgungslücke			Verteilungspotential			Verteilungseffekt in %			Idealversorgungslücke			Struktureffekt in %		
Großstadt	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB
Leverkusen	36.306	2.057	25.032	14.899	2.057	15.044	41,0	100,0	60,1	21.407	0	9.988	59,0	0,0	39,9
Lübeck	49.466	3.394	38.219	21.600	3.394	23.556	43,7	100,0	61,6	27.866	0	14.662	56,3	0,0	38,4
Ludwigshafen am Rhein	33.634	4.081	23.636	17.195	4.081	15.900	51,1	100,0	67,3	16.440	0	7.736	48,9	0,0	32,7
Magdeburg	70.526	3.098	39.298	28.738	3.098	23.917	40,7	100,0	60,9	41.788	0	15.381	59,3	0,0	39,1
Mainz	44.248	3.734	33.746	20.263	2.881	21.460	45,8	77,1	63,6	23.985	854	12.286	54,2	22,9	36,4
Mannheim	74.378	4.756	46.905	31.961	4.311	31.150	43,0	90,6	66,4	42.417	445	15.755	57,0	9,4	33,6
Moers	20.947	1.262	12.898	8.029	1.262	7.774	38,3	100,0	60,3	12.919	0	5.124	61,7	0,0	39,7
Mönchengladbach	47.676	1.513	35.045	18.461	1.513	22.291	38,7	100,0	63,6	29.215	0	12.754	61,3	0,0	36,4
Mülheim an der Ruhr	42.601	2.043	26.569	17.098	2.043	15.701	40,1	100,0	59,1	25.504	0	10.868	59,9	0,0	40,9
München	351.414	38.937	280.728	162.830	33.808	207.676	46,3	86,8	74,0	188.584	5.130	73.052	53,7	13,2	26,0
Münster	65.554	4.230	46.517	22.408	2.028	32.065	34,2	47,9	68,9	43.145	2.202	14.453	65,8	52,1	31,1
Neuss	31.813	1.476	23.601	15.442	1.476	12.634	48,5	100,0	53,5	16.371	0	10.967	51,5	0,0	46,5
Nürnberg	112.284	12.236	80.493	53.053	10.745	52.934	47,2	87,8	65,8	59.231	1.491	27.558	52,8	12,2	34,2
Oberhausen	50.563	2.473	31.300	21.217	2.473	17.477	42,0	100,0	55,8	29.347	0	13.823	58,0	0,0	44,2
Offenbach am Main	31.995	5.668	27.112	16.915	5.550	17.587	52,9	97,9	64,9	15.080	118	9.526	47,1	2,1	35,1
Oldenburg (Oldenburg)	37.009	1.401	27.570	14.829	1.401	16.837	40,1	100,0	61,1	22.181	0	10.732	59,9	0,0	38,9
Osnabrück	33.717	1.119	23.697	13.934	718	14.579	41,3	64,2	61,5	19.783	401	9.119	58,7	35,8	38,5
Paderborn	27.465	1.342	17.325	9.326	1.342	13.376	34,0	100,0	77,2	18.139	0	3.949	66,0	0,0	22,8
Pforzheim	22.268	1.443	16.250	9.490	1.443	10.734	42,6	100,0	66,1	12.778	0	5.517	57,4	0,0	33,9
Potsdam	50.706	2.294	32.501	23.128	2.294	20.172	45,6	100,0	62,1	27.578	0	12.329	54,4	0,0	37,9
Recklinghausen	27.168	1.486	19.773	11.818	1.486	11.686	43,5	100,0	59,1	15.350	0	8.087	56,5	0,0	40,9

	Verteilungs- und Struktureffekt														
	Realversorgungslücke			Verteilungspotential			Verteilungseffekt in %			Idealversorgungslücke			Struktureffekt in %		
Großstadt	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB	OW	MW	MW+LB
Regensburg	34.760	3.490	23.215	15.511	2.543	16.434	44,6	72,9	70,8	19.248	947	6.781	55,4	27,1	29,2
Remscheid	23.378	1.109	13.299	10.322	1.109	7.550	44,2	100,0	56,8	13.056	0	5.749	55,8	0,0	43,2
Reutlingen	19.414	680	12.758	8.668	680	7.779	44,7	100,0	61,0	10.745	0	4.980	55,3	0,0	39,0
Rostock	62.957	4.123	47.418	27.647	4.017	28.991	43,9	97,4	61,1	35.310	106	18.427	56,1	2,6	38,9
Saarbrücken	36.184	1.247	27.804	14.253	1.061	16.284	39,4	85,0	58,6	21.931	187	11.520	60,6	15,0	41,4
Siegen	16.993	1.145	10.460	6.784	1.041	7.541	39,9	90,9	72,1	10.208	104	2.919	60,1	9,1	27,9
Solingen	34.769	775	24.245	14.799	775	15.134	42,6	100,0	62,4	19.970	0	9.110	57,4	0,0	37,6
Stuttgart	128.678	12.945	86.820	55.474	10.168	60.678	43,1	78,5	69,9	73.204	2.777	26.142	56,9	21,5	30,1
Trier	23.968	1.814	17.536	8.218	967	10.615	34,3	53,3	60,5	15.751	848	6.921	65,7	46,7	39,5
Ulm	25.574	1.794	14.152	10.194	1.794	10.188	39,9	100,0	72,0	15.380	0	3.964	60,1	0,0	28,0
Wiesbaden	66.027	6.730	51.757	30.703	6.623	31.534	46,5	98,4	60,9	35.325	107	20.223	53,5	1,6	39,1
Wolfsburg	28.302	1.615	16.527	10.576	1.506	10.296	37,4	93,2	62,3	17.725	109	6.231	62,6	6,8	37,7
Wuppertal	77.458	4.334	56.294	36.222	4.334	37.178	46,8	100,0	66,0	41.235	0	19.116	53,2	0,0	34,0
Würzburg	27.817	1.481	19.725	9.354	1.382	14.194	33,6	93,3	72,0	18.463	99	5.531	66,4	6,7	28,0
gesamt	6.382.604	443.386	4.414.867	2.821.896	401.521	2.891.834	44,2	90,6	65,5	3.560.704	41.864	1.523.034	55,8	9,4	34,5

*Lesehilfe: Diese Tabelle gibt an, welcher Teil der Wohnversorgungslücken in den Großstädten durch eine bessere Verteilung geschlossen werden könnte. Die Spalten OW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen optimaler Größe (Leistung spielt keine Rolle), die Spalten MW zeigen die Versorgung der Haushalte mit Wohnungen angemessener Mindestgröße (Leistung spielt keine Rolle), und die Spalten MW + LB zeigen die Versorgung der Haushalte mit minimal angemessenen und leistbaren Wohnungen (MW + LB).*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

Tabelle 139: Ranking Großstädte: Versorgungslage an angemessenen und leistbaren Wohnungen

	Realversorgung				Idealversorgung			
	Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %		Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %	
<b>Großstadt</b>	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB
Aachen	58	48.358	72	38,9	61	23.525	77	70,3
Augsburg	50	40.264	30	49,0	45	13.265	26	83,2
Bergisch Gladbach	11	14.597	61	42,8	15	5.812	68	77,2
Berlin	77	698.374	27	49,2	77	220.838	20	83,9
Bielefeld	56	47.341	44	45,9	56	16.860	39	80,7
Bochum	62	60.914	45	45,7	62	24.131	57	78,5
Bonn	59	49.565	48	45,3	57	18.147	45	80,0
Bottrop	6	13.337	7	56,1	6	4.353	9	85,7
Braunschweig	46	38.072	20	50,3	38	11.524	14	85,0
Bremen	68	89.770	71	39,0	66	32.682	64	77,8
Bremerhaven	28	24.760	77	34,6	31	10.468	75	72,4
Chemnitz	41	33.379	1	64,9	44	13.240	7	86,1
Darmstadt	34	27.484	74	38,1	28	9.716	59	78,1
Dortmund	71	101.910	38	46,9	69	35.905	30	81,3
Dresden	65	85.885	3	60,4	64	26.955	3	87,6
Duisburg	64	84.446	34	48,0	67	32.695	47	79,9
Düsseldorf	72	128.712	65	41,3	72	41.884	35	80,9
Erfurt	37	30.605	5	58,7	32	10.568	8	85,7
Erlangen	12	14.881	37	47,1	13	5.665	46	79,9
Essen	70	100.053	23	49,6	73	42.676	55	78,5
Frankfurt am Main	73	143.906	53	44,4	71	41.639	21	83,9

	Realversorgung				Idealversorgung			
	Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %		Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %	
<b>Großstadt</b>	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB
Freiburg im Breisgau	45	37.541	60	42,8	30	10.068	17	84,7
Fürth	9	13.853	19	50,4	3	3.664	5	86,9
Gelsenkirchen	52	44.743	33	48,1	49	14.378	23	83,3
Göttingen	20	21.308	43	46,1	26	9.305	71	76,4
Hagen	31	26.148	11	54,3	33	10.719	33	81,2
Halle (Saale)	53	44.965	14	51,6	54	16.386	27	82,4
Hamburg	76	356.318	54	43,9	76	124.693	43	80,4
Hamm	21	21.711	36	47,5	22	8.077	41	80,5
Hannover	69	99.601	41	46,2	70	39.290	54	78,8
Heidelberg	22	22.437	59	43,2	20	7.036	28	82,2
Heilbronn	7	13.647	25	49,5	10	5.355	44	80,2
Herne	30	25.999	22	50,0	39	11.732	67	77,4
Ingolstadt	8	13.806	8	55,3	1	1.886	1	93,9
Jena	17	18.744	10	54,4	16	6.210	15	84,9
Karlsruhe	49	39.319	9	55,0	46	13.383	16	84,7
Kassel	39	31.606	47	45,4	40	12.022	52	79,2
Kiel	51	43.550	40	46,2	55	16.838	53	79,2
Koblenz	5	13.311	4	58,7	8	5.013	19	84,5
Köln	74	193.830	64	42,1	74	64.741	40	80,7
Krefeld	44	36.182	70	39,6	47	13.816	69	76,9
Leipzig	67	89.408	2	61,4	68	34.596	13	85,1
Leverkusen	29	25.032	58	43,4	29	9.988	66	77,4

	Realversorgung				Idealversorgung			
	Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %		Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %	
<b>Großstadt</b>	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB
Lübeck	47	38.219	63	42,3	51	14.662	62	77,9
Ludwigshafen am Rhein	25	23.636	62	42,8	21	7.736	31	81,3
Magdeburg	48	39.298	6	57,5	52	15.381	22	83,4
Mainz	42	33.746	56	43,8	41	12.286	50	79,5
Mannheim	55	46.905	21	50,0	53	15.755	25	83,2
Moers	3	12.898	16	50,6	9	5.124	42	80,4
Mönchengladbach	43	35.045	66	40,9	43	12.754	56	78,5
Mülheim an der Ruhr	32	26.569	39	46,3	35	10.868	60	78,0
München	75	280.728	57	43,5	75	73.052	12	85,3
Münster	54	46.517	42	46,2	50	14.453	24	83,3
Neuss	24	23.601	69	40,3	36	10.967	76	72,3
Nürnberg	63	80.493	49	45,2	65	27.558	34	81,2
Oberhausen	38	31.300	26	49,4	48	13.823	65	77,6
Offenbach am Main	33	27.112	75	37,4	27	9.526	61	78,0
Oldenburg (Oldenburg)	35	27.570	68	40,5	34	10.732	70	76,8
Osnabrück	26	23.697	35	47,6	25	9.119	48	79,8
Paderborn	15	17.325	29	49,0	4	3.949	2	88,4
Pforzheim	13	16.250	50	45,0	11	5.517	29	81,3
Potsdam	40	32.501	24	49,5	42	12.329	36	80,8
Recklinghausen	19	19.773	73	38,4	23	8.087	74	74,8
Regensburg	23	23.215	17	50,5	18	6.781	11	85,5
Remscheid	4	13.299	13	53,2	14	5.749	49	79,8

	Realversorgung				Idealversorgung			
	Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %		Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %	
<b>Großstadt</b>	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB	Rang	MW + LB
Reutlingen	2	12.758	52	44,6	7	4.980	58	78,4
Rostock	57	47.418	18	50,5	58	18.427	38	80,7
Saarbrücken	36	27.804	67	40,7	37	11.520	73	75,4
Siegen	1	10.460	15	51,5	2	2.919	6	86,5
Solingen	27	24.245	46	45,4	24	9.110	51	79,5
Stuttgart	66	86.820	31	48,7	63	26.142	18	84,6
Trier	16	17.536	55	43,8	19	6.921	63	77,8
Ulm	10	14.152	12	53,9	5	3.964	4	87,1
Wiesbaden	60	51.757	76	37,4	60	20.223	72	75,5
Wolfsburg	14	16.527	28	49,1	17	6.231	37	80,8
Wuppertal	61	56.294	51	44,8	59	19.116	32	81,2
Würzburg	18	19.725	32	48,6	12	5.531	10	85,6

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.



Tabelle 140: Top-10- und Bottom-10-Großstädte: Versorgungslage an angemessenen und leistbaren Wohnungen

Top 10								
Rang	Realversorgung				Idealversorgung			
	Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %		Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %	
1	Siegen	10.460	Chemnitz	64,9	Ingolstadt	1.886	Ingolstadt	93,9
2	Reutlingen	12.758	Leipzig	61,4	Siegen	2.919	Paderborn	88,4
3	Moers	12.898	Dresden	60,4	Fürth	3.664	Dresden	87,6
4	Remscheid	13.299	Koblenz	58,7	Paderborn	3.949	Ulm	87,1
5	Koblenz	13.311	Erfurt	58,7	Ulm	3.964	Fürth	86,9
6	Bottrop	13.337	Magdeburg	57,5	Bottrop	4.353	Siegen	86,5
7	Heilbronn	13.647	Bottrop	56,1	Reutlingen	4.980	Chemnitz	86,1
8	Ingolstadt	13.806	Ingolstadt	55,3	Koblenz	5.013	Erfurt	85,7
9	Fürth	13.853	Karlsruhe	55,0	Moers	5.124	Bottrop	85,7
10	Ulm	14.152	Jena	54,4	Heilbronn	5.355	Würzburg	85,6
Bottom 10								
Rang	Realversorgung				Idealversorgung			
	Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %		Versorgungslücke		Versorgungsgrad in %	
77	Berlin	698.374	Bremerhaven	34,6	Berlin	220.838	Aachen	70,3
76	Hamburg	356.318	Wiesbaden	37,4	Hamburg	124.693	Neuss	72,3
75	München	280.728	Offenbach am Main	37,4	München	73.052	Bremerhaven	72,4
74	Köln	193.830	Darmstadt	38,1	Köln	64.741	Recklinghausen	74,8
73	Frankfurt am Main	143.906	Recklinghausen	38,4	Essen	42.676	Saarbrücken	75,4
72	Düsseldorf	128.712	Aachen	38,9	Düsseldorf	41.884	Wiesbaden	75,5
71	Dortmund	101.910	Bremen	39,0	Frankfurt am Main	41.639	Göttingen	76,4
70	Essen	100.053	Krefeld	39,6	Hannover	39.290	Oldenburg (Oldenburg)	76,8
69	Hannover	99.601	Neuss	40,3	Dortmund	35.905	Krefeld	76,9
68	Bremen	89.770	Oldenburg (Oldenburg)	40,5	Leipzig	34.596	Bergisch Gladbach	77,2

Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.

