

# **Wohnverhältnisse in Deutschland – eine Analyse der sozialen Lage in 77 Großstädten**

**Bericht aus dem Forschungsprojekt  
„Sozialer Wohnversorgungsbedarf“**

Projektteam:

**Dr. Henrik Lebuhn, Humboldt-Universität zu Berlin (Leitung)**

**Dr. Andrej Holm, Goethe-Universität Frankfurt a.M. (Leitung)**

**Stephan Junker, Humboldt-Universität zu Berlin**

**Kevin Neitzel, Humboldt-Universität zu Berlin**

Forschungsschwerpunkt: Zukunft des Wohlfahrtsstaat

Projektlaufzeit: 1. März 2017 bis 31. Oktober 2017

Projektnummer: 2016-299-4

Internetseite des Projekts:

<https://www.boeckler.de/11145.htm?projekt=2016-299-4>

Berlin/Düsseldorf, September 2017



# Inhalt

Inhalt .....	3
Tabellenverzeichnis .....	4
Abbildungsverzeichnis .....	6
Kartenverzeichnis .....	6
Kurzfassung .....	7
1. Einführung und Fragestellung .....	8
2. Dimensionen der Wohnverhältnisse.....	10
2.1 Indikatoren der Wohnverhältnisse.....	10
2.1.1 Wohnstatus .....	10
2.1.2 Ausstattung der Wohnungen .....	11
2.1.3 Wohnungsgröße.....	12
2.1.4 Baualter.....	13
2.1.5 Wohnkosten und Wohnkostenbelastung .....	13
2.2 Weitere Auswertungen für die Gesamtheit der Großstädte .....	15
3. Datenbasis und methodisches Vorgehen.....	16
3.1 Beschreibung der Datenbasis .....	16
3.1.1 Mikrozensus .....	16
3.1.2 Grundgesamtheit Großstädte .....	18
3.2 Vorgehensweise .....	25
3.3 Erfassung von Einkommen, Armut und Mietbelastungsquote ....	26
3.3.1 Erfassung von Einkommen in der Studie.....	27
3.3.2 Definition von (Einkommens-)Armut und relative Einkommen .....	28
3.3.3 Erfassung der Wohnverhältnisse in der Studie .....	33
3.3.4 Erfassung der Wohnkostenbelastung in der Studie .....	35
4. Wohnverhältnisse in Großstädten .....	38
4.1. Basisdaten Grundgesamtheit.....	38
4.2 Wohnflächenverbrauch .....	42

4.3 Baualter .....	46
4.4 Wohnstatus.....	55
4.5 Wohnungsgröße .....	62
4.6 Mietbelastung .....	69
5. Zusammenfassung .....	77
Literatur.....	82
Autorinnen und Autoren .....	86
Anhang.....	87

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Verteilung der Bevölkerung nach Gemeindetyp 2014 .....	18
Tabelle 2 Bevölkerungsentwicklung der Großstädte 2009 – 2014 .....	20
<i>Tabelle 3 Anzahl der Haushalte in den 77 Großstädten 2014 (Hauptwohnsitz).....</i>	<i>22</i>
Tabelle 4 Wohnungsmarktregionstypen 2009 - 2014.....	23
Tabelle 5 Wohnbedarfsskalen .....	34
Tabelle 6 Wohnen in Großstädten (Median der Basismerkmale)* .....	38
Tabelle 7 Wohnflächenverbrauch nach Haushaltsgröße .....	42
Tabelle 8 Versorgungsgrad und Haushaltsgröße .....	43
Tabelle 9 Regionale Unterschiede im Wohnflächenverbrauch.....	44
Tabelle 10 Regionale Unterschiede im Wohnflächenverbrauch.....	45
Tabelle 11 Regionale Differenzierung der Wohnfläche von Einpersonenhaushalten .....	46
Tabelle 12 Baualter, Wohnungsgrößen, Haushaltsgrößen .....	47
Tabelle 13 Baualter und Mietkosten (bruttowarm) .....	49
Tabelle 14 Baualter, Einkommen und Mietbelastung.....	50
Tabelle 15 Regionale Unterschiede der Wohnungsmärkte nach Baualter (Anteil der Haushalte in vor 1919 errichteten Wohnungen) .....	52

Tabelle 16 Regionale Unterschiede der Wohnungsmärkte nach Baualter (Anteil der Haushalte in ab 2011 errichteten Wohnungen) .....	53
Tabelle 17 Wohnstatus, Wohnungsgrößen, Haushaltsgrößen .....	55
Tabelle 18 Wohnstatus, Versorgungsgrad, Unterversorgung (Anteile) .....	56
Tabelle 19 Wohnstatus, Einkommenskategorien (Anteile) .....	58
Tabelle 20 Regionale Unterschiede der Wohnungsmärkte nach Wohnstatus (Anteil der Haushalte in selbstgenutztem Eigentum) .....	59
Tabelle 21 Wohnungsgrößen und Haushalte .....	62
Tabelle 22 Wohnungsgrößen, Wohnflächen, Miethöhen .....	62
Tabelle 23 Wohnungsgrößen, Einkommen, Miete, Mietbelastung .....	63
Tabelle 24 Wohnungsgröße, Einkommenskategorien (Anteile) .....	65
Tabelle 25 Regionale Unterschiede bei der Wohnungsgröße (kleine Wohnungen) .....	67
Tabelle 26 Regionale Unterschiede bei der Wohnungsgröße (sehr große Wohnungen) .....	67
Tabelle 27 Mietbelastung, Haushaltsgrößen, Wohnflächen und Einkommen .....	69
Tabelle 28 Wohndauer und Mietbelastung .....	71
Tabelle 29 Mietbelastung ausgewählter Haushaltsgruppen (Anteil der Bruttowarmmietkosten am Haushaltsnettoeinkommen) .....	71
Tabelle 30 Einfluss der Mietbelastung auf Resteinkommen unterhalb der Regelsätze .....	72
Tabelle 31 Regionale Unterschiede bei der Mietbelastung .....	73
Tabelle 32 Mietbelastung von Haushalten unterhalb der Armutsgrenze .....	73
Tabelle 33 Varianzspannen ausgewählter Merkmale der Wohnverhältnisse und Einkommen .....	77
Tabelle 34 Vergleich der Wohnverhältnisse von Haushalten mit hohen und niedrigen Einkommen .....	79

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Grundgesamtheit nach Mietpreisklassen (bruttokalt) .....	39
Abbildung 2 Grundgesamtheit nach Wohnflächen je Person .....	40
Abbildung 3 Grundgesamtheit und Mietbelastung .....	40
Abbildung 4 Grundgesamtheit und Wohndauer .....	41
Abbildung 5 Wohnflächenverbrauch und Einkommen .....	43
Abbildung 6 Bauaktivitäten nach Baualterklassen .....	48
Abbildung 7 Haushaltseinkommen nach Baualter .....	50
Abbildung 8 Baualter, Einkommen und Mietbelastung (Index).....	51
Abbildung 9 Eigentum und Miete nach Baualter .....	57
Abbildung 10 Wohnstatus und Einkommen .....	58
Abbildung 11 Monatlich verfügbare Nettoeinkommen (Pro-Kopf- Einkommen) und Wohnungsgrößen.....	64
Abbildung 12 Mietbelastung, Einkommen und Wohnflächenverbrauch (Index) .....	64
Abbildung 13 Anteil der Haushalte nach Einkommen und Wohnungsgröße .....	66
Abbildung 14 Mietbelastung und Einkommen.....	70
Abbildung 15 Mietpreise und Mietbelastung in den Großstädten .....	80

## Kartenverzeichnis

Karte 1 Bevölkerungsentwicklung dt. Großstädte 2009 - 2014 .....	21
Karte 2 Wohnungsmarktregionstypen dt. Großstädte 2009 - 2014 .....	24
Karte 3 Anteil der Gebäude, die vor 1919 errichtet wurden in Prozent - 2014 .....	54
Karte 4 Eigentümerquote (Gebäude/Wohnung) - 2014.....	60
Karte 5 Mieterquote - 2014.....	61
Karte 6 Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von über 30 Prozent - 2014 .....	75
Karte 7 Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von über 40 Prozent - 2014 .....	75
Karte 8 Median der Mietbelastungsquote in Prozent - 2014 .....	76

## Kurzfassung

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 mit Arbeitsplatz- und Bevölkerungsverlusten, zwischen Schwarmstädten und entspannten Wohnungsmarktregionen, sondern auch zwischen verschiedenen sozialen Gruppen.

Eine moderne Ausstattung und ein hoher Flächenkonsum gelten als Wohlstandsmerkmale und eine gute Adresse kann zum Statussymbol werden. Prekäre Wohnverhältnisse, Überbelegung und oft auch das Wohnen in bestimmten Stadtlagen gelten als Zeichen des Scheiterns, der Benachteiligung und der Ausgrenzung. Wohnen ist ein zentraler Indikator der sozialen Lage und ein Gradmesser der Ungleichheit.

In unserer Studie haben wir die Mikrozensusdaten für die 77 Großstädte in Deutschland ausgewertet, um die Wohnverhältnisse in verschiedenen Dimensionen des Wohnens zu untersuchen. Herausgekommen sind gravierende Unterschiede, nicht nur zwischen den Städten, sondern vor allem zwischen verschiedenen Einkommensgruppen.

Die Ungleichheit der Wohnverhältnisse entspricht in etwa den Einkommensunterschieden. Die sozialpolitische Dimension der Wohnversorgungssysteme, Einkommensunterschiede zu mildern und einen Beitrag zur sozialen Kohäsion zu leisten haben sich weitgehend aufgelöst.

Das Einkommen ist der entscheidende Faktor der Wohnverhältnisse: Haushalte mit geringeren Einkommen leben in schlechterer Qualität, auf kleinerer Fläche und haben eine deutlich höhere Mietbelastung zu tragen. Einkommensungleichheiten werden so in den Wohnverhältnissen nicht nur reproduziert, sondern sogar noch verstärkt. Jeder Ansatz einer sozial orientierten Wohnungspolitik sollte daher an Instrumenten zur Gewährleistung von einkommensorientierten Mieten ansetzen.

# 1. Einführung und Fragestellung

Im Rahmen unseres Forschungsprojektes haben wir für die 77 Großstädte in Deutschland (mit mehr als 100.000 Einwohner\*innen) die Wohnverhältnisse für verschiedene Haushaltstypen und Einkommensverhältnisse analysiert.

Als ein Kernbereich der individuellen Lebensführung ist das Wohnen ein zentraler Aspekt der allgemeinen Sicherung der Existenzgrundlagen. Mit seinen gruppenspezifischen Verteilungswirkungen ist das Wohnversorgungssystem zugleich ein zentrales Medium bei der Reproduktion von sozialen und räumlichen Ungleichheiten in der Gesellschaft. Insbesondere in der Stadtforschung wurde bereits in der Vergangenheit herausgearbeitet, dass die Wohnverhältnisse sowohl Ursache als auch Effekt von sozialen Ungleichheiten sind (Häußermann/Siebel 1996). Während eine Reihe von vor allem internationalen Studien unter dem Stichwort von Nachbarschaftseffekten die Auswirkungen von bestimmten Wohnsituationen und Umgebungskontexten für die Lebenschancen untersuchten (Schnur 2012; Small/Newman 2001; Sampson et al. 2002) haben andere Arbeiten darauf verwiesen, dass es die Ressourcen und Lebenschancen der Haushalte sind, die darüber entscheiden, wer wie und wo wohnt (Slater 2013).

Wohnen ist unbestritten eine Basis der Lebensqualität und Ausdruck von sozialen Ungleichheiten. Doch anders als bei Löhnen, Einkommen und Renten gibt es nur wenige Informationen darüber, wie sich die unterschiedlichen Wohnverhältnisse in verschiedenen Bevölkerungsgruppen tatsächlich darstellen. Beschreibungen von Wohnungsmärkten und auch von Wohnungskrisen erfolgen meist mit Durchschnittszahlen oder auf der Basis von Einzelschicksalen. So wissen wir aus Untersuchungen, dass in Berlin knapp 130.000 Wohnungen fehlen (Holm 2016), dass die durchschnittliche Wohnkostenbelastung der Nettokaltmieten in München bei 22 Prozent (Hamburger Institut für Weltwirtschaft, Berenberg Privatbank 2016:16) liegt oder dass die Wiedervermietungsrenten in den Großstädten im letzten Jahren um über 6 Prozent gestiegen sind (BBSR 2017). Aus den eher journalistischen Berichten über die erfolglose Wohnungssuche von jungen Akademiker\*innen (ZDF 2016) oder der Verdrängung von türkischen Mieter\*innen durch Zwangsräumungen (Berner et al 2015) ahnen wir, dass Wohnverhältnisse und der Zugang zur Wohnungsversorgung ungleich verteilt sind und insbesondere Haushalte mit geringen ökonomischen Ressourcen oft das Nachsehen haben und schlechtere Wohnungen in Kauf nehmen müssen.

Wie sich diese Ungleichheiten in der Wohnungsversorgung tatsächlich gestalten und welche Einflussfaktoren die Wohnverhältnisse beein-



flussen, soll in diesem empirisch angelegten Projekt untersucht werden. Auf der Basis von statistischen Daten des Mikrozensus analysieren wir die Wohnverhältnisse in den Großstädten.

Von Interesse dabei ist neben dem Wohnstatus (Eigentum, Miete, Untermiete etc.), der Ausstattung der Wohnungen, der Wohnungsgröße und dem Siedlungs- bzw. Bautyp insbesondere die Wohnkostenbelastung in Bezug auf die verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen. Geprüft werden soll auch, ob und wie sich die Wohndauer auf die Wohnverhältnisse und insbesondere die Wohnkosten auswirkt.

Die Stadtforschung war in ihrer Geschichte eng mit der Analyse der Wohnungsfrage und der Wohnverhältnisse verbunden (Zimmermann 1991). Von den ersten dokumentarischen Beschreibungen der Wohnsituation in den Städten der Industrialisierung (Engels 1845) über die detaillierte Rekonstruktionen des Arbeiterwohnens seit Ende des 19. Jahrhunderts (von Saldern 1995) bis hin zu soziologischen Studien zum Leben in sogenannten „rückständigen Vierteln“ (Zapf 1969) standen Wohnverhältnisse über ein Jahrhundert im Zentrum vieler Forschungsarbeiten. Trotz unterschiedlicher Forschungsintentionen und Methoden lassen sich quantitative Versorgungsaspekte, qualitative Ausstattungsmerkmale und die Vertragsverhältnisse des Wohnens als durchgehende Dimensionen zur Analyse der Wohnverhältnisse erkennen.

Seit den 1980er Jahren hat sich zumindest die soziologische Wohnforschung verstärkt sozialräumlichen Fragen und subjektiven Aspekten des Wohnens zugewandt. Im Zentrum standen nun Untersuchungen zur Segregation, (Häußermann/Kapphan 2000; Friedrichs/Triemer 2008) zur Wohnzufriedenheit (Klein/Lauterbach 1996; Berendt 1997) und zu Wohnpräferenzen (Schmitt u.a. 2008; Kabisch/Steinführer/Haase 2012). In einer Reihe von eher wohnungswirtschaftlichen und geografischen Forschungsarbeiten erhielten darüber hinaus die Auswirkungen des demografischen Wandels auf die Wohnungsnachfrage eine starke Aufmerksamkeit (BBSR 2011; Schmitz-Veltin 2011; Schnur 2010). Die traditionellen Fragen nach den Wohnverhältnissen wurden in der letzten Dekade fast ausschließlich für spezifische Bedarfsgruppen (Bertelsmann 2013; Gude 2010, 2012), Siedlungstypen (Keller 2005) oder einzelne Quartiere (Cromm/Steinhübl 2001; Keim/Neef 2001) bearbeitet.

Mit unserem Forschungsprojekt schließen wir diese Lücke und bieten auf der Basis einer sekundärstatistischen Auswertung eine umfassende Analyse des Zusammenhangs von sozialer Lage und Wohnverhältnissen in den deutschen Großstädten.

## 2. Dimensionen der Wohnverhältnisse

Ziel dieser ersten Datenauswertung ist es, die aktuellen Wohnverhältnisse nach verschiedenen Indikatoren aufzuschlüsseln, um so die Verhältnisse in ihrer sozio-ökonomischen und sozial-räumlichen Situation zu analysieren. Zunächst werden die von uns untersuchten Dimensionen in ihren Ausprägungen und Bedeutungen vorgestellt. Auf diese Weise können auch die Herausforderungen einer sozialen Wohnungspolitik erkannt und dargestellt werden.

### 2.1 Indikatoren der Wohnverhältnisse

Die in unserer Untersuchung erfassten Indikatoren der Wohnverhältnisse lassen Rückschlüsse auf die Qualität der Ausstattung, den Bauzustand, den Wohnflächenverbrauch, die Vertragsverhältnisse und die Mietkosten zu. Ausgewertet werden unter anderem die folgenden Merkmale der Wohnungsversorgung:

- Wohnstatus (Eigentum, Miete, Untermiete)
- Ausstattung der Wohnungen (Heizungsart und Heizenergie)
- Wohnungsgröße (Wohnfläche, Personen in Wohnung, Versorgungsgrad)
- Baualter (Baujahr)
- Wohnkosten und Wohnkostenbelastung (Mietbelastung und Miete pro Quadratmeter).

Die Ausprägung aller Indikatoren wird für die 77 von uns untersuchten Großstädte erfasst, so dass regionale Unterschiede analysiert werden können. Mit Analysen der Merkmalsausprägungen für die städteübergreifende Gesamtheit aller Daten können Bezüge zwischen den einzelnen Merkmalen aufgespürt werden.

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

#### 2.1.1 Wohnstatus

Der Wohnstatus soll analysiert werden, um einen Überblick darüber zu erhalten in welchen Eigentums- oder Mietverhältnissen eine oder mehrere Personen leben. Dabei werden im Mikrozensus die folgenden Merkmalsausprägungen abgefragt: Wird die Wohnung/das Haus als Eigentümer\*in des Gebäudes, Eigentümer\*in der Wohnung, Hauptmieter\*in oder als Untermieter\*in bewohnt?

Der auf diese Art erfasste Wohnstatus kann mit verschiedenen Faktoren (Fläche, Mietkosten, Haushaltgröße etc.) ins Verhältnis gesetzt. Auf diese Weise können verschiedene Schlüsse gezogen werden. So kann beispielsweise gezeigt werden, ob etwa Eigentümern\*innen von Wohnungen eine größere Wohnfläche zur Verfügung steht als Untermietern\*innen.

55 Prozent der bewohnten Wohnungen in Deutschland waren 2011 vermietet (das entspricht ca. 21,2 Mio. Wohnungen). Besonders in Städten und Geschosswohnungen gibt es jedoch einen hohen Anteil von Mietwohnungen (BBSR 2016 S. 95).

Mehr als die Hälfte aller Baugenehmigungen im Bereich des Geschosswohnungsbaues in den Jahren 2014 und 2015 waren Eigentumswohnungen (BBSR 2016 S.30). Eigentumswohnungen werden oft vom Eigentümer selbst genutzt und fallen so für den regulären Wohnungs(miet)markt weg, werden sie zur Miete angeboten, liegen sie in der Regel im höherpreisigen Segment. Kommunale Wohnungsbestände sind daher essentiell für die soziale Wohnraumversorgung. Besonders da, wo „Haushalte aufgrund der Marktsituation besonders stark darauf angewiesen sind“ (BBSR 2016 S. 74).

### **2.1.2 Ausstattung der Wohnungen**

Die Ausstattung der Wohnungen gibt Auskunft über die *qualitativen* Aspekte des Wohnens und die technischen Standards der Wohnraumversorgung. Im Mikrozensus werden in Bezug zur Beheizungsart der Wohnräume folgende Merkmale erfasst: a) Fernheizung, b) Blockheizung bzw. Zentralheizung, c) Etagenheizung sowie d) Einzel- oder Mehrraumöfen (auch Elektrospeicher).

Darüber hinaus geben die Daten auch Auskunft über die überwiegende Heizungsenergie, die in den Wohnungen genutzt werden. Merkmale die dabei unterschieden werden, sind folgende: a) Fernwärme, b) Gas, c) Elektrizität, d) Heizöl, e) Kohle, f) Holz/Holzpellets, sowie g) Biomasse, Sonnenenergie bzw. Erd-, Umwelt-, Abluftwärme.

Die verschiedenen Standards bei der Wohnraumbeheizung sind ein wichtiger Indikator in der Analyse der sozialen Wohnraumversorgung. Untersucht werden soll, ob es beispielsweise Unterschiede zwischen verschiedenen Einkommensklassen, Städten oder Mietverhältnissen gibt.

Fragen die in Bezug auf die Ausstattung gestellt werden können, sind unter anderem: Wohnen Personen mit niedrigen Einkommen häufiger in Substandardwohnungen? Gibt es einen Unterschied zwischen Miet- und Eigentumswohnungen? Leben Leistungs- und Transferemp-

fänger überproportional häufig in Substandardwohnungen? In welchem Verhältnis steht die Beheizung zum Baujahr und zur Lage?

### 2.1.3 Wohnungsgröße

Die Wohnungsgrößen werden im Mikrozensus als Wohnflächen erfasst und geben Auskunft über die *quantitativen* Versorgungsaspekte. Wieviel Wohnraum steht einem Haushalt zur Verfügung. Die Wohnflächen werden in 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 Quadratmeter erfasst.

Neben den Wohnflächen wird auch der Versorgungsgrad, also der individuelle Wohnflächenverbrauch pro Person erfasst. Insbesondere bei der Berücksichtigung von verschiedenen Haushaltsgrößen gibt dieser Wert eine bessere Vergleichsbasis. Kategorisiert wird der Versorgungsgrad in Wohnflächenklassen von jeweils 10 Quadratmetern. Die kleinste Wohnversorgungsstufe umfasst alle Haushalte mit einer Wohnflächenversorgung von weniger als 20 Quadratmetern pro Person. Die höchsten Versorgungsgrade mit Wohnflächen pro Person werden in der Versorgungsstufe mit über 60 Quadratmeter zusammengefasst.

Bisher vorliegende Studien zeigen: Es gibt einen direkten Zusammenhang zwischen Einkommen und Wohnungsgröße. Einem Singlehaushalt ohne Transferbezug stehen durchschnittlich 63 Quadratmeter zur Verfügung, einem Singlehaushalt mit Transferbezug lediglich 49 Quadratmeter (BBSR 2015 S. 61).

In Deutschland, v.a. in den Städten, gibt es einen Trend zu immer mehr Singlehaushalten. Von 2011 bis 2015 hat sich die Anzahl der Haushalte von 39,5 Millionen auf 40,8 Millionen erhöht (Prognos 2017 S. 3). Die Anzahl der Haushalte steigt teilweise auch in Städten mit schrumpfender Bevölkerung. Hierfür gibt es eine Reihe von Ursachen, z.B. steigendes Alter und damit längere Wohndauer, Trend zur Singlewohnung bei vielen Bevölkerungsgruppen (besonders junge Erwachsene, Studenten), häufiger kinderlose Paare als früher (BBSR 2016 S.60). Dies führt zu einer zusätzlichen Spannung auf dem Wohnungsmarkt und muss daher näher untersucht werden.

Fragen, die mit der Auswertung der Mikrozensusdaten beantwortet werden können, sind: Welchen Einkommensklassen/Berufsgruppen stehen wie viel Quadratmeter zur Verfügung? In welchen Städten müssen Leistungsempfänger in besonders kleinen Wohnungen leben? Entsprechen die Wohnungsgrößen (für untere Einkommensklassen) den Richtwerten für die Angemessenheit in Bezug auf die Wohnfläche? In wel-

chem Verhältnis steht die Wohnungsgröße zum Baujahr und zur Lage in Deutschland? Welchen Haushaltstypen (Lebensformen) stehen wie viel Quadratmeter zur Verfügung?

### **2.1.4 Baualter**

Das Baujahr gibt Auskunft über das Baualter der Gebäude und lässt Rückschlüsse auf jeweils typische Bautypen und den Bauzustand zu. Zwar wurden in den letzten Dekaden viele Altbauten im Rahmen von Stadterneuerungs- und Sanierungsprogrammen modernisiert, grundsätzlich gilt für die meisten Baualterklassen jedoch: Je jünger die Gebäude, desto moderner die Ausstattung. Nicht zuletzt spiegelt sich dabei die wachsende Zahl an Auflagen bei Baugenehmigungen wider. Erfasst wird das Alter der Gebäude in zehn Baualterklassen, in denen jeweils Zeiträume der Baufertigstellung definiert werden. Die ältesten Gebäude werden in der Baualterklasse „vor 1919“ zusammengefasst, die jüngsten Gebäude in der Kategorie „2011 oder später“.

Frühere Studien gingen oft davon aus, dass Leistungsempfänger\*innen und Niedrigeinkommenshaushalte überdurchschnittlich häufig in Altbaubeständen wohnen. Hier muss jedoch regional unterschieden werden und wie hoch das allgemeine Mietniveau in den Städten ist. Bei angespannten Mietmärkten mit hohem Altbaubestand ist dieser häufig saniert/modernisiert und eher von höheren Einkommensklassen bewohnt. Der Anteil an Leistungsempfänger\*innen in Altbauten ist zudem deutlich zurückgegangen, was auf eine Verdrängung zurückzuführen ist (BBSR 2016 S. 75).

Fragen, die mit Hilfe der Baualterklassen beantwortet werden können, sind: Welche Einkommensklassen/Berufsgruppen wohnen in welchen Baualtergruppen? Unterscheidet sich der Wohnflächenverbrauch in verschiedenen Baualterklassen? Gibt es regionale Unterschiede?

### **2.1.5 Wohnkosten und Wohnkostenbelastung**

Eine zentrale Dimension der Wohnungsversorgung sind die Wohnkosten. Der Preis der Wohnungen entscheidet oft darüber, wieviel Wohnfläche und welche Wohnqualität sich Haushalte überhaupt leisten können. Die Leistbarkeit von Wohnungen gilt als zentrales Kriterium für die Qualität der sozialen Wohnungsversorgung und insbesondere hohe Mietbelastungsquoten gelten als Armutsrisiko.

Im Mikrozensus erfasst werden die Wohnkosten, jeweils aufgeschlüsselt nach dem Gesamtbetrag kalte Betriebskosten, Gesamtbetrag warme Betriebskosten, der Bruttowarmmiete, den Betriebskosten die

nicht an Vermieter gehen sowie den kalten Nebenkosten, den warme Nebenkosten sowie dem Nettokaltmietbetrag. Zudem werden die Gesamtwohnkosten (Nettokaltmiete + gesamte kalte und warme Betriebskosten) extra erhoben. Aus diesen detaillierten Informationen können sowohl Aussagen über die Gesamtmietkosten, als auch über deren Zusammensetzung getroffen werden.

Neben der Gesamtmietkosten werde auch die Mietkosten pro Quadratmeter für die Nettokalt-, Bruttokalt- und Bruttowarmmiete in Mietpreisklassen erfasst. Die Mietpreisklassen umfassen in der Regel eine Spanne von 0,50 €/m<sup>2</sup>. Die kleinsten Bruttokaltmietpreise werden in der Kategorie unter 4 €/m<sup>2</sup> zusammengefasst – die höchsten Bruttokaltmietpreise in der Kategorie 10,50 €/m<sup>2</sup> und mehr.

Die Wohnkosten werden bezüglich verschiedener Indikatoren (Haushaltsgröße, Einzugsjahr, Heizungsart, Wohnstatus, Einkommensklasse, Haushaltstyp etc.) untersucht und ins Verhältnis gesetzt.

Andere Studien zeigen: Seit 2010 steigen Haus- und Wohnungspreise stark an und besonders in den Städten werden Wohnimmobilien immer beliebter als Kapitalanlage (BBSR 2016 S.91). Dabei steigen die Mieten stärker als die Einkommen, was zu sozialen Konflikten führen kann. In den nächsten Jahren wird die Anzahl an Haushalten, die auf Unterstützung des Staates bei der Wohnungsversorgung angewiesen sind, steigen (RegioKontext 2011 S. 19).

Eine Methode zur Wohnversorgungsanalyse ist die Berechnung der Wohnkostenbelastung. Diese beschreibt, welchen Anteil des Nettohaushaltseinkommens für die Wohnkosten aufzubringen ist. Allgemein gilt, dass dieser nicht über 30 Prozent liegen sollte. Dies ist jedoch eine völlig willkürliche Festlegung und kann auch mittlerweile von vielen Haushalten nicht mehr eingehalten werden. Wie hoch die Mietbelastung in den einzelnen Städten und für welche Haushaltstypen/Einkommensklassen ist, wird in dieser Studie analysiert. Von entscheidender Bedeutung ist dabei die Frage, wie viel vom Einkommen nach Abzug der Miete noch für den Haushalt zur Verfügung steht.

Fragen, die mit den Daten zu den Mietkosten, Miethöhen und Mietbelastungsquoten beantwortet werden können, sind: Wie hoch ist die Mietbelastungsquote für die verschiedenen Einkommensklassen? Ist der Ansatz, dass Mieter nicht mehr als 30 Prozent des verfügbaren Nettoeinkommens für die Miete verwenden sollten realistisch? Wie viele und welche Haushalte würden nach Abzug der Miete mit dem verfügbaren Resteinkommen bereits unter dem Arbeitslosengeld II Regelsatz liegen? In welchen Städten gibt es besonders hohe Mieten? Wo einen Mangel an Wohnungen im niedrigen Preissegment?

## 2.2 Weitere Auswertungen für die Gesamtheit der Großstädte

Während die bisher beschriebenen Merkmale mit hohen Fallzahlen jeweils für unsere 77 Großstädte ausgewertet werden können, gibt es differenzierte soziodemographische Merkmale, die in Bezug auf mögliche Zusammenhänge mit einzelnen Aspekten der Wohnungsversorgung nur für die Gesamtheit aller Datensätze der Großstädte ausgewertet werden können. Zu diesen Datensätzen gehören unter anderem Angaben zu Transferleistungen (Arbeitslosengeld I und II, Aufstocker), Bezug von Wohngeld und anderen staatlichen Unterstützungsleistungen (z.B.: Hilfe zum Lebensunterhalt, besondere Lebenslagen, Grundsicherung, Leistungen nach Pflegestufen, Rente, sonstige öffentliche Leistungen (z.B. BAföG, Stipendium, Krankengeld, Asylleistungen).

Mit diesen Informationen sind vertiefende Analysen zur Wohnsituation von spezifischen Bedarfsgruppen und zur Wirkungsweise von ausgewählten sozial- und wohnungspolitischen Instrumenten möglich. Folgende Fragen können beantwortet werden: Unterscheiden sich die Wohnsituationen zwischen Haushalten mit und ohne Migrationshintergrund? Wie hoch ist die Mietbelastung nach Wohngeldzahlungen? Wieviel Miete zahlen Transferleistungshaushalte?

## 3. Datenbasis und methodisches Vorgehen

### 3.1 Beschreibung der Datenbasis

Für unsere Studie zur Analyse der Wohnverhältnisse in den 77 deutschen Großstädten wurden Daten von insgesamt 110.518 Haushalten des Mikrozensus 2014 herangezogen.

#### 3.1.1 Mikrozensus

Der Mikrozensus ist die größte regelmäßige Bevölkerungsumfrage in Deutschland. In ihr werden ca. ein Prozent der Bevölkerung erfasst, es besteht für die meisten Fragen Auskunftspflicht. Damit dient der Mikrozensus selbst für andere Umfragen als "Hochrechnungs-, Adjustierungs- und Kontrollinstrument" (Statistisches Bundesamt 2015). So nutzt auch die Einkommens- und Verbrauchsstichprobe den Mikrozensus, um die Ergebnisse hochzurechnen. Daher bietet es sich an, wenn möglich, den Mikrozensus als deutlich größere Stichprobe (380.000 vs 60.000 Haushalte) als „Original“ zu nutzen.

Die Erhebungseinheiten sind Wohnungen, Haushalte und Personen. Innerhalb der ausgewählten Haushalte findet eine Vollerhebung statt. Die Auswahleinheiten sind Auswahlbezirke in verschiedenen Schichten/Größenklassen und umfassen bis zu zehn Wohnungen (ebda). Sie besitzen alle die gleiche Auswahlwahrscheinlichkeit, ein Prozent der Auswahlbezirke fließen in die Erhebung ein. Die meisten Angaben sind Pflichtangaben zu denen die Befragten nach dem Mikrozensusgesetz verpflichtet sind. Daher lassen sich mit dem Mikrozensus besonders gut tiefgliedrige repräsentative Analysen erstellen.

Der Mikrozensus ist damit die größte Bevölkerungsumfrage Europas. Er bietet vielfältige Analysemöglichkeiten von der Demographie, über die wirtschaftliche und soziale Situation bis hin zu den Arbeitsverhältnissen. 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 2014 statt (Statistisches Bundesamt 2014a). Der Mikrozensus bietet sich daher an, die Wohnsituation der Haushalte zu untersuchen, da anders als in dem Verbraucherpreisindex die Informationen auf Haushaltsebene vorliegen und auch Bestandsmieten berücksichtigt werden, sie können



außerdem mit weiteren Merkmalen der Haushalte in Verbindung gesetzt werden. Der Mikrozensus wird gleitend über das ganze Jahr erstellt, sich draus ergebende Analysemöglichkeiten sind für diese Studie allerdings nicht relevant. Als Haushalte gelten im Mikrozensus zusammen wohnende und wirtschaftende Gemeinschaften (Lengerer et al. 2005; Statistisches Bundesamt 2014b).

Trotz sorgfältiger Überprüfung der Auswahlmethoden (Afentakis/Bihler: 2005), enthält eine Stichprobe immer Zufallsfehler. So lässt sich mit dem hochgerechneten Wert vielmehr der Raum abschätzen, in dem der wahre Wert mit einer bestimmten Wahrscheinlichkeit liegt. Als Anhaltspunkt dient hier der Standardfehler. Bei ausreichend großer Stichprobe liegt der „wahre Wert“ zu 68 Prozent im Bereich des einfachen, zu 95 Prozent im Bereich des zweifachen Standardfehlers. Dieser kann für bestimmte Bevölkerungsgruppen und Hochrechnungsgrößen im Anhang des Qualitätsberichts zum Mikrozensus nachvollzogen werden (Statistisches Bundesamt 2014a, Anhang A). Um möglichst genau am wahren Wert zu liegen, wird über Hochrechnungsgewichte versucht stichprobenbedingte und nicht-stichprobenbedingte Fehler auszugleichen. 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.

Anpassungen werden sowohl auf Kreisebene (Christians et al. 2009) als auch mit Hilfe größerer Anpassungsschichten auf Bundesebene durchgeführt (Statistische Ämter des Bundes und der Länder: 2017). Für unsere Analyse wurden die Gewichtungen auf Kreisebene herangezogen. Über die Gewichtung hinaus wird das Stichprobendesign für die deskriptive Statistik allerdings nicht weiter berücksichtigt, sondern die Stichprobe behandelt als sei sie eine einfache Zufallsziehung. Die Berechnung neuer Gewichtungsfaktoren für die verschiedenen Stufen der Stichprobe würde den Umfang des Forschungsvorhabens sprengen. Damit bewegen wir uns innerhalb der Methodik der Amtsstatistik. Durch die hohe Fallzahl, Gewichtung und die Methode der Stichprobenziehung ist dies ausreichend.

### 3.1.2 Grundgesamtheit Großstädte

Untersuchungsgegenstand dieser Studie sind deutsche Großstädte. Eine Großstadt ist eine Gemeinde mit mindestens 100.000 Einwohner\*innen (Mittelstadt: 20.000 bis unter 100.000, Kleinstadt: 5.000 bis unter 20.000) (BBSR 2012 S.30).

Die Liste der Großstädte unterliegt leichten jährlichen Schwankungen, aufgrund fluktuierender Bevölkerungszahlen. So lag Hildesheim 2010 mit 102.794 Einwohner\*innen über, 2014 mit 99.979 unter und 2015 mit 101.667 wieder über der 100.000-Marke. Cottbus beispielsweise lag 2010 mit 102.091 noch über, 2014 mit 99.491 jedoch wieder unter dieser (Statistisches Bundesamt 2017). Da der Mikrozensus 2014 die Datengrundlage dieser Studie bildet, wurden auch nur die 77 Städte miteinbezogen, die Ende 2014 über der 100.000-Marke lagen. Diese 77 untersuchten Großstädte verfügten zusammen über 25.368.317 Einwohner\*innen und stellen damit ca. 31,2 Prozent der Gesamtbevölkerung von Deutschland dar (2014: 81.197.537). Im Mikrozensus werden die Großstädte nach Einwohnerzahl Mitte 2014 zugeordnet. Hier musste manuell nachkategorisiert werden. Als Großstädte gelten in unserer Auswertung kreisfreie Großstädte, sowie alle großstädtischen Gemeinden innerhalb von Kreisen.<sup>1</sup>

Von den 77 Städten liegen 67 in den Alten und 10 in den Neuen Bundesländern. 14 Städte zählen zu den sogenannten „großen Großstädten“ mit mehr als 500.000 Einwohner, vier davon (Berlin, Hamburg, München und Köln) haben mehr als eine Million Einwohner.

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 nach Gemeindetyp 2014*

	<b>Einwohner*innen in Millionen</b>	<b>Prozent der Gesamtbevölkerung</b>
Großstadt	25.368.317	31,2
Mittelstadt	22.170.244	27,3
Kleinstadt	21.736.842	26,8
Landgemeinden	11.922.134	14,7
<b>Gesamt</b>	<b>81.197.537</b>	

Quelle: Statistisches Bundesamt 2017, eigene Berechnung

<sup>1</sup> Diese Erfassung von Großstädten über den Gemeindetyp Großstadt innerhalb eines Kreises, anstatt direkt über die Gemeinde ist erforderlich geworden, da die Gemeinden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im uns bereitgestellten Datensatz vorhanden sind.

**Liste der 77 Großstädte in  
Deutschland (Stand: 31.12.2014) <sup>2</sup>**

	Stadt	EW in Mio.	BL
1	Berlin	3.469.849	BE
2	Hamburg	1.762.791	HH
3	München	1.429.584	BY
4	Köln	1.046.680	NW
5	Frankfurt am Main	717.624	HE
6	Stuttgart	612.441	BW
7	Düsseldorf	604.527	NW
8	Dortmund	580.511	NW
9	Essen	573.784	NW
10	Bremen	551.767	HB
11	Leipzig	544.479	SN
12	Dresden	536.308	SN
13	Hannover	523.642	NI
14	Nürnberg	501.072	BY
15	Duisburg	485.465	NW
16	Bochum	361.876	NW
17	Wuppertal	345.425	NW
18	Bielefeld	329.782	NW
19	Bonn	313.958	NW
20	Münster	302.178	NW
21	Karlsruhe	300.051	BW
22	Mannheim	299.844	BW
23	Augsburg	281.111	BY
24	Wiesbaden	275.116	HE
25	Gelsenkirchen	257.651	NW
26	Mönchengladbach	256.853	NW
27	Braunschweig	248.502	NI
28	Chemnitz	243.521	SN
29	Aachen	243.336	NW
30	Kiel	243.148	SH
31	Halle (Saale)	232.470	ST
32	Magdeburg	232.306	ST
33	Krefeld	222.500	NW
34	Freiburg	222.203	BW
35	Lübeck	214.420	SH
36	Oberhausen	209.292	NW
37	Mainz	206.991	RP
38	Erfurt	206.219	TH
39	Rostock	204.167	MV

40	Kassel	194.747	HE
41	Hagen	186.716	NW
42	Saarbrücken	176.926	SL
43	Hamm	176.580	NW
44	Mülheim a. d. Ruhr	167.108	NW
45	Potsdam	164.042	BB
46	Ludwigshafen am Rhein	163.832	RP
47	Leverkusen	161.540	NW
48	Oldenburg	160.907	NI
49	Osnabrück	156.897	NI
50	Solingen	156.771	NW
51	Heidelberg	154.715	BW
52	Herne	154.608	NW
53	Neuss	152.644	NW
54	Darmstadt	151.879	HE
55	Paderborn	145.176	NW
56	Regensburg	142.292	BY
57	Ingolstadt	131.002	BY
58	Würzburg	124.219	BY
59	Wolfsburg	123.027	NI
60	Fürth	121.519	BY
61	Offenbach am Main	120.988	HE
62	Ulm	120.714	BW
63	Heilbronn	119.841	BW
64	Pforzheim	119.291	BW
65	Göttingen	117.665	NI
66	Bottrop	116.017	NW
67	Recklinghausen	114.147	NW
68	Reutlingen	112.452	BW
69	Koblenz	111.434	RP
70	Bremerhaven	110.121	HB
71	Bergisch Gladbach	109.697	NW
72	Remscheid	109.009	NW
73	Trier	108.472	RP
74	Jena	108.207	TH
75	Erlangen	106.423	BY
76	Moers	102.923	NW
77	Siegen	100.325	NW
	Gesamt	25.368.317	

Quelle: BBSR 2014a, eigene Darstellung

<sup>2</sup> Die Einwohnerdaten des Zensus beziehen sich auf den 30.06.2014.

## Bevölkerungsentwicklung der Großstädte 2009 – 2014

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) untersucht fortwährend die Bevölkerungsentwicklung in deutschen Gemeinden und hat dafür eine Fünf-Stufen-Skala entwickelt (überdurchschnittlich wachsend, wachsend, keine eindeutige Entwicklungsrichtung, schrumpfend, überdurchschnittlich schrumpfend) (BBSR 2014a). Eine Tabelle mit allen Städten und ihrer entsprechenden Einordnung in diese Skala befindet sich im Anhang. Folgend eine Zusammenfassung:

*Tabelle 2 Bevölkerungsentwicklung der Großstädte 2009 – 2014*

	Anzahl	EW in Mio.	Prozent der Großstädte (EW)	Prozent der Gesamtbevölkerung (EW)
überdurchschnittlich wachsend	27	11.873.160	46,8	14,6
Wachsend	32	9.870.358	38,9	12,2
keine eindeutige Entwicklungsrichtung	9	1.976.776	7,8	2,4
Schrumpfend	9	1.648.023	6,5	2,0
Gesamt		25.368.317		31,2

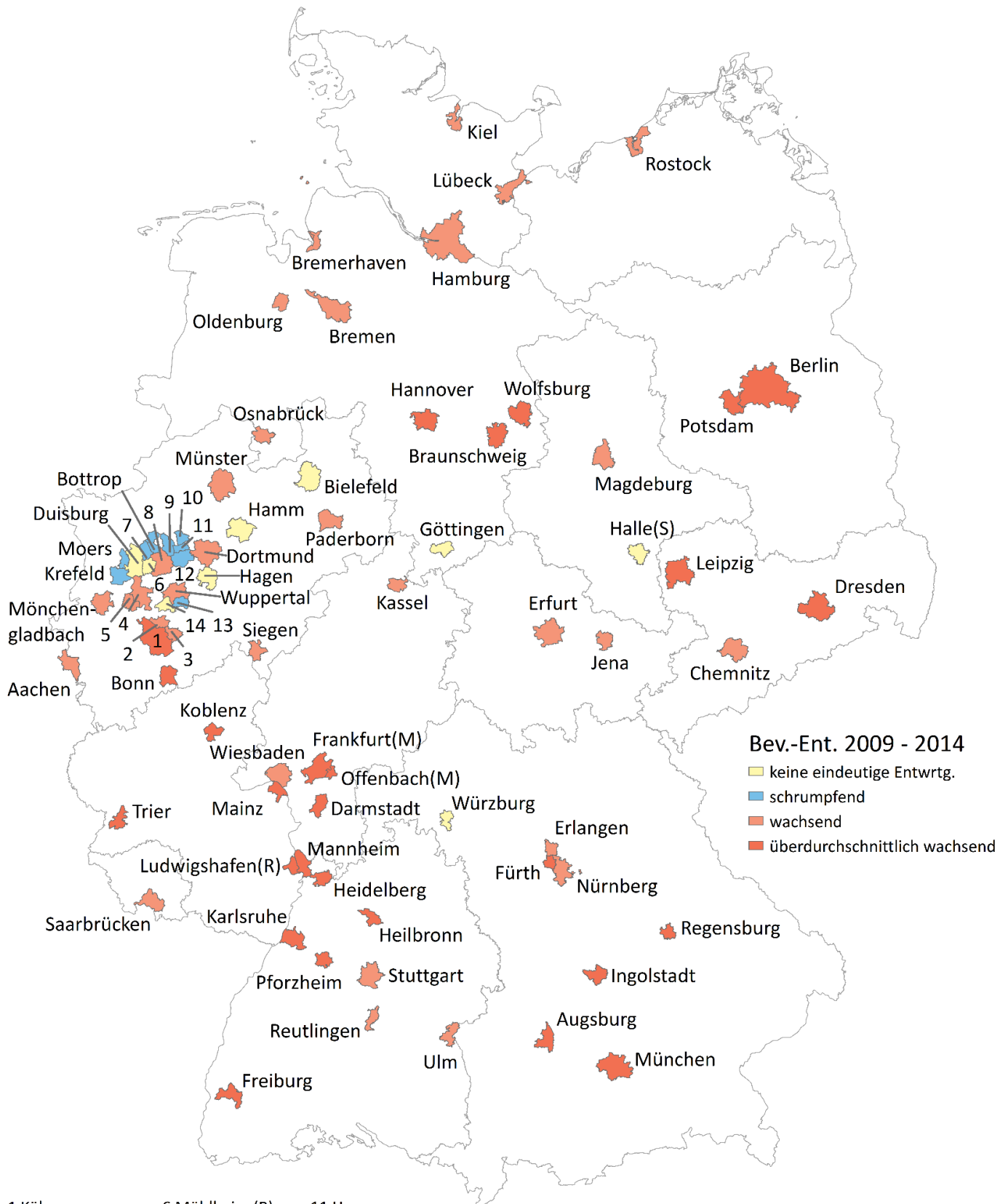
*Quelle: BBSR 2014a, eigene Berechnung*

27 der 77 Großstädte sind von 2009 bis 2014 überdurchschnittlich gewachsen, 32 gewachsen. Dies repräsentiert bereits 85,7 Prozent der Großstadtbewohner\*innen in Deutschland und 26,8 Prozent der Gesamtbevölkerung. In diesen 59 Städten kann mit zunehmenden Spannungen auf dem Wohnungsmarkt gerechnet werden. Alle Städte mit mehr als 500.000 Einwohner\*innen liegen in den Bereichen überdurchschnittlich wachsend bzw. wachsend. Drei (Berlin, München, Köln) der vier Millionenstädte im Bereich überdurchschnittlich wachsend.

Von den 10 Städten aus den Neuen Bundesländern sind vier überdurchschnittlich und fünf wachsend. Nur Halle blieb in den untersuchten Jahren ohne eindeutige Entwicklungsrichtung. Das zeigt, dass der Trend in die Städte zu ziehen in ganz Deutschland zu beobachten ist.

In neun Städten gab es eine schrumpfende Bevölkerungsentwicklung, in neun weiteren blieb sie ohne eindeutige Entwicklungsrichtung. Diese beiden Kategorien konzentrieren sich vor allem auf die Mitte Deutschlands und Nordrhein-Westfalen (speziell das Ruhrgebiet). Keine der untersuchten Großstädte gehört der Kategorie „stark schrumpfend“ an.

# Bevölkerungsentwicklung dt. Großstädte 2009 - 2014



- |                     |                   |              |
|---------------------|-------------------|--------------|
| 1 Köln              | 6 Mülheim (R)     | 11 Herne     |
| 2 Leverkusen        | 7 Oberhausen      | 12 Bochum    |
| 3 Bergisch Gladbach | 8 Essen           | 13 Remscheid |
| 4 Düsseldorf        | 9 Gelsenkirchen   | 14 Solingen  |
| 5 Neuss             | 10 Recklinghausen |              |

0 50 100 Kilometer

Tabelle 3 Anzahl der Haushalte in den 77 Großstädten 2014  
(Hauptwohnsitz)

Bundesland	Haushalte	Bundesland	Haushalte
Nordrhein-Westfalen	4.046.455	Rheinland-Pfalz	286.986
Berlin	1.865.572	Sachsen-Anhalt	260.053
Bayern	1.566.677	Schleswig-Holstein	250.309
Baden-Württemberg	1.064.306	Thüringen	172.866
Hamburg	933.096	Mecklenburg-Vorpommern	115.923
Hessen	750.624	Saarland	96.315
Niedersachsen	734.865	Brandenburg	83.914
Sachsen	732.112		
Bremen	352.165	Gesamt	13.312.236

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

### Einordnung der Großstädte nach Wohnungsmarktregionstypen

Das BBSR entwickelte zur Wohnungsmarktanalyse das Modell der Wohnungsmarktregionstypen. Die Grundlage der Wohnungsmarktregionstypen bildet die deutschlandweit flächendeckende räumliche Aufteilung in 266 Stadt-Land-Regionen, mit dem Ziel wachsende, stabile und schrumpfende Regionen zu unterscheiden (analog zur Bevölkerungsentwicklung).

Die Betrachtung auf Regionsebene, die in der Regel mehrere Gemeinden einschließt, ist v.a. in Stadt-Umlandregionen von Interesse, da die „Märkte kaum durch Verwaltungsgrenzen eingeschränkt“ werden und die „Aktionsräume von Haushalten und der Suchradius bei einem Wohnungswechsel“ mehrere Gemeinden in einer Region betreffen können (BBSR 2012 S.68). Die Wohnungsmarktregionstypen ermöglichen so eine umfassendere und großflächigere Betrachtung von Wohnungsmarktentwicklungen.

Zur Wohnungsmarktbeschreibung wird dabei auf direkte Wohnungsmarktindikatoren wie z.B. Bautätigkeit oder Immobilienpreisentwicklung verzichtet. Stattdessen werden demographische und sozioökonomische Indikatoren herangezogen:

- Bevölkerungsentwicklung
- Gesamtwanderungssaldo
- Arbeitsplatzentwicklung
- Arbeitslosenquote
- Realsteuerkraft
- Kaufkraft

Auf diese Weise können die Regionen in fünf Typen eingeteilt werden: überdurchschnittlich wachsend, wachsend, keine eindeutige Entwicklungsrichtung, schrumpfend, überdurchschnittlich schrumpfend (siehe Karte).

Von den 77 Städten sind 31 überdurchschnittlich wachsend und 23 wachsend. Das heißt in mindestens 54 Städten kann mit hoher Wahrscheinlichkeit von einem angespannten Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

13 Städte besitzen einen schrumpfenden Wohnungsmarkt. Davon liegen drei in Ostdeutschland und acht in Nordrhein-Westfalen. Von den 10 Städten ohne einheitliche Entwicklungsrichtung liegen ebenfalls sieben in Nordrhein-Westfalen.

*Tabelle 4 Wohnungsmarktregionstypen 2009 - 2014*

	Anzahl	EW in Mio.	Prozent der Großstädte (EW)	Prozent der Gesamtbevölkerung (EW)
überdurchschnittlich wachsend	31	13.613.140	53,7	16,8
wachsend	23	6.814.342	26,9	8,4
keine eindeutige Entwicklungsrichtung	10	2.336.787	9,2	2,9
schrumpfend	13	2.604.048	10,3	3,2
<b>Gesamt</b>		<b>25.368.317</b>		<b>31,2</b>

*Quelle: BBSR 2014b, eigene Berechnung*

# Wohnungsmarktregionstypen dt. Großstädte 2009 - 2014



- |                     |                   |              |
|---------------------|-------------------|--------------|
| 1 Köln              | 6 Mühlheim (R)    | 11 Herne     |
| 2 Leverkusen        | 7 Oberhausen      | 12 Bochum    |
| 3 Bergisch Gladbach | 8 Essen           | 13 Remscheid |
| 4 Düsseldorf        | 9 Gelsenkirchen   | 14 Solingen  |
| 5 Neuss             | 10 Recklinghausen |              |



## 3.2 Vorgehensweise

### Datenzugang Mikrozensus am Forschungsdatenzentrum

Der Antrag zur „Nutzung von Mikrodaten für wissenschaftliche Forschungsprojekte“ bei den „Statischen Ämtern des Bundes und der Länder – Forschungsdatenzentren“ wurde am 13.01.2017 gestellt und durchlief anschließend ein zweimonatiges Genehmigungsverfahren, so dass die Arbeit am Forschungsdatenzentrum (Standort Berlin) erstmalig am 16.03.2017 aufgenommen werden konnte.

Hierfür wurde ein Gastwissenschaftlerarbeitsplatz für die Autoren Stephan Junker und Kevin Neitzel eingerichtet. Sie mussten sich schriftlich nach § 16 Abs. 7 des Bundesstatistikgesetzes (BstatG) auf die gewissenhafte Einhaltung der ihnen obliegenden Geheimhaltung verpflichten. Es gelten § 203 StGB (Verletzung von Privatgeheimnissen) und § 204 StGB (Verwertung fremder Geheimnisse). Dabei gilt es eine Reihe von Regeln und Verhaltensweisen einzuhalten. So dürfen Daten auf externen Datenträgern nur nach vorheriger Prüfung durch das FDZ-Personal mit an den Arbeitsplatz genommen werden und dies nur, wenn durch die Verknüpfung mit den Daten vor Ort kein Bezug zu Einzelsubjekten erstellt werden kann. Zudem gibt es an den Arbeitsplätzen keinen Internetzugang, so dass es nicht möglich ist, zeitnah nach Lösungen bei bestimmten Codierungsproblemen zu suchen.

Die im Stata-Format vorliegenden Rohdaten müssen einer Reihe von umfangreichen Analyseketten unterzogen werden, bevor mit ihnen gearbeitet werden kann. Für unsere teils sehr speziellen Forschungsfragen ergaben sich so langwierige Codierungssitzungen. Im Rahmen dieser Studie wurden ca. 6000 Zeilen Programmcode in Stata geschrieben und ca. 3500 Zeilen zur Dokumentation dieser.

Die Datenstruktur des Mikrozensus ist komplex, da dieser sowohl Haushalte, Individuen als auch Wohnungen beinhaltet. Bei einer ersten Nutzung des Mikrozensus ist anfangs schwierig festzustellen, welche Filter verwendet werden müssen. Das Paneldesign ist bei der Zufallsauswahl auf Haushalte bezogen. Dies führt dazu, dass Haushalte und Individuen mehrfach im Mikrozensus vorhanden sein können, wenn sie sowohl am Haupt- als auch am Nebenwohnsitz befragt wurden, auch hier muss die Filterung beachtet werden. Zusätzlich sind einigen Daten zwar auf Individualebene vorhanden, jedoch nicht aggregiert auf Wohnungs- und/oder Haushaltsebene. Bei einer Filterung der Daten auf diesen Ebenen würden also wichtige Daten verloren gehen: Zum Beispiel die Altersstruktur der Haushalte, diese macht es erforderlich Daten erst auf der höheren Ebene zu aggregieren. Im Mikrozensus sind Identifikati-

onsnummern nicht standardmäßig vorhanden. Diese müssen erst codiert werden. Im FDZ ist dafür bereits Code vorhanden. Dieser stellte sich aber im Rahmen der Analyse als nicht vollständig heraus und musste erst mit Hilfe des statistischen Landesamtes in NRW angepasst werden.

## **Prüfungen**

Um Ergebnisse aus den Analysen für die Mitnahme zu exportieren müssen diese zuerst durch das FDZ-Personal auf geheim zu haltende Fälle im Vier-Augen-Prinzip überprüft werden, was mitunter mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann. Besonderen Stellenwert haben hierbei die Fallzahlen, die bei sämtlichen Outputdaten nicht unter vier fallen dürfen. Hierbei muss vor allem langfristig geplant werden, was im Einzelfall durchaus schwierig sein kann, da erst im Codierungsprozess bzw. während des Verfassens der Studie neue Ideen/Probleme auftauchen. Wurden bereits bestimmte Daten exportiert, könnte es unter Umständen nicht mehr möglich sein, diese noch einmal für eine andere/erweiterte Fragestellung mit einer etwas anderen Codierung zu exportieren, da durch die Differenz der beiden Exporte Rückschlüsse auf Einzelfälle gezogen werden kann, was der Datenschutz nicht erlauben würde. Es ist daher äußerst schwierig vor Ort ohne Zugang zu anderen Daten/Studien mit den Mikrodaten zu arbeiten und sie so aufzubereiten, dass sowohl der Datenschutz gewährleistet ist und gleichzeitig sämtliche Forschungsfragen damit beantwortet werden können.

Weiterhin müssen die Daten für die weitere Verarbeitung in Excel oder GIS in einem bestimmten Format vorliegen. Dieses gibt Stata nicht standardmäßig aus. Daher mussten Erweiterungen des Programms (tabout) beim Forschungsdatenzentrum installiert werden. Dies stellte sich als langwieriger Prozess heraus, bezüglich der Installation selbst, sowie der Erstellung neuer Codierungen.

## **3.3 Erfassung von Einkommen, Armut und Mietbelastungsquote**

Die Erfassung von Einkommen und die Bestimmung von Armutsgrenzen, sowie die Definition von Leistbarkeitsgrenzen der Mietbelastung sind für die Ziele der Studie von besonderer Bedeutung, da sie als unmittelbare Indikatoren für die Analyse von Lebenslagen und Ungleichheiten im Bereich der Wohnungsversorgung stehen.

### 3.3.1 Erfassung von Einkommen in der Studie

Die Auswertung von Einkommensdaten zur Analyse der sozialen Lage ist für das Forschungsprojekt 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 einige Einkommensquellen abgefragt. Im Vergleich zum Sozio-Ökonomischen Panel wird aber nicht versucht alle Einkommensquellen zu erfassen. Außerdem wird nicht die Höhe des Einkommens aus den jeweiligen Quellen erfragt und daraus das gesamte Einkommen errechnet, sondern dieses direkt pauschal abgefragt. Da unregelmäßige Einkommen nicht mit einbezogen werden, ebenso wie die Einkommen weiterer Haushaltsmitglieder neben der hauptverdienenden Person, wird das Einkommen im Mikrozensus unterschätzt, dies beeinträchtigt zwar nicht die relative Einkommensverteilung (Munz 2009a), jedoch das Einkommensniveau (Stauder/Hüning 2004). Daher wird auch die Mietbelastungsquote wahrscheinlich überschätzt.

Auch Einkommen aus selbstgenutztem Mieteigentum (imputed rent) kann mit den Daten des Mikrozensus nicht berücksichtigt werden, auch dies hat Auswirkungen auf die relative Armutsgrenze und Einkommensverteilung (Frick/Grabka 2001).

Im Mikrozensus stehen für die Einkommenserfassung insgesamt 24 Kategorien bereit. Die Spannbreite der darin erfassten Einkommen ist anfangs sehr klein (150 Euro) und vergrößert sich mit zunehmenden Einkommen langsam auf bis zu 8000 Euro und wird ab 18.000 Euro nicht mehr weiter differenziert. Aus Gründen des Datenschutzes und zu geringer Fallzahlen, um gemeingültige Aussagen auf Ebene der Großstädte treffen zu können, wurde die Einkommenserfassung weiter vergrößert. So erfassen wir Einkommen in 16 Kategorien von „unter 700 Euro“ bis „über 5.500 Euro“, mit einer zunehmenden Größe der Kategorien. Da unsere Auswertung auf Haushaltsebene basiert, ist das Haushaltsnettoeinkommen Ausgangspunkt der Untersuchungen. Allerdings ist allein ein Vergleich der Haushaltseinkommen wenig sinnvoll, da abhängig von der Größe des Haushaltes sowohl Einsparungseffekte als auch Mehrbedarfe entstehen. Ein Zweipersonenhaushalt mit zwei Erwachsenen hat einen höheren Bedarf als ein Einpersonenhaushalt. Allerdings ist dieser weniger als doppelt so viel, da durch das gemeinsame wirtschaften auch Einsparungseffekte gegenüber zwei Einpersonenhaushalten auftreten. Weiterhin hat auch die Haushaltsstruktur einen

Einfluss auf die Bedarfe, so benötigen jüngere Kinder einen geringeren Teil vom Einkommen als ältere. Daher sollte neben dem Einkommen zumindest die Haushaltsgröße und zum Teil die Haushaltszusammensetzung berücksichtigt werden. Dies geschieht entweder darüber, dass Einkommen und Haushaltsgröße zusammen betrachtet werden oder aber über Berechnung von Äquivalenzeinkommen.

Genutzt wurde dazu das modifizierte Äquivalenzgewicht, welches die OECD vorschlägt. 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 hohen Einsparungen durch gemeinsames wirtschaften aus. Das McClements Gewicht beispielsweise setzt diese geringer an und erfasst Einkommen differenzierter. Bedarfe die durch Krankheiten, körperliche Einschränkungen oder das Merkmal „Alleinerziehend“ entstehen werden dabei allerdings auch nicht berücksichtigt. Unterschiedliche Bedarfsbewertungen beeinflussen die Einkommensverteilung.

Um die sozialen Verhältnisse der Haushalte zueinander besser abbilden zu können, erfolgt zusätzlich ein Großteil der Auswertung in Bezug auf Einkommen an Hand relativer Einkommensmaße. Diese bilden das Einkommensverhältnis innerhalb der gesellschaftlichen Einkommensverteilung ab. Des Weiteren sind Einkommenskategorien relativ zu gesetzlich festgelegten Einkommensgrenzen bestimmt:

1. in Prozent bezogen auf das Wohnraumförderungsgesetz §9 (Wohnberechtigungsschein)
2. falls verfügbares Resteinkommen nach Abzug der Miete unter Hartz IV Regelsatz fällt.

### **3.3.2 Definition von (Einkommens-)Armut und relative Einkommen**

Die meisten Studien gehen davon aus, dass Einkommen in marktförmig organisierten Gesellschaften die Lebenslage determiniert und als der entscheidende Indikator zur Bestimmung von Armut anzusehen ist. In der sozialwissenschaftlichen Diskussion um die Bestimmung von Armut stehen sich Ansätze einer absoluten Armut, einer relativen Armut bzw. Armutsgefährdung und einer administrativ definierten Armutsgrenze gegenüber<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Allen drei Formen der statistischen Armutsbestimmung eigen ist die mangelnde Berücksichtigung von Kontextbedingungen der jeweiligen Lebenslagen. Stattdessen werden multidimensionale Armutskonzepte entwickelt, die über die Einkommenshöhe hinausgehen und weitere Dimensionen

Die Messung von Armut kann dabei niemals objektiv sein, weil sie den Wertüberzeugungen der jeweils genutzten Definition unterliegt (Hauser 2008: 94). Während vor allem internationale Studien der Armutsforschung vielfach absolute Armutsgrenzen benutzen (z.B. Einkommen von weniger als 1,25 US-Dollar pro Tag), haben sich in den Studien in Wohlstandsgesellschaften wie Deutschland eher relative Ansätze durchgesetzt. Als relativ arm oder armutsgefährdet gelten hierbei Haushalte, deren Einkommen einen bestimmten Prozentsatz des mittleren Einkommens (z.B. weniger als 60 Prozent) unterschreiten. Daneben existieren in Ländern mit sozialen Absicherungssystemen oftmals administrativ definierte Einkommensgrenzen, aus denen sich Berechtigungen für den Bezug von Sozialleistungen ableiten.

Zur Definition von Einkommensarmut werden daher verschiedene Kennzahlen herangezogen:

1. Die Berechnungsgrundlage für den Hartz IV Regelsatz.

2. Die Definition der Armutgefährdung der EU, diese beginnt bei einem Äquivalenzeinkommen von weniger als 60 Prozent des Medians der Äquivalenzeinkommen der Bevölkerung in Privathaushalten am Ort der Hauptwohnung oder der gesamten Bundesrepublik. Das Äquivalenzeinkommen wird auf Basis der neuen OECD-Skala berechnet.

Die Definition von Einkommensarmut an Hand des Medians berücksichtigt vor allem mittlere Einkommen. Durch Einkommensveränderungen in den höchsten oder niedrigsten Zentilen wird dieser nicht verändert. Eine Definition an Hand des Durchschnittseinkommens reagiert auch auf Veränderungen in diesen Bereichen empfindlich. Das Durchschnittseinkommen ist in Deutschland immer höher als das Medianeinkommen, weil die Ausreißer im hohen Einkommensbereich größer sind. Daher reagiert das arithmetische Mittel auf relative Einkommensveränderungen im niedrigeren Bereich weniger stark als im hohen Einkommensbereich. (Eggen 2006).

Der Median ist daher dem arithmetischen Mittel vorzuziehen, da das Medianeinkommen das Mindesteinkommen definiert, welches das obere 50 Prozent der jeweils ausgewählten Grundgesamtheit zur Verfügung hat, während das Durchschnittseinkommen einem wesentlich geringeren Anteil der Bevölkerung zur Verfügung steht.

Allerdings wird mit dem Medianeinkommen wenig über die Einkommensverteilung ausgesagt, werden nicht noch zusätzliche Kennzahlen wie Mindest- oder Höchstwerte herangezogen. In unserer Studie wird

---

berücksichtigen, die die jeweilige Lebenslage bestimmen (Pi Alperin 2008). So schlägt etwa Amartya Sen in ihrem capability Ansatz vor, individuelle Ressourcen und unterschiedlichen Lebenslagen (z.B. Krankheit) sowie die institutionellen Bedingungen (z.B. allgemeine Gesundheitsversorgung) stärker zu berücksichtigen (Sen 1997).

dies berücksichtigt indem neben der Armutsgefährdeten Gruppe (60 Prozent des Medianeinkommens) in 20 Prozent Schritten weitere Einkommensgruppen angegeben werden. Für diese Gruppen werden dann verschiedene Kennzahlen des Wohnverhältnisses angegeben, unter anderem die mittlere Wohnbelastungsquote (ebenfalls definiert als Median).

Eine weitere qualitative Grenze zur Betrachtung von niedrigen Einkommen bietet das politisch in der Sozialgesetzgebung festgelegte Existenzminimum. Dieses umfasst allerdings nicht die Wohnkosten, die Übernahme dieser ist gesondert geregelt und die Höhe regional verschieden. Die Differenz des gesamten Einkommens und den Wohnkosten sollten die im SGB XII festgelegten Sätze zum Lebensunterhalt nicht unterschreiten, geschieht dies doch kann ausgehend von der Gesetzeslage davon ausgegangen werden, dass dies politisch nicht gewollt ist. Daher werden die Wohnverhältnisse auch in Bezug auf Über- und Unterschreitung dieser Einkommensgrenze untersucht.

Die Berechnung der Armutsgefährdung beruht auf Daten des Mikrozensus. Als Pflichtbefragung erfasst dieser auch niedrigere und höhere Einkommen. Diese werden auf Grund der gesetzlichen Anforderungen allerdings in Einkommensklassen erhoben und auf Grund der Nichterfassung der einzelnen Einkommensbestandteile wird die Höhe des Einkommens unterschätzt (siehe 3.3.1). Um dennoch den Median und darauf aufbauend die Armutsgrenze berechnen zu können, wurde auf ein Verfahren von Eva Munz (2009b) zurückgegriffen. Dabei werden die Unter- und Obergrenze der Einkommensklasse in der sich ein Haushalt befindet mit dem Kehrwert des entsprechenden Äquivalenzgewichts multipliziert. Nun wird allen Haushalten mit dem gleichen Äquivalenzgewicht, die in der gleichen Einkommensklasse sind, per Zufall gleichverteilt eine Zahl zwischen der Klassen Ober- und Untergrenze zugewiesen<sup>2</sup>. Mit diesen absoluten Werten kann nun der gewichtete<sup>3</sup> Median berechnet werden. Nimmt man nun 60 Prozent des Ergebnisses, so erhält man den Wert der Armutsschwelle.

Neben der Kategorie unter 60 Prozent des Medianeinkommens wurden in 20 Prozent Schritten weitere Kategorien festgelegt. Nicht jeder Haushalt kann dabei genau zugeordnet werden, da die Grenze zwischen zwei Kategorien genau innerhalb einer Einkommensklasse liegen

---

<sup>2</sup> Für die unterste Klasse wird die Einkommensuntergrenze bei null Euro gesetzt. Dies ist zwar unrealistisch, beeinflusst aber nicht die Berechnungen des Medians, welcher mittlere Einkommen berücksichtigt. Bei der Bestimmung der Obergrenze der höchsten Klasse wurde auf einen anderen Vorschlag zur Berechnung des Medians beim Mikrozensus zurückgegriffen (gesis 2017), hier wird der obere Rand der obersten Einkommensklasse als 1,5faches der unteren Grenze festgelegt.

<sup>3</sup> Je nachdem, ob der Einkommensmedian einer Stadt oder der Bundesrepublik insgesamt berechnet wurde, wurde auf das vom Mikrozensus bereit gestellte Gewicht für die Hochrechnung auf Bundesebene bzw. Kreisebene zurückgegriffen.

kann. Daher wurde die Wahrscheinlichkeit zwischen 1 und 0 in eine der Kategorien zu fallen berechnet und bei Hochrechnungen mit dem Hochrechnungsgewicht multipliziert. Dieses Verfahren wurde sowohl auf die einzelnen Städte als auch für die Bundesrepublik angewandt. So können wir die relative Einordnung zum Medianeinkommen sowohl mit Bezug auf die Bundesrepublik als auch für den Wohnort vornehmen.

Die Erfassung der Einkommenskategorien relativ zu den im Wohnraumförderungsgesetz angegebenen Grenzen (§9 WoFG) wurde vorgenommen, indem mit den vorhandenen Daten die Bemessungsgrundlage für die im Mikrozensus vorhandenen Haushalte operationalisiert wurde. Für die Ausnahmeregelungen für Kinder ab 18 und unter 25 (§32 Abs. 4 EStG) ist dies nicht gelungen. Nach der Berechnung der für die jeweilige Haushaltsgröße und Zusammensetzung vorgeschriebenen Einkommensgrenze wurde das tatsächliche Einkommen der Haushalte dazu in Beziehung gesetzt. Diese Orientierung an den Einkommensgrenzen des WoFG ist insofern relevant, da nach ihnen bestimmt wird, ob Haushalte einen Wohnberechtigungsschein erlangen können und damit die Erlaubnis erhalten im gebundenen sozialen Wohnungsbau zu wohnen. So kann nachvollzogen werden, ob bezogen auf die Wohnverhältnisse und Mietbelastungen der Haushalte, sozialer Wohnungsbau für Abhilfe schaffen kann und ob dabei bestimmten Gruppen besondere Beachtung geschenkt werden muss, weil sie von der Miete besonders stark belastet werden. Zum Beispiel Haushalte mit unter 80 Prozent des nach WoFG erlaubten Einkommens im Gegensatz zu Haushalten mit über 140 Prozent<sup>4</sup>.

Die Erfassung von Armut als Einkommensarmut unabhängig von den Bedarfen der Haushalte, bedeutet eine konservative Schätzung für den Regelungs- und Handlungsbedarf für eine armutsfeste Wohnraumversorgung. So müssten Programme nicht nur berücksichtigen, dass je nach Alter oder körperlichen Fähigkeiten andere Bedarfe der Wohnausstattung entstehen, sondern zusätzlich mit dem nach der Mietzahlung verbliebenen Einkommen auch andere Bedarfe gedeckt werden müssen, wie Zuzahlungen zu medizinischen Leistungen. Gerade in Bezug auf eine alternde Gesellschaft, die zunehmend vom Risiko der Altersarmut betroffen ist, ist dies kein zu vernachlässigender Faktor (Kremer-Preiß et al. 2011).

---

<sup>4</sup> Dies ist in Berlin die Grenze um einen Wohnberechtigungsschein zu erhalten.





### 3.3.3 Erfassung der Wohnverhältnisse in der Studie

Ziel der Studie ist es, die Wohnverhältnisse in den Großstädten in Deutschland zu analysieren. Aus der Perspektive der Armutsforschung wird damit neben dem Einkommen eine zusätzliche Dimension zur Bestimmung der Lebenslagen erfasst. So können etwa der Wohnflächenverbrauch und auch die Ausstattung der Wohnungen als eigenständige Merkmale der Lebensqualität angesehen werden. Die Wohnkosten und insbesondere die Wohnkostenbelastung (Bruttokaltmiete im Verhältnis zum Einkommen) hingegen lassen Rückschlüsse auf den leitbaren Lebensstandard zu, denn mit hohen Wohnkostenbelastungen verringert sich das für andere Ausgaben zur Verfügung stehende Resteinkommen.

Da es keine objektive Definition einer armutsfesten Wohnraumversorgung bzw. von leistbaren Wohnkosten<sup>5</sup> gibt, bieten sich auch hier relative Bestimmungsmethoden an. Je kleiner die Wohnfläche je Kopf und je höher die Wohnkostenbelastung in Bezug auf das Einkommen, desto größer die Benachteiligung durch die Wohnverhältnisse.

Als Bezugsgröße der Wohnungsversorgung können zudem (wie bei den Definitionen der Armutsgrenzen) administrative Festlegungen als Orientierungsmaß genutzt werden. So legen beispielsweise alle Kommunen die Bemessungsgrenzen für die Kosten der Unterkunft selbst fest, die de facto als maximal armutsfeste Miethöhen gelten, weil eine Überschreitung zur Zuzahlung aus den knapp bemessenen Regelsätzen zwingt. Hier wird das Verfahren, welches in Kapitel 3.3.2. beschrieben wird, angewendet. Es wird demnach nicht bestimmt, wie viele Haushalte eine Miete über den kommunal festgelegten Kostengrenzen für Sozialleistungen haben und ebenso wenig wie viel Prozent der transferempfangende Haushalte Teile ihrer Miete aus dem Regelsatz zahlen müssen, sondern über alle Gruppen berechnet wie viel Prozent aller Hauptmieter mit Hauptwohnsitz in der betreffenden Großstadt nach der Miete ein Einkommen haben, welches über oder unter der Grenze des in der Sozialgesetzgebung festgelegten Minimums liegt.

Auch die Festlegung von angemessenen Wohnungsgrößen im Sozialrecht können als politisch-normative Orientierungswerte verstanden werden. Zur optimalen und zur Mindestwohnraumversorgung sind ähnlich zu den Äquivalenzskalen für Einkommen in der Literatur verschiedene Bedarfsgrößen für verschiedene Haushaltsgrößen definiert worden

---

<sup>5</sup> Anders noch als im Berliner Wohnraumversorgungsgesetz (WoVG Bln §2 Abs. 1), wird in den Festlegungen der Koalitionsvereinbarung und der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Berliner Senat und den landeigenen Wohnungsbaugesellschaften die Grenze der Leistbarkeit von Mietpreisen (bruttowarm) mit maximal 30 Prozent des monatlichen Haushaltsnettoeinkommen festgelegt.

(Übersicht & Diskussion: Frick 1995). Für die Untersuchung der Wohnflächenversorgung werden die Wohnflächen allerdings nicht mit den hieraus erstellbaren Äquivalenzgewichten gewichtet, vielmehr können die hier definierten Wohnungsgrößen wie die Angemessenheitskriterien des Sozialrechts<sup>6</sup> herangezogen werden, um die Wohnflächenversorgung bei einer bestimmten Haushaltsgröße zu beurteilen. Neben den abstrakten Angemessenheitskriterien des Sozialrechts, wird hier von den unterschiedlichen Wohnbedarfsskalen diejenige für optimale Wohnraumversorgung nach Meyer-Ehlers 1971 (vgl. Glatzer 1980) verwendet, welche auch im SOEP Verwendung findet (soepmonitor 2015). Die Gewichte sind in der Tabelle 5 aufgeschlüsselt um besser ersichtlich zu machen, wie viel eine zusätzliche Person in der Wohnung als Anteil der ersten Person in der Wohnung zählt.

*Tabelle 5 Wohnbedarfsskalen*

Haushaltsgröße	Sozialrecht			Meyer-Ehlers		
	m <sup>2</sup>	Gewicht	m <sup>2</sup> /Person	m <sup>2</sup>	Gewicht	m <sup>2</sup> /Person
1 Person	50	1,00	50,00	46	1,00	46,00
2 Personen	65	1,30	32,50	72	1,57	36,00
3 Personen	80	1,60	26,67	84	1,83	28,00
4 Personen	95	1,90	23,75	102	2,22	25,50
5 Personen	110	2,20	22,00	112	2,43	22,40
6 Personen	125	2,50	20,83	120	2,61	20,00

*Quelle: Frick 1995; MBI. NRW. 2010 S. 6 Nr. 8.2, eigene Darstellung*

Neben der Größe geben vor allem Angaben zu Ausstattung und Zustand der Wohnung Auskunft über das Wohnverhältnis als Indikator der sozialen Lage. Ersteres kann über Merkmale wie Fahrstuhl, WC/Bad in der Wohnung, Heizungsart usw. ermittelt werden, letzteres zum Beispiel über Auskunft zum Zeitpunkt der letzten Renovierung oder subjektive Einschätzungen. Die Datenlage des Mikrozensus ist dafür jedoch unzureichend. So wird nur das Ausstattungsmerkmal Heizungsart erfasst, sowie die überwiegend verwendete Heizenergie. Allerdings ist zum Beispiel die Ausstattung mit Einzelöfen bereits ein Hinweis auf Substandard. Die Erfassung des Baualters kann nicht grundsätzlich als Indikator dafür herangezogen werden, wie „gut“ eine Wohnung ist. Jedoch, wenn man gesellschaftliche Trends miteinbezieht und beachtet welche Bauart in den jeweiligen Jahren gewählt wurde. So gilt heutzutage Altbau als

<sup>6</sup> Mit Urteil des Bundessozialgerichts vom 16.05.2012 (B 4 AS 109/11 R) sind dafür die Werte aus der Wohnraumnutzungsbestimmung (MBI. NRW. 2010 S. 6 Nr. 8.2) des Landes Nordrhein-Westfalen heranzuziehen.

prestigeträchtiger als der Wohnungsbau der 60er Jahre der häufig in Modulbauweise stattfand.

Zusätzlich Aufschluss, über die allgemeine soziale Lage von Haushalten, gibt die Angabe, ob das Haus in Eigentum oder Miete bewohnt wird. Jedoch wird im Mikrozensus ebenso wenig eine „imputed rent“ erfasst - also der Einkommenswert der Wohnung bzw. ersparte Miete – wie die Wohnkosten von Eigentümern. Dennoch lässt sich ein Vorteil von Eigentum für den einzelnen Haushalt konstatieren, da hier die Wohnung nicht nur als Unterkunft, sondern gleichzeitig als Anlage dient. Nach einer Untersuchung von Frick/Grabka 2001 hat der Einbezug der imputed rent durch Eigentum auf die Einkommensverteilung ausgleichende Auswirkungen. Erfasst werden im Mikrozensus Haupt- und Untermiete, sowie Eigentum. Angaben zu Wohnkosten beziehen sich nur auf die Hauptmiete.

### **3.3.4 Erfassung der Wohnkostenbelastung in der Studie**

In den Diskussionen um die Wechselbeziehung zwischen sozialer Lage und den Wohnverhältnissen kommt der Wohnkostenbelastung eine besondere Rolle zu. Die Wohnverhältnisse sind neben politischen Rahmenbedingungen und lokalen Spezifika, vor allem vom verfügbaren Einkommen der Haushalte abhängig. Dieser Zusammenhang ist allerdings nicht proportional. Dies liegt zum einen daran, dass Wohnraum ein existenzielles Gut ist, dessen Gewährleistung unter anderem in der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte Eingang gefunden hat. Als existenzielles Gut ist die Nachfrage nach Wohnraum gerade im Bereich der vergleichbar günstigeren Mieten wenig elastisch. Um Obdachlosigkeit zu vermeiden, wird eher in anderen Lebensbereichen gespart, als auf Wohnraum zu verzichten. Eine bestimmte Größe und Ausstattung kann dabei kaum unterschritten werden. Im oberen Einkommens- und Mietkostenbereich nehmen hingegen der Grenznutzen ab und das Einkommen überproportional zu. Dies führt dazu, dass Menschen mit niedrigem Einkommen oft einen höheren Anteil ihres Einkommens für Miete ausgeben müssen, als einkommensreiche Personen. Daher haben Menschen mit wenig Einkommen oft nur Zugang zu schlechten Wohnungen und müssen überdies in anderen Lebensbereichen überproportional viel verzichten. Um Armut zu bekämpfen sind daher nicht nur politische Interventionen in die Verteilung von Einkommen, sondern auch im Bereich der Wohnraumversorgung notwendig.

Um den Zusammenhang zu verdeutlichen und für das Jahr 2014 vergleichend darstellen zu können, wurden die verschiedenen relativen

Einkommenskategorien mit den mittleren Mietbelastungsquoten innerhalb dieser Einkommensgruppen untersucht.

Zusätzlich zur Mietbelastungsquote nach Einkommen, muss außerdem berücksichtigt werden, welche Haushaltstypen mit welchem Hintergrund besonders hohe Mietbelastungsquoten aufweisen. So sind nach einer Dekomposition der Mietunterschiede zwischen Menschen mit und ohne Migrationshintergrund weiterhin 12 Prozent ungeklärt und somit wahrscheinlich auf Diskriminierung auf dem Mietmarkt zurückzuführen (Winke 2016). Hinzu kommen besondere Bedarfe zum Beispiel für Menschen im höheren Alter bzw. besondere Belastungen, zum Beispiel für Alleinerziehende. Die im Mittel geringere Einkommen als Paare mit Kind und gleichzeitig einen höheren Bedarf haben als Alleinstehende (destatis 2014). Daher werden Haushalte mit einer Person über 65+, Migrant\*innenhaushalte als auch verschiedene Haushaltstypen Alleinerziehend, Alleinstehend, Paare mit und/ohne Kinde gesondert untersucht.

Neben des relativen Anteils der Miete am Einkommen, ist auch ihre absolute Höhe beziehungsweise die absolute Höhe des Einkommens nach der Miete entscheidend. Eine Mietbelastungsquote von 30 Prozent ist je nach Höhe des äquivalenten Einkommens unterschiedlich einschränkend für die restlichen Lebensbereiche eines Haushalts. Daher wird hier das politisch in den Hartz IV Gesetzen bzw. Ausführungsverordnungen festgelegte Existenzminimum herangezogen und Haushalte gesondert untersucht, denen nach Abzug der Miete noch mindestens der Regelsatz zusteht, unabhängig davon ob diese Haushalte Transferleistungen beziehen oder nicht. Berechnet wurde der zustehende Regelsatz möglichst nah an der Gesetzgebung. Wobei Sonderbedarfe nur für Alleinerziehende berücksichtigt werden konnten, diese wurden als Einpersonenhaushalte mit Kind definiert.

Eine angemessene Mietbelastungsquote zu bestimmen, würde den Rahmen dieser Studie allerdings sprengen. Daher soll vielmehr der Zusammenhang zwischen Einkommens(armut) und Wohnsituation und Versorgungsbedarf ermittelt werden und damit auch ein Beitrag zu einer komplexeren Definition von Armut in der Bundesrepublik Deutschland geliefert werden. Bei allen genannten Schwächen wird als Orientierung die in Berlin im Koalitionsvertrag von Rot-Rot-Grün (2016) als angemessen definierte Mietbelastungsquote (Bruttowarmmiete/Haushaltsnettoeinkommen) als Vergleichskriterium gewählt, um die in der Studie festgestellten Mietbelastungsquoten bewerten zu können. Dabei ist zu beachten, dass diese Regelung relativ neu und umstritten ist. So ist diese noch im WoVG-Bln, welches auf Druck eines Mietenvolksentscheids kurze Zeit vorher zustande kam, mit 30 Prozent Nettokaltmiete/Haushaltsnettoeinkommen definiert. Dies kritisierten sowohl der Mie-

tenvolksentscheid als auch verschiedene Initiativen, da teilweise die warmen Betriebskosten insbesondere in Beständen des Sozialen Wohnungsbaus recht hoch ausfallen. Da sich gegen die Verwendung der Bruttowarmmiete jedoch einwenden lässt, dass sie auch vom Verhalten der mietenden Partei abhängig ist, wurde sich dafür entschieden die Mietbelastungsquote mit der Bruttokaltmiete zu berechnen. An manchen Stellen wird in der Analyse die Miete auch nach ihren einzelnen Bestandteilen aufgeschlüsselt.

Dabei ist es allerdings wichtig zu beachten, dass hier einige Daten in unterschiedlicher Form im Mikrozensus vorliegen, deren Unterschiede auch vom für den Mikrozensus zuständigen Landesamt nicht vollständig erklärt werden konnten. Daher wurde in einigen Tabellen die im Datensatz einzeln vorliegende Werte von Bruttowarmmiete, kalten und warmen Betriebskosten aufgeführt, während in anderen auch Betriebskosten die nicht an den Vermieter gezahlt werden hinzuaddiert werden. Dies ist an den entsprechenden Stellen gekennzeichnet.

## 4. Wohnverhältnisse in Großstädten

Die Analyse der Mikrozensusdaten zu den Wohnverhältnissen in deutschen Großstädten gibt Aufschluss über verschiedene Aspekte der sozialen Ungleichheit in unserer Gesellschaft. Insbesondere die Einkommen bestimmen nicht nur die soziale Lage, sondern auch die Art und die Qualität des Wohnens.

### 4.1. Basisdaten Grundgesamtheit

Zunächst einige Basisdaten der Wohnungsversorgung in den Großstädten in Deutschland. Beschrieben werden die Ausprägung und die Varianz einzelner Indikatoren, sowie deren regionale Verteilung.

Der typische Haushalt in den Großstädten umfasst 1,7 Personen, wohnt auf 73 Quadratmetern Wohnfläche und zahlt eine Gesamtmiete von 550 Euro. Die Mietbelastung, berechnet auf das Haushaltsnettoeinkommen beträgt 27 Prozent.

*Tabelle 6 Wohnen in Großstädten (Median der Basismerkmale)\**

<b>Merkmale</b>	<b>Median</b>
Wohnfläche je Wohnung	73 m <sup>2</sup>
Haushaltsgröße nach Personen	1,7
Wohnfläche je Person	44,1 m <sup>2</sup>
Wohndauer	8,7 Jahre
Anteil an Mietwohnungen	75,4 %
Miethöhe (bruttowarm)	550 €
Mietkostenbelastung (Bruttokaltmiete an Einkommen)	27 %
Mietpreis je Quadratmeter (bruttokalt)	7,40 €/m <sup>2</sup>

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

*\*Medianberechnungen geben den Wert einer Merkmalsausprägung an, die die jeweiligen Fälle in zwei gleich große Teilgruppen teilt. Medianwerte geben keine Auskunft über die Ausprägung von Extremwerten und geben keine Mittelwerte wieder.*

Die meisten der hier in Mittelwerten angegebenen Dimensionen des Wohnens weisen eine relativ hohe Streuung der Ausprägungen aus. Wohnungen können z.B. kleiner als 45 Quadratmeter (14 Prozent aller Haushalte) und größer als 135 Quadratmeter (7 Prozent aller Haushalte) sein. Haushaltsnettoeinkommen wurden in der Spanne von unter 700 Euro (6,2 Prozent aller Haushalte) bis über 5.500 Euro (2,9 Prozent aller Haushalte) erfasst. Die Mietpreise reichen von unter 4 €/m<sup>2</sup> (bruttokalt)

bis über 10,50 €/m<sup>2</sup> (bruttokalt). Einige Merkmale sind durch klar definierte Abhängigkeiten mit einander verknüpft. So leben große Haushalte oft in größeren Wohnungen. Mit der Wohnungsgröße steigen meist die Gesamtkosten der Miete.

Die beschriebenen Basismerkmale der Wohnungsversorgung weisen dabei jeweils eine relativ weite Varianz auf, die deutlich auf die Ungleichheit von Wohnverhältnissen verweist.

So zahlen beispielsweise über vier Prozent der Haushalte Bruttokaltmieten von unter 5 €/m<sup>2</sup> während fast zehn Prozent der Haushalte 10,50 €/m<sup>2</sup> und mehr zahlen müssen. Auffällig ist dabei der relativ hohe Anteil der höchsten Mietpreisklassen: Fast jeder vierte Haushalt zahlt mehr als neun €/m<sup>2</sup> (bruttokalt).

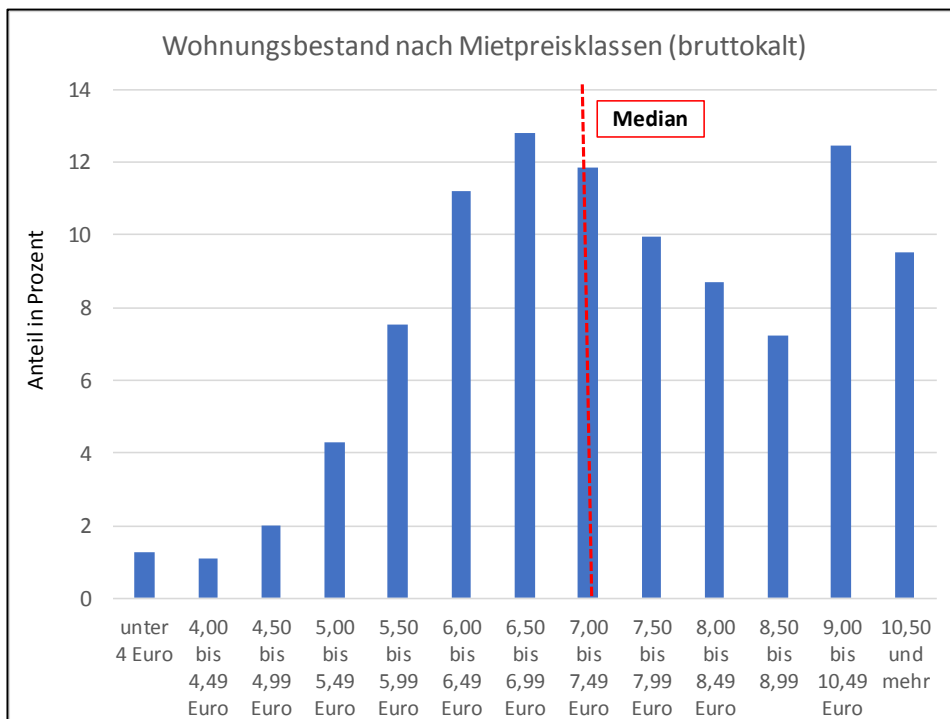


Abbildung 1 Grundgesamtheit nach Mietpreisklassen (bruttokalt)

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

Auch der Versorgungsgrad nach Wohnfläche unterscheidet sich deutlich. Während die Bewohner\*innen in sechs Prozent aller Haushalte mit weniger als 20 Quadratmeter pro Person auskommen müssen, stehen den Personen in 27 Prozent der Haushalte jeweils mehr als 60 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung.

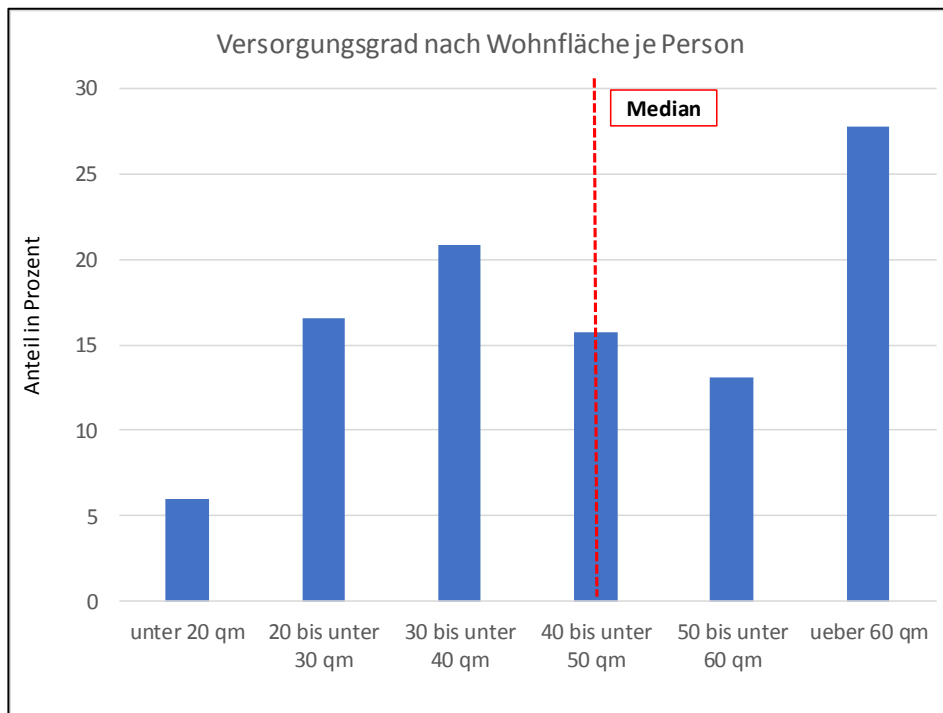


Abbildung 2 Grundgesamtheit nach Wohnflächen je Person

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

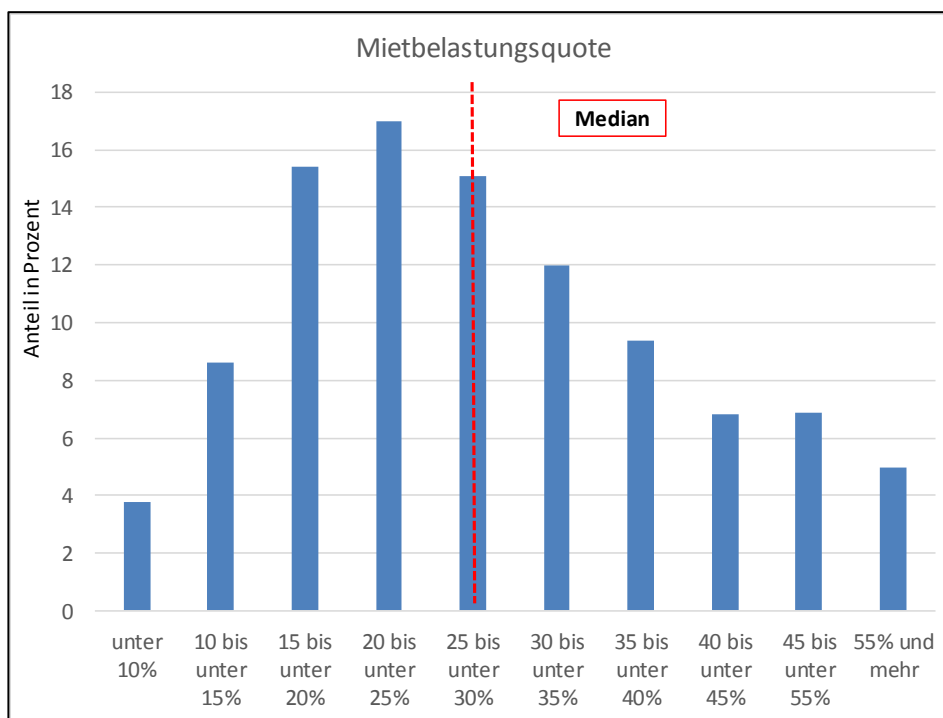


Abbildung 3 Grundgesamtheit und Mietbelastung

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

Auch hinsichtlich der Mietbelastung gib es eine deutliche Varianz



der Wohnverhältnisse.

Während fast 19 Prozent aller Haushalte mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen, gibt es auf der anderen Seite auch 12 Prozent, die weniger als 15 Prozent ihres Einkommens für die Miete ihrer Wohnung benötigen.

Die hohe Mobilität in den Städten und die Flexibilität von Mietwohnungsmärkten zeigen sich in einer hohen Zahl von Umzügen und Wohnungswechseln in den Großstädten. Insbesondere in der Ausbildungs- und Familiengründungsphase gehören Umzüge zwischen und auch innerhalb der Städte für viele Haushalte zur Normalität der Lebensführung. Das Mietrecht mit seinen in der Regel unbefristeten Verträgen ermöglicht aber auch das dauerhafte Wohnen in einer Wohnung. So ist es nicht verwunderlich, dass sich auch die Wohndauer zwischen den Haushalten deutlich unterscheidet. Während etwa 30 Prozent aller Haushalte in den letzten drei Jahren in ihre derzeitige Wohnung gezogen sind, gibt es auch fast 23 Prozent der Haushalte, die 24 Jahre und länger in ihrer Wohnung leben.

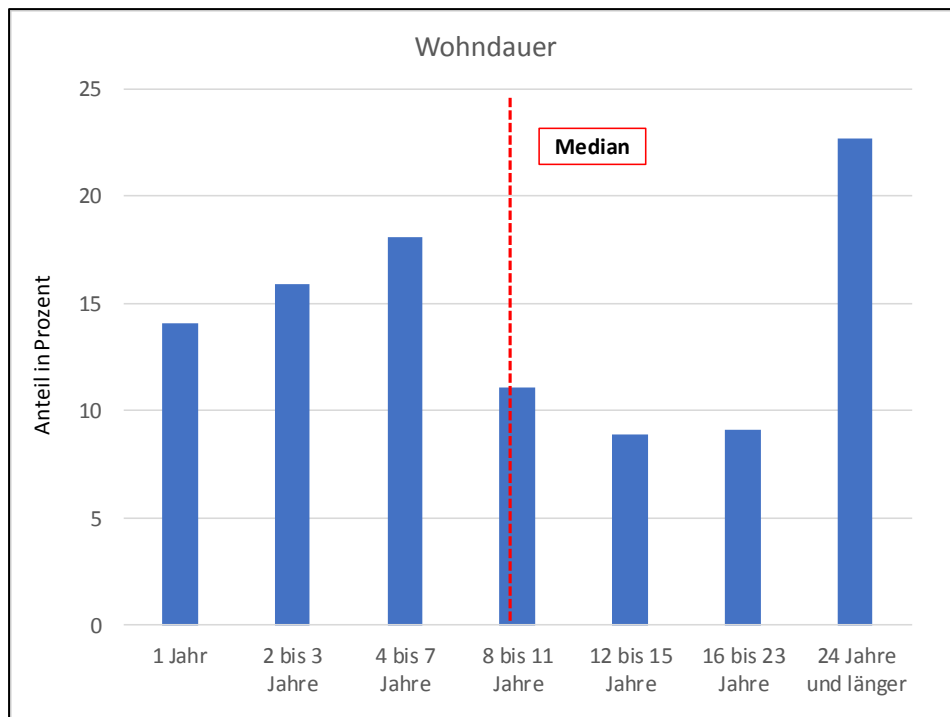


Abbildung 4 Grundgesamtheit und Wohndauer

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

Die Varianzen der Wohnsituationen in den von uns untersuchten Großstädten sind erheblich. Ob und in welcher Weise die verschiedenen Dimensionen der Wohnungsversorgung sich gegenseitig bedingen und wie stark sie von der sozialen Lage der Haushalte bestimmt werden,

wird im Folgenden am Beispiel der Wohnflächenverbrauchs, des Baualters, des Wohnstatus und der Wohnungsgröße vertiefend betrachtet.

## 4.2 Wohnflächenverbrauch

Der Wohnflächenverbrauch gibt Auskunft darüber, wie viel Wohnfläche einer Person in ihrer jeweiligen Wohnsituation zur Verfügung steht. Der Wohnflächenverbrauch bietet sich damit als Indikator zur Beschreibung der quantitativen Aspekte der Wohnungsversorgung an. Deutliche Abweichungen von den Mittelwerten können als Formen der Unter- bzw. Überversorgung interpretiert werden. Der Mittelwert des Wohnflächenverbrauchs in den 77 deutschen Großstädten liegt bei etwa 44 Quadratmeter pro Person. Mit steigender Personenzahl im Haushalt sinkt der Wohnflächenverbrauch pro Kopf. Während Alleinlebende im Mittel aller Großstädte über 60 Quadratmeter an Wohnfläche nutzen, sind es bei den Haushalten mit fünf und mehr Personen lediglich 23 Quadratmeter je Person.

*Tabelle 7 Wohnflächenverbrauch nach Haushaltgröße*

Haushaltsgröße	Anteil	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche pro Person
1 Person	49,7	60,3	60,3
2 Personen	30,7	84,5	42,2
3 Personen	10,2	92,8	30,9
4 Personen	6,9	105,5	26,4
5+ Personen	2,5	114,8	23,0
Median gesamt	100	73,2	44,1

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Noch deutlicher wird der Zusammenhang von Haushaltsgrößen und Wohnflächenverbrauch bei einer Gegenüberstellung von Versorgungsklassen nach der Wohnfläche und den mittleren Haushaltsgrößen: Je größer der Versorgungsgrad an individueller Wohnfläche, desto kleiner der Haushalt. Während die Haushalte mit einem Wohnflächenverbrauch von unter 20 Quadratmetern je Person im Mittel aus 3,2 Personen bestehen, leben in den Haushalten mit über 60 Quadratmeter Wohnfläche pro Person nur 1,3 Personen.

Tabelle 8 Versorgungsgrad und Haushaltsgröße

	Anteil in Prozent	Personen je Haushalt
unter 20 m <sup>2</sup>	6,0	3,2
20 bis unter 30 m <sup>2</sup>	16,6	2,5
30 bis unter 40 m <sup>2</sup>	20,8	2,0
40 bis unter 50 m <sup>2</sup>	15,7	1,6
50 bis unter 60 m <sup>2</sup>	13,1	1,4
über 60 m <sup>2</sup>	27,8	1,3
Alle	100	1,8

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

Der Wohnflächenverbrauch ist nicht nur abhängig von der Haushaltsgröße, sondern steht auch im Verhältnis zu den Einkommen. Während es durch die unterschiedlichen Haushaltsgrößen nur geringe Unterschiede zwischen den Haushaltseinkommen und den Wohnversorgungsklassen gibt, wird der Einkommenseffekt deutlich, wenn die mittleren Pro-Kopf-Einkommen betrachtet werden.

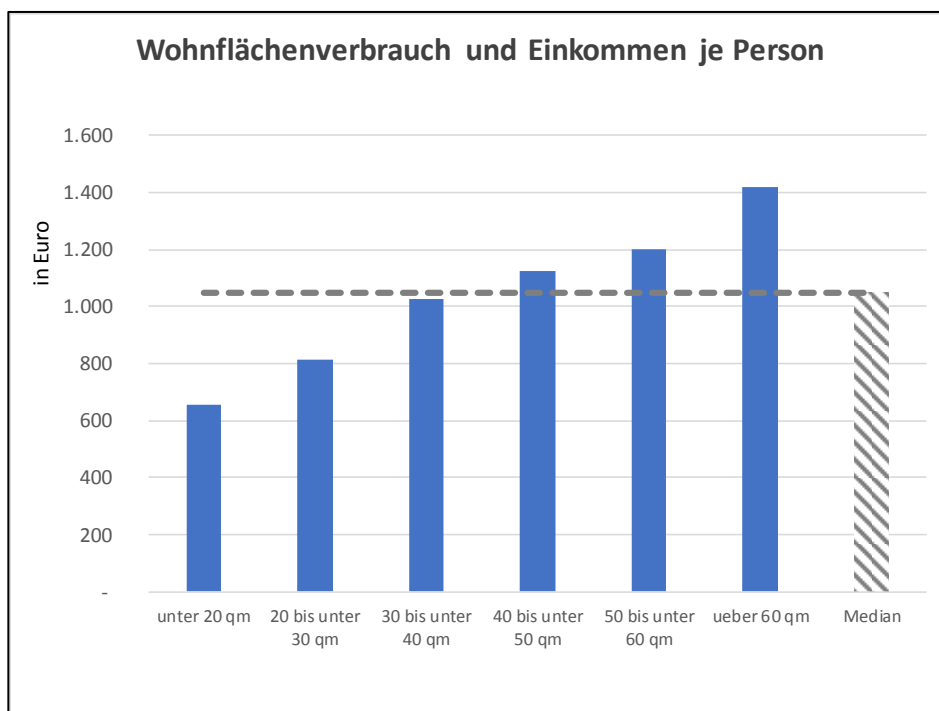


Abbildung 5 Wohnflächenverbrauch und Einkommen

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

In Haushalten mit einem Versorgungsgrad von unter 20 Quadratmeter pro Person beträgt das durchschnittliche Pro-Kopf-Einkommen etwa 650 Euro. Bei den Haushalten mit einem individuellen Wohnflächenverbrauch von über 60 Quadratmeter sind es fast 1.500 Euro je Person. Die Wohnverhältnisse werden hinsichtlich des Versorgungsgrades mit Wohnflächen wesentlich von den Pro-Kopf-Einkommen bestimmt.

Ein Vergleich des Wohnflächenverbrauchs pro Person verweist darüber hinaus auch auf deutliche regionale Unterschiede. Während in Heidelberg im Mittel nur 33,2 Quadratmeter Wohnfläche genutzt werden, sind es in Bergisch Gladbach über 50 Quadratmeter. Diese deutlichen Unterschiede sind nur zum Teil auf unterschiedliche Haushaltszusammensetzungen und Einkommenssituationen in den Städten zurückzuführen: die mittleren Haushaltsgrößen zwischen den 10 Städten mit den höchsten und den 10 Städten mit den niedrigsten unterscheiden sich lediglich durch 0,1 Prozentpunkte. Auch die Einkommenssituation hat nur einen begrenzten Erklärungswert, weil sowohl in den Gruppen mit den höchsten als auch den geringsten mittleren Wohnflächen pro Person Städte mit hohen und niedrigen Einkommen vertreten sind.

*Tabelle 9 Regionale Unterschiede im Wohnflächenverbrauch*

<b>Top-Ten</b>	<b>m<sup>2</sup> je Person</b>	<b>Haushaltsgröße</b>
Bergisch Gladbach	50,7	2,1
Saarbrücken	48,3	2,0
Oldenburg	47,3	2,0
Koblenz	46,6	2,0
Siegen	46,2	2,2
Mühlheim a. d. Ruhr	45,8	2,0
Osnabrück	45,6	2,1
Bottrop	45,3	2,0
Recklinghausen	45,2	2,0
Ingolstadt	44,2	2,3
Gesamt	46,4	2,1

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Tabelle 10 Regionale Unterschiede im Wohnflächenverbrauch

<b>Bottom-Ten</b>	<b>m<sup>2</sup> je Person</b>	<b>Haushaltsgröße</b>
Heidelberg	33,2	2,7
Jena	34,9	2,1
Offenbach am Main	35,4	2,5
Rostock	35,9	2,0
Regensburg	37,1	2,0
Potsdam	37,1	2,1
Dresden	37,3	2,1
Leipzig	37,4	2,0
Stuttgart	37,5	2,3
Frankfurt am Main	37,6	2,1
Gesamt	36,3	2,2

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

Bei einer separaten Betrachtung von Einpersonenhaushalten fallen die regionalen Unterschiede des Wohnflächenverbrauchs etwas deutlicher aus. So sind unter den 10 Städten mit dem geringsten Wohnflächenverbrauch der Alleinlebenden überdurchschnittliche viele Städte aus Ostdeutschland vertreten. Ein Hinweis auf den Einfluss der jeweils lokalen Baustrukturen. Insbesondere die höheren Anteile an Plattenbauten und sonstigen Siedlungsbauten mit kleineren Grundrissen wirken sich hier auf den Wohnflächenverbrauch aus. Die Westdeutschen Städte mit geringen Wohnflächen bei den Alleinlebenden sind alle Städte mit stark angespannten Wohnungsmärkten. So geben die Daten einen Hinweis auf den engen Zusammenhang von Wohnungsmarktlage, Mietpreisen und der Wohnqualität. Bestätigt wird dieser Zusammenhang mit Blick auf die 10 Städte mit dem höchsten Wohnflächenkonsum: Die überwiegende Zahl der Städte befindet sich in eher strukturschwachen Regionen in Westdeutschland. Hier treffen entspannte Wohnungsmärkte und eine auch von Eigenheimen geprägte Siedlungsstruktur aufeinander.

Tabelle 11 Regionale Differenzierung der Wohnfläche von Einpersonenhaushalten

Bottom-Ten		Top-Ten	
Stadt	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Stadt
Rostock	52	78,5	Bergisch Gladbach
Heidelberg	53,9	74,5	Moers
Freiburg	54,5	72,6	Wolfsburg
Leipzig	54,5	71,9	Siegen
Mainz	55,1	71,4	Bottrop
Regensburg	55,1	71,3	Reutlingen
Halle (Saale)	55,3	70,7	Saarbrücken
Chemnitz	55,7	69,7	Paderborn
München	56,1	69,5	Heilbronn
Jena	56,1	69,2	Recklinghausen
Gesamt	54,8	71,9	Gesamt

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

Für die Dimension der Mengenversorgung mit Wohnflächen zeigen unsere Daten, dass der Wohnflächenverbrauch nicht nur von den Haushaltsgrößen bestimmt wird, sondern wesentlich von den erzielten Einkommen abhängen und erhebliche regionale Differenzierungen aufweisen.

### 4.3 Baualter

Die Wohnungsmärkte in den Städten sind von unterschiedlichen Baualtergruppen geprägt, die sich vor allem in ihren mittleren Flächenzahlen und Mietpreisen unterscheiden. Grundsätzlich ist zwar davon auszugehen, dass jüngere Gebäude eine modernere Ausstattung und einen besseren Bauzustand aufweisen. Ein durchgehender Zusammenhang von Ausstattung, Bauzustand und Baualter kann aufgrund der z.T. intensiven Modernisierungsaktivitäten jedoch nicht unterstellt werden. Insbesondere die Gründerzeitquartiere (vor 1919 gebaut) waren in den letzten Dekaden Zielgebiete umfassender Stadterneuerungsprogramme. Für die jüngeren Jahrgänge jedoch zählt (nicht zuletzt wegen stark erweiterter Bauauflagen): je später gebaut, desto höher der Standard. Die mit dem Baualter verbundenen Qualitäten des Wohnens prägen die Wohnsituation der Haushalte vor allem hinsichtlich der qualitativen Aspekte von Ausstattung und Zustand der Wohnungen.

Mehr als die Hälfte aller Wohnungen in den Großstädten wurden zwischen 1949 und 1978 gebaut. Mit jeweils ca. 15 Prozent folgen die

Baualtergruppen vor 1919 und zwischen 1919 und 1948. Damit sind fast 81 Prozent aller Wohnungen älter als 40 Jahre.

*Tabelle 12 Baualter, Wohnungsgrößen, Haushaltsgrößen*

	Anteil	Personen je Haus- halt	Wohnfläche	Wohnfläche pro Person
Vor 1919	14,4	1,8	75	44,9
1919 bis einschl. 1948	15,6	1,8	70	44,2
1949 bis einschl. 1978	50,9	1,8	65	41,3
1979 bis einschl. 1986	8,3	1,8	72	44,0
1987 bis einschl. 1990	2,3	1,9	70	43,1
1991 bis einschl. 2000	4,4	2,0	76	44,4
2001 bis einschl. 2010	3,1	2,3	93	42,6
2011 oder später	1,1	2,2	95	43,7
Gesamt	100	1,8	73	44,1

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Das Baualter der Wohnungen hat einen statistisch messbaren Einfluss auf die Haushalts- und Wohnungsgrößen. Insbesondere die jüngeren Wohnungen haben im Mittel größere Flächen. Hätte eine typische Wohnung in den 1950/60er Jahren noch etwa 65 Quadratmeter, liegt das Flächenmittel einer nach 2011 fertig gestellten Wohnung bereits bei 95 Quadratmeter. Entsprechend variieren auch die Haushaltsgrößen in den verschiedenen Baualtergruppen. Während in den bis 1990 fertiggestellten Wohnungen im Mittel 1,8 Personen je Haushalt leben, sind es in den nach 1990 errichteten Wohnungen 2,1 Personen. Ein Hinweis, dass in den neueren Beständen ein höherer Anteil von Familien wohnt. Der Wohnflächenverbrauch pro Person hat keinen linearen Zusammenhang zum Baualter und die weist nur eine relativ geringe Varianz auf.

Mit der Ausnahme der vielfach im Krieg zerstörten Gründerzeit- und Altbaubestände, lässt die Baualterstruktur des Wohnungsbestandes auch Rückschlüsse auf die Bauaktivitäten in den jeweiligen Phasen zu.

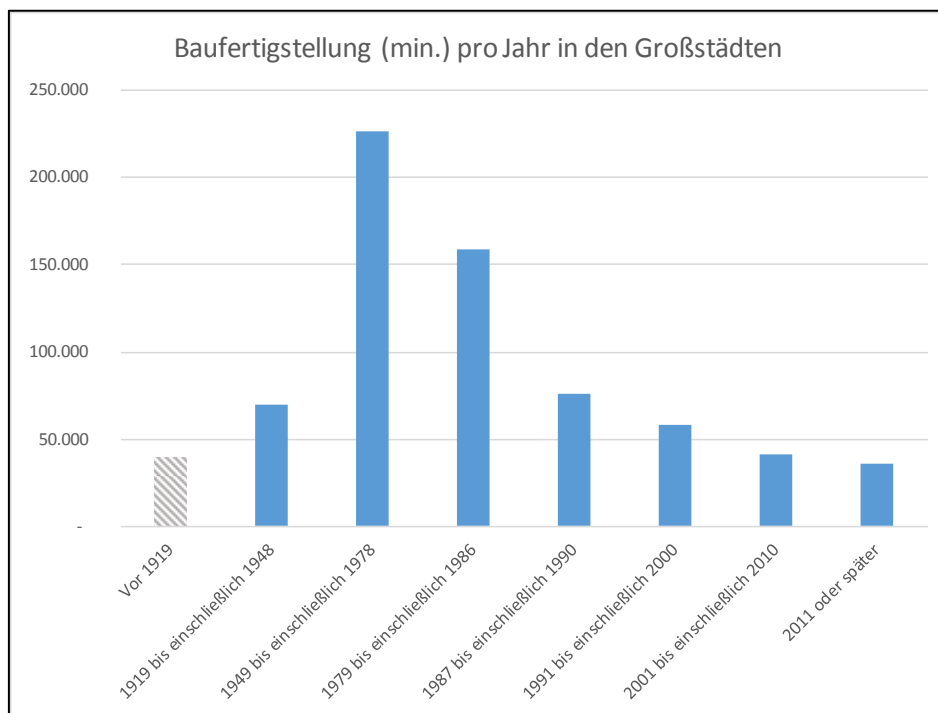


Abbildung 6 Bauaktivitäten nach Baualterklassen

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

Die aktuell erfassten Baualtergruppen können dabei als Minimum-Indikator für die Baufertigstellungen in dieser Phase genutzt werden: Wenn es heute in den Großstädten etwa 1,1 Mio. Wohnungen in der Baualterklasse 1979 bis 1986 gibt, dann wurden zwischen 1979 und 1981 mindestens 1,1 Mio. Wohnungen gebaut. Die realen Bauleistungen können diese Mindestbauleistung überschreiten, wenn zwischenzeitliche Abrisse von damals errichteten Wohngebäuden den Bestand der jeweiligen Baualterklasse verringert haben. Insbesondere für die jüngeren Baualterklassen jedoch ist nur eine geringe Differenz zwischen Bestand und Baufertigstellung der jeweiligen Jahrgänge zu erwarten.

Die geringen Anteile von Haushalten in Wohnungen, die erst nach der Jahrtausendwende errichtet wurden, verweisen auf die deutliche Abnahme von Bauaktivitäten in den Städten. Während in den 1950 bis 1970er Jahren über 200.000 neue Wohnungen pro Jahr errichtet wurden, verringert sich die Zahl Baufertigstellungen neuer Wohnungen in den Großstädten in der letzten Dekade auf unter 50.000 pro Jahr.

Die Wohnkosten zwischen den Baualtergruppen weisen enorme Unterschiede auf. Liegen die mittleren Wohnkosten in den zwischen 1987 und 1990 gebauten Häusern bei Bruttowarmmieten von 520 Euro, zahlen die Haushalte in den ab 2011 fertiggestellten Wohnungen 720 Euro im Monat. Auch unter Berücksichtigung verschiedener Haushalts-



größen bleiben deutliche Unterschiede bestehen. Die Wohnkosten pro Person liegen zwischen 271 Euro (1987 bis 1990 gebaut) und 354 Euro (ab 2011 gebaut). Das ist ein Preisunterschied von etwa 30 Prozent.

Erhebliche Unterschiede weisen die Baualtergruppen hinsichtlich der Mietbelastungsquoten auf. Während in den Gründerzeitgebäuden (vor 1919 gebaut) und den Nachkriegsbauten (1949 bis 1978) die Haushalte im mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete (bruttokalt) ausgeben müssen, liegt die Mietbelastungsquote in den Post-Millenniums-Bauten (2001 bis 2010) bei lediglich 21 Prozent. Diese geringe Mietbelastung ist nicht auf geringe Mietkosten (mit 680 Euro gehören sie zu den teuersten Beständen), sondern auf die hohen Einkommen (im Mittel mehr als 3.000 Euro pro Haushalt) zurückzuführen. Die relativ großen Haushaltsgrößen lassen vermuten, dass der Anteil von jungen Familien – und unter ihnen Doppelverdienerhaushalte – zu höheren Anteilen in den jüngeren Bauten vertreten sind.

*Tabelle 13 Baualter und Mietkosten (bruttowarm)*

	<b>Anteil</b>	<b>Gesamtkosten Miete</b>	<b>Gesamtkosten pro Person</b>
Vor 1919	14,4	600	338
1919 bis einschl. 1948	15,6	540	298
1949 bis einschl. 1978	50,9	540	305
1979 bis einschl. 1986	8,3	524	285
1987 bis einschl. 1990	2,3	520	271
1991 bis einschl. 2000	4,4	588	300
2001 bis einschl. 2010	3,1	680	291
2011 oder später	1,1	785	354
<b>Gesamt</b>	<b>100</b>	<b>550</b>	<b>303</b>

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

Tabelle 14 Baualter, Einkommen und Mietbelastung

	Einkommen	Mietbelastungsquote*
Vor 1919	1.991	30,1
1919 bis einschl. 1948	1.878	28,8
1949 bis einschl. 1978	1.795	30,1
1979 bis einschl. 1986	1.988	26,4
1987 bis einschl. 1990	2.110	24,6
1991 bis einschl. 2000	2.447	24,0
2001 bis einschl. 2010	3.122	21,8
2011 oder später	3.260	24,1
Gesamt	1.910	28,8

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

\*Mietbelastung als berechneter Durchschnittswert. Abweichungen von den Medianangaben sind möglich.

Die jüngeren Baujahrgänge sind es auch, in denen die Haushalte ein höheres Einkommen erzielen. Während die mittleren Nettoeinkommen in den vor 1976 erbauten Wohnungen unter 2.000 Euro im Monat betragen, sind es in den seit dem Jahr 2000 über 3.000 Euro im Monat. Neben dem höheren Eigentumsanteil an den neugebauten Wohnungen bestätigen auch die Einkommensdaten die geringen sozialen Versorgungseffekte der Bauaktivitäten in den vergangenen 20 Jahren. Die geringsten Einkommen sind in den Wohnungen zu finden, die zwischen

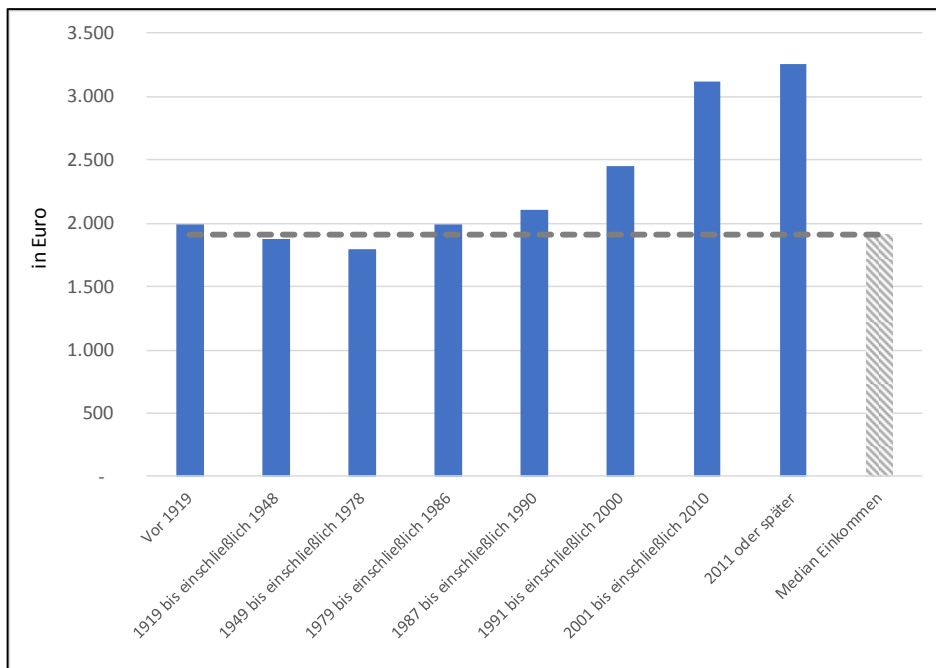


Abbildung 7 Haushaltseinkommen nach Baualter

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

1949 und 1979 errichtet wurden, der Hochzeit des sozialen und gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Ein Vergleich der Varianzspannen vom Median Wohnkosten, Mietbelastung und Einkommen verdeutlicht die unterschiedlich hohen Einflüsse der verschiedenen Dimensionen auf das Wohnen in bestimmten Baualtergruppen.

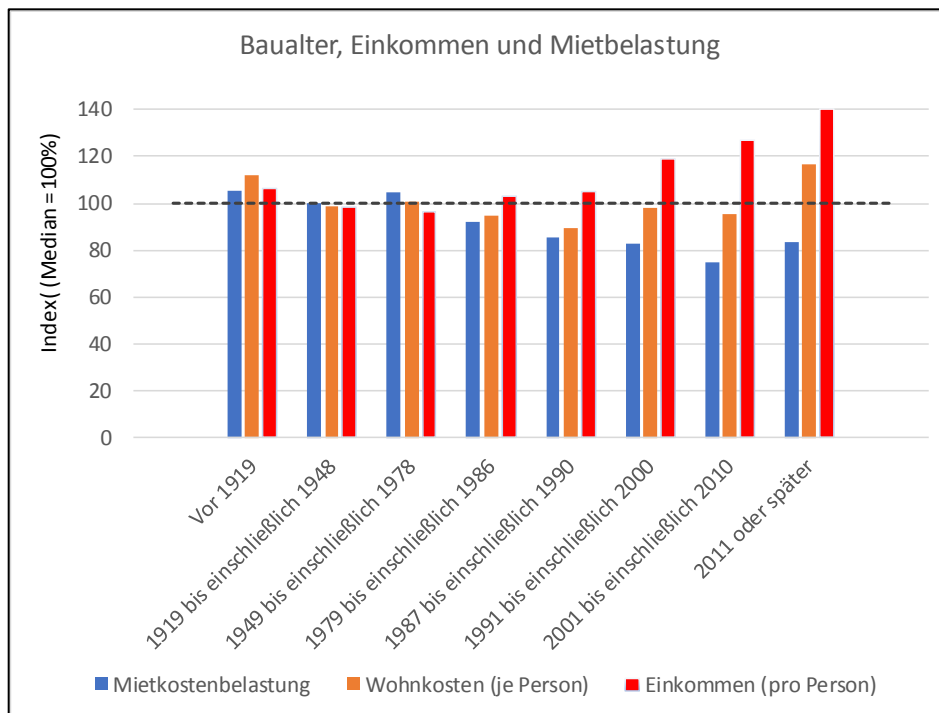


Abbildung 8 Baualter, Einkommen und Mietbelastung (Index)

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

Während die Mietkostenbelastung in den jüngeren Baualterklassen sinkt, steigen die für die Wohnung aufzubringenden Wohnkosten (hier berechnet auf der Basis der Wohnkosten pro Person) in den jüngsten Baualterklassen und weichen mit mehr als 10 Prozent von den mittleren Mieten ab.

Dieses scheinbare Paradox von hohen Wohnkosten und geringer Mietkostenbelastung ist auf die Einkommensverhältnisse der Haushalte zurückzuführen. Die deutlichste Varianz zwischen den Baualtergruppen ist in der Einkommensdimension zu erkennen: Je jünger die Bestände, desto höher die Einkommen. In den seit 2011 errichteten Wohnungen liegen die Einkommen (auch hier pro Kopf) 40 Prozent über den Medianeinkommen. Die Gegenüberstellung von Wohnkosten, Mietbelastung und Einkommen zeigt, dass die Einkommen die zentrale Determinante für den Zugang zu den höheren Wohnstandards der jüngeren Baubestände ist.

Die Zusammensetzung der Wohnungsmärkte nach dem Baualter weist enorme regionale Unterschiede auf. Während die Städte mit den größten Altbauanteilen im Mittel fast 22 Prozent an Wohnungen aufweisen, die vor 1919 gebaut wurden, sind es in den 10 Städten mit dem geringsten Anteil weniger als 5 Prozent. Hohe Anteile von Haushalten in Altbauwohnungen gibt es vor allem in den ostdeutschen Großstädten, mit ihren weitgehend erhaltenen Gründerzeitquartieren. Die fünf westdeutschen Großstädte mit den höchsten Altbauanteilen sind regional verteilt. Geringe Anteile von Altbaubeständen verweisen bei einem Teil der Städte auf ein spätes Wachstum der Städte hin. So sind etwa Städte wie Ingolstadt, Wolfsburg oder Leverkusen Beispiele für einen Industrialisierungsboom in den letzten 60 Jahren.

*Tabelle 15 Regionale Unterschiede der Wohnungsmärkte nach Baualter (Anteil der Haushalte in vor 1919 errichteten Wohnungen)*

Top-Ten		Bottom –Ten	
Stadt	vor 1919	vor 1919	Stadt
Berlin	25,7	1,6	Ingolstadt
Leipzig	23,9	2,2	Wolfsburg
Dresden	23,8	4,2	Bremerhaven
Jena	23,0	4,6	Erlangen
Erfurt	22,0	4,8	Osnabrück
Solingen	20,9	4,8	Paderborn
Karlsruhe	20,3	4,9	Heilbronn
Heidelberg	20,1	5,0	Münster
Braunschweig	20,0	5,3	Oldenburg
Saarbrücken	18,8	5,5	Leverkusen
Gesamt	21,9	4,3	Gesamt

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Ebenfalls große Unterschiede gibt es bei den Anteilen von Haushalten, die in Wohnungen leben, die ab 2011 errichtet wurden. Während in den 10 Städten mit den höchsten Neubauanteilen fast 12 Prozent aller Wohnungen in den letzten Jahren errichtet wurden, sind es in den 10 Städten mit den geringsten Neubauanteilen weniger als 2 Prozent. Die Städte mit hohen Neubauanteilen liegen in angespannten Wohnungs-marktregionen und sind eng mit dem Bevölkerungswachstum der letzten Jahre verbunden. Es sind überwiegend kleinere Großstädte, in denen sich aktuelle Veränderungen schnell in der Gesamtstruktur niederschlagen. Der Neubauboom konzentriert sich dabei auf kleinere Großstädte in Wachstumsregionen (z.B. Ingolstadt und Regensburg in der Metropolregion München) oder sie werden als „Schwarmstädte“ beschrieben (Hei-

delberg, Ulm und Potsdam). Sehr kleine Neubauanteile gibt es vor allem in Städten mit einer eher abnehmenden ökonomischen Entwicklung, Bevölkerungsverluste oder lange Zeit entspannten Grundstücksmärkten. Neben Berlin sind es viele Ruhrgebietsstädte, die geringere Neubauanteile aufweisen.

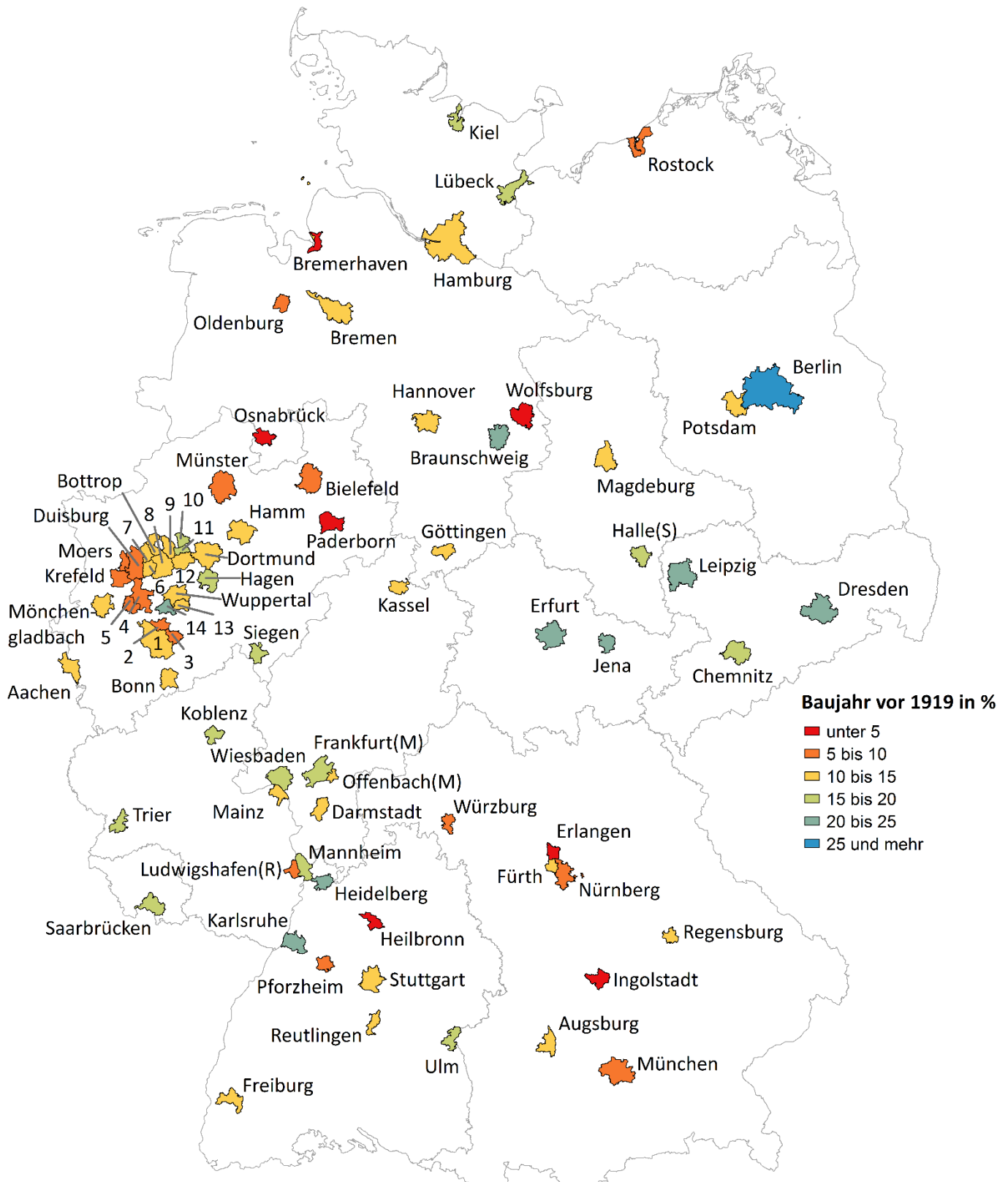
*Tabelle 16 Regionale Unterschiede der Wohnungsmärkte nach Baualter (Anteil der Haushalte in ab 2011 errichteten Wohnungen)*

Top-Ten		Bottom –Ten	
Stadt	ab 2010	ab 2010	Stadt
Heidelberg	19,8	1,1	Moers
Ingolstadt	18,2	1,1	Berlin
Regensburg	13,4	1,4	Bochum
Erlangen	11	1,5	Mannheim
Potsdam	10,6	1,5	Recklinghausen
Münster	9,8	1,9	Saarbrücken
Oldenburg	9,2	2,2	Hannover
Ulm	8,5	2,2	Hagen
Mainz	8,3	2,3	Düsseldorf
Stuttgart	7,5	2,6	Siegen
Gesamt	11,6	1,8	Gesamt

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Für die qualitativen Aspekte der Wohnverhältnisse, die in unserer Untersuchung am Beispiel der Baualtergruppen analysiert werden konnten, wird deutlich, dass es einen deutlichen Zusammenhang von jüngeren Wohnungen mit höheren Standards und den Einkommen der Haushalte gibt. Zudem gibt es deutliche regionale Unterschiede in der Zusammensetzung nach dem Baualter, so dass die Qualität des Wohnens neben der sozialen Lage der Haushalte auch von der Baugeschichte und den Neubauaktivitäten geprägt wird.

# Anteil der Gebäude, die vor 1919 errichtet wurden in Prozent - 2014



Karte 3 Anteil der Gebäude, die vor 1919 errichtet wurden in Prozent - 2014

- |                     |                   |              |
|---------------------|-------------------|--------------|
| 1 Köln              | 6 Mülheim (K)     | 11 Heide     |
| 2 Leverkusen        | 7 Oberhausen      | 12 Bochum    |
| 3 Bergisch Gladbach | 8 Essen           | 13 Remscheid |
| 4 Düsseldorf        | 9 Gelsenkirchen   | 14 Solingen  |
| 5 Neuss             | 10 Recklinghausen |              |

0 50 100 Kilometer

## 4.4 Wohnstatus

Der Wohnstatus gibt Auskunft über die vertragliche Sicherung der Wohnverhältnisse und die Autonomie, mit der die Wohnsituationen gestaltet werden können. Während Eigentümer\*innen in selbstgenutzten Gebäuden die größten Gestaltungsmöglichkeiten von Haus und Gebäude haben, unterliegen schon Wohnungseigentümer\*innen und Mieter\*innen in vielen Fragen der Gestaltung den Entscheidungen von Wohneigentümergeinschaften bzw. Hausverwaltungen. Die Wohnverhältnisse in Untermietverträgen unterliegen sogar einer doppelten Abhängigkeit von Eigentümer\*innen und Hauptmieter\*innen und sind zudem oft zeitlich befristet.

Die Mehrzahl der Haushalte in den Großstädten wohnt zur Miete. Der Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen und Eigenheimen beträgt knapp 25 Prozent. Mit über 72 Prozent wohnen die meisten Haushalte als Hauptmieter\*innen in ihren Wohnungen. Der Anteil von Untermieter\*innen ist mit 3,4 Prozent sehr gering. Das Wohnen in den Großstädten wird also von formalen Mietvertragsverhältnissen bestimmt.

*Tabelle 17 Wohnstatus, Wohnungsgrößen, Haushaltsgrößen*

	Anteil	Personen je Haushalt	Wohn- fläche	Wohnflä- che pro Person
Eigentümer*in des Gebäudes	15,5	2,4	120	50,2
Eigentümer*in der Wohnung	9,1	1,9	85	43,9
Hauptmieter*in	72,1	1,8	70	38,5
Untermieter*in	3,4	2,2	75	33,4
Gesamt	100	1,8	79	40,7

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Sowohl die Haushaltsgröße als auch die Wohnflächen unterscheiden sich zwischen Eigentums- und Miethaushalten deutlich. Die Haushalte in Eigentumswohnungen und Eigenheimen sind mit 2,2 Personen pro Wohnung deutlich größer als die Miethaushalte mit 1,8 Personen. Die deutlich unterschiedlichen Wohnungsgrößen (Eigentum: 107 Quadratmeter / Mietwohnen: 70 Quadratmeter) lassen sich dabei nicht nur auf die unterschiedlichen Haushaltsgrößen zurückführen. Auch der Wohnflächenverbrauch pro Person weist enorme Unterschiede auf. Während Personen in Eigentumswohnungen und Eigenheimen im Mittel über eine Wohnfläche von 48 Quadratmetern verfügen, sind es bei Personen in Mieterhaushalten lediglich 38 Quadratmeter. Besonders deutlich ist der

Unterschied zwischen Haushalten, die im eigenen Gebäude wohnen (50,2 Quadratmeter) und den Untermieter\*innen (33,4 Quadratmeter).

*Tabelle 18 Wohnstatus, Versorgungsgrad, Unterversorgung (Anteile)*

	Gesamt	Flächenversorgung pro Person	
		unter 20 m <sup>2</sup>	über 60 m <sup>2</sup>
Eigentümer(in) des Gebäudes	15,5	2,0	46,7
Eigentümer(in) der Wohnung	9,1	3,8	37,0
Hauptmieter(in)	72,1	7,4	19,1
Untermieter(in)	3,4	8,5	16,9
Gesamt	100	6,3	24,9

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Über sechs Prozent der Haushalte in den Großstädten leben in prekären Versorgungssituationen mit unter 20 Quadratmeter Wohnfläche pro Person. Das entspricht einer Anzahl von über 830.000 Haushalten in den untersuchten Großstädten. In etwa einem Viertel aller Haushalte hingegen verfügen Bewohner\*innen mit über 60 Quadratmeter pro Person über deutlich mehr Wohnfläche. Das sind über 3,3 Mio. Haushalte in den Großstädten. Während nur ein geringer Anteil der Haushalte im Eigentum (drei Prozent) einen prekären Versorgungsgrad aufweist sind es bei den Mieterhaushalten fast acht Prozent. Unter Berücksichtigung der größeren Grundgesamtheit von Mietwohnungen bedeutet dies: Fast 90 Prozent aller prekären Wohnversorgungen betreffen Mietwohnungen.

Der Wohnstatus steht in einem deutlichen Zusammenhang mit der Qualität und Ausstattung der Wohnungen. Mit dem Baualter steigt der Mietwohnungsanteil. Insbesondere die Altbaubestände (bis 1918 errichtet) weisen einen Mietwohnungsanteil von fast 80 Prozent auf. Je jünger die Wohnungsbestände, desto höher der Anteil von selbstgenutzten Eigentumswohnungen und Eigenheimen. In den zwischen 2001 und 2010 gebauten Wohnungen übersteigt der Anteil an Eigentumswohnungen mit knapp über 50 Prozent sogar den Mietwohnungsanteil in den Großstädten. In der jüngsten Baualtergruppe (ab 2011 errichtete Gebäude) kehrt sich dieser Trend wieder um und der Eigentumsanteil sinkt leicht auf 43 Prozent (siehe Abbildung 9).



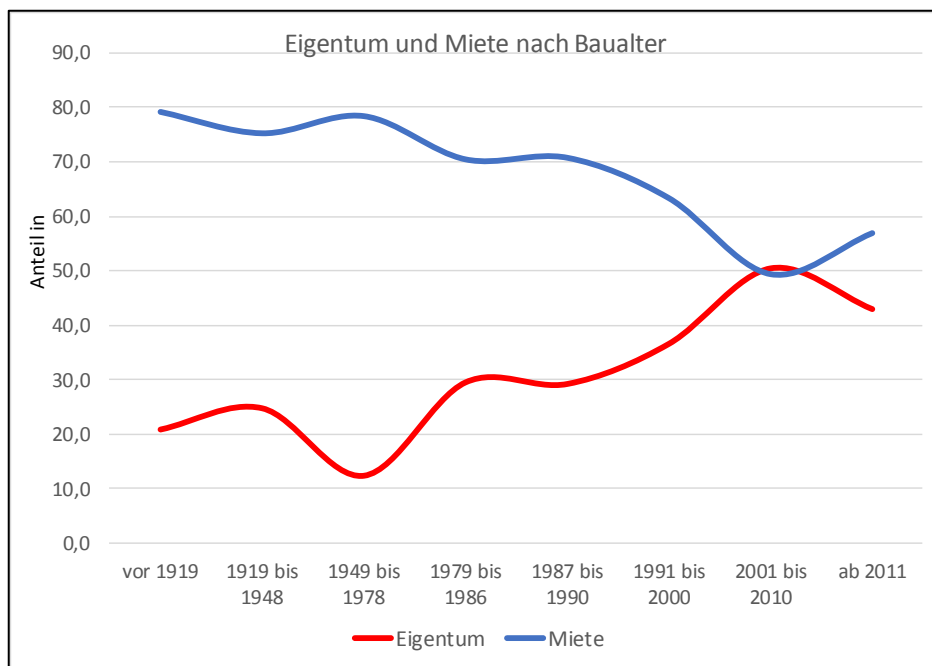


Abbildung 9 Eigentum und Miete nach Baualter

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

Ein Blick auf die Einkommensverhältnisse in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten zeigt deutliche Unterschiede. Während Haushalte im selbstgenutzten Eigentum im Mittel über fast 3.000 Euro Nettoeinkommen im Monat verfügen können, sind es bei den Mieterhaushalten weniger als 1.600 Euro. Besonders deutlich ist der Unterschied zwischen Haushalten die als selbstnutzende Eigentümer\*innen der Gebäude (z.B. in Eigenheimen) wohnen (3.530 Euro Haushaltsnettoeinkommen) und denen die zur Untermiete wohnen (960 Euro Haushaltsnettoeinkommen).

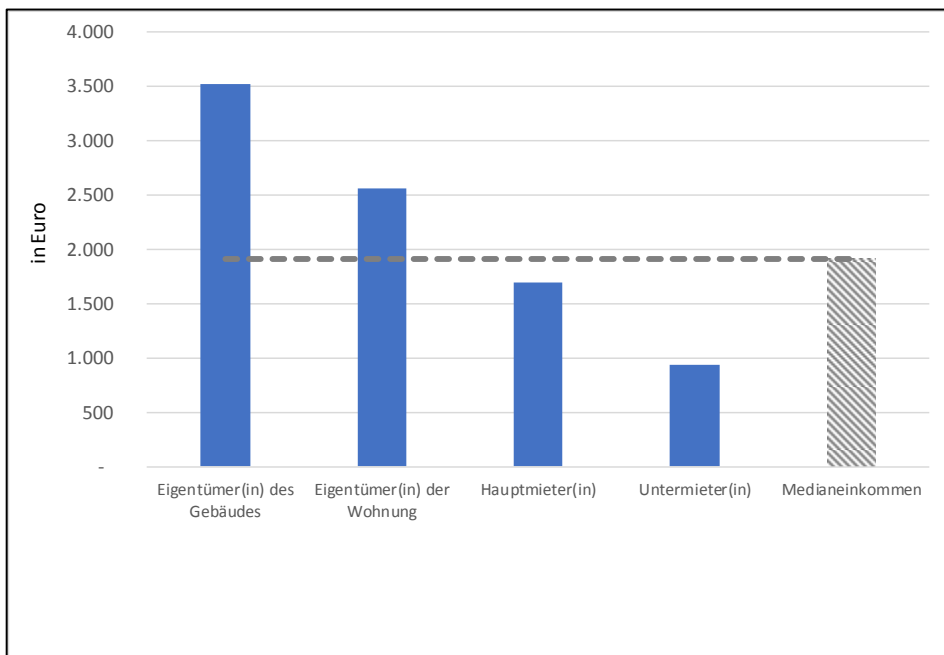


Abbildung 10 Wohnstatus und Einkommen

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

Entsprechend deutlich unterscheiden sich die Anteile von Haushalten mit sehr geringen und hohen Einkommen in den verschiedenen Wohnungsmarktsegmenten. Während es in den mittleren Einkommensgruppen mit monatlichen Nettoeinkommen in der Spanne von 80 bis 120 Prozent des bundesweiten Einkommensmedian nur geringe Differenzen zwischen Mieter\*innen und selbstnutzenden Eigentümer\*innen gibt, unterscheiden sich die Verteilungsmuster der sehr niedrigen und hohen Einkommensbezieher\*innen deutlich.

Tabelle 19 Wohnstatus, Einkommenskategorien (Anteile)

	Einkommen nach Bundeseinkommensmedian		
	unter 60 %	>80 bis <120 %	über 140 %
Eigentümer(in) des Gebäudes	4,2	45,9	38,2
Eigentümer(in) der Wohnung	7,0	46,2	34,0
Hauptmieter(in)	19,9	42,1	16,9
Untermieter(in)	46,1	27,0	8,4
Gesamt	17,2	42,6	21,4

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

Von den Haushalten, die mit einem Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens statistisch als arm angesehen werden, wohnen lediglich 11 Prozent im Wohneigentum. Dem steht ein

Anteil von mehr als 72 Prozent an Haushalten im Eigentum gegenüber, die Einkommen von mehr als 140 Prozent des Medians erzielen.

Unter Berücksichtigung der jeweiligen Grundgesamtheiten wohnen 93 Prozent aller Haushalte in Einkommensarmut zur Miete. Besserverdienende Haushalte (mit Einkommen von über 140 Prozent über den Medianeinkommen) wohnen sowohl in selbstgenutzten Eigentum (42 Prozent) als auch zur Miete (58 Prozent).

Die Städte weisen sehr unterschiedliche Anteile des selbstgenutzten Eigentums auf. Während in Bergisch Gladbach mehr als die Hälfte aller Haushalte im selbstgenutzten Eigentum wohnt, sind es in Leipzig gerade einmal 11 Prozent. Auffallend ist, dass in der Reihe der Städte mit den höchsten Mietwohnungsanteilen mit der Ausnahme von Frankfurt am Main ausschließlich ostdeutsche Städte vertreten sind.

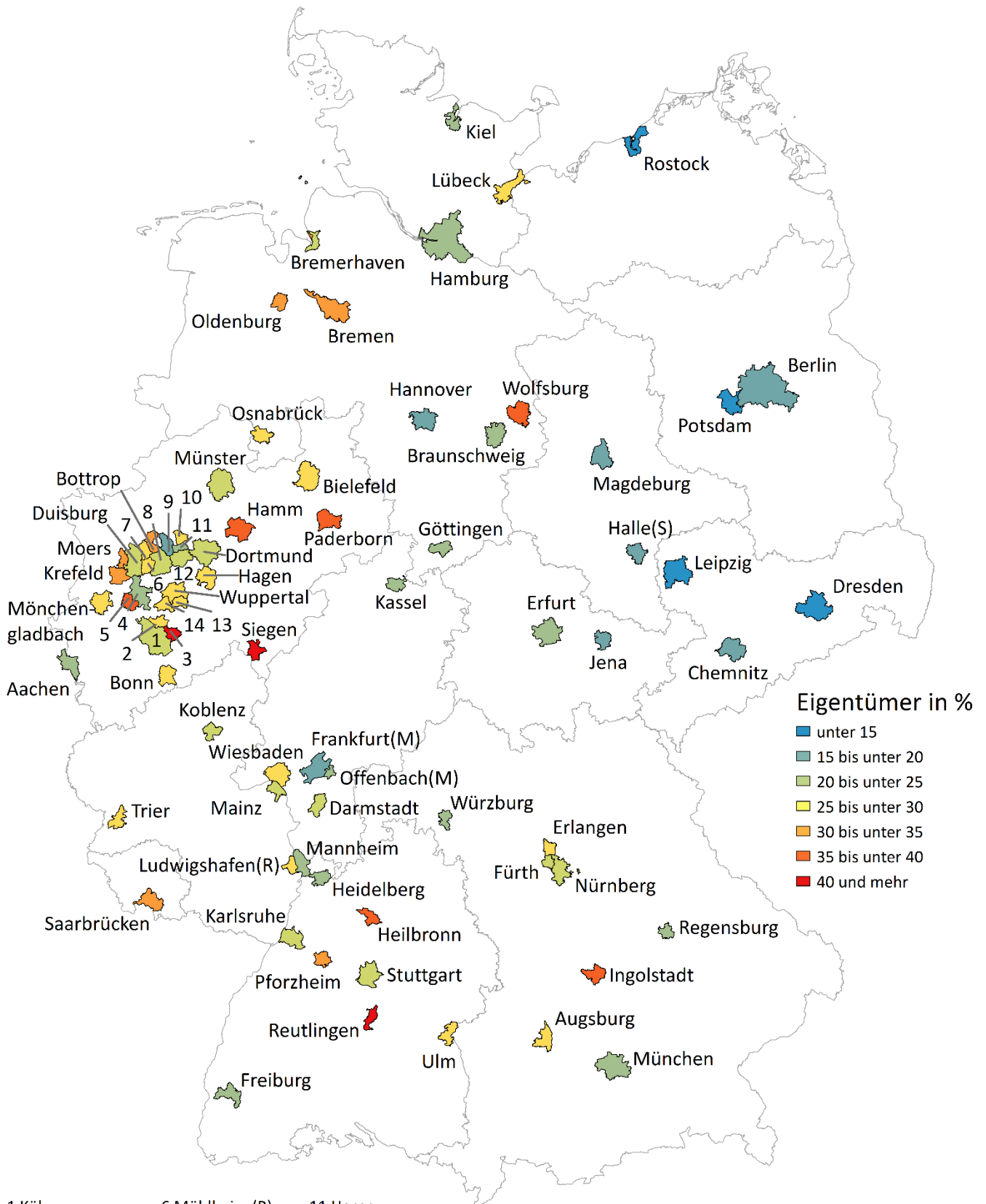
*Tabelle 20 Regionale Unterschiede der Wohnungsmärkte nach Wohnstatus (Anteil der Haushalte in selbstgenutztem Eigentum)*

Top-Ten		Bottom –Ten	
Stadt	Eigentum	Eigentum	Stadt
Bergisch Gladbach	53,4	11,3	Leipzig
Reutlingen	49,6	13,2	Potsdam
Siegen	47,5	14,6	Rostock
Hamm	44,7	14,9	Dresden
Heilbronn	44,6	15,2	Berlin
Ingolstadt	44,3	16,0	Halle (Saale)
Wolfsburg	41,9	18,0	Magdeburg
Paderborn	41,6	18,4	Chemnitz
Neuss	40,4	18,5	Frankfurt/Main
Moers	40,0	19,0	Jena
Gesamt	44,8	15,9	Gesamt

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Der Wohnstatus ist ein deutlicher Indikator für privilegierte Wohnverhältnisse. Die jüngeren und besser ausgestatteten Wohnungen weisen einen deutlich höheren Anteil von selbstnutzenden Eigentümer\*innen auf als die anderen Baualtergruppen. Zudem verfügen selbstnutzende Eigentümer\*innen über deutlich größere Wohnflächen. Sowohl in qualitativer als auch quantitativer Hinsicht weisen Eigentümerhaushalte bessere Wohnverhältnisse auf. Hinzu kommen erhebliche regionale Unterschiede. Insbesondere in den ostdeutschen Großstädten sind die Eigentümeranteile deutlich geringer als in anderen Regionen.

# Eigentümerquote (Gebäude/Wohnung) - 2014



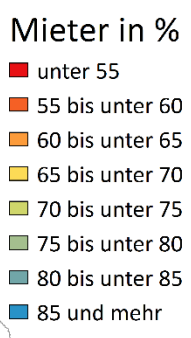
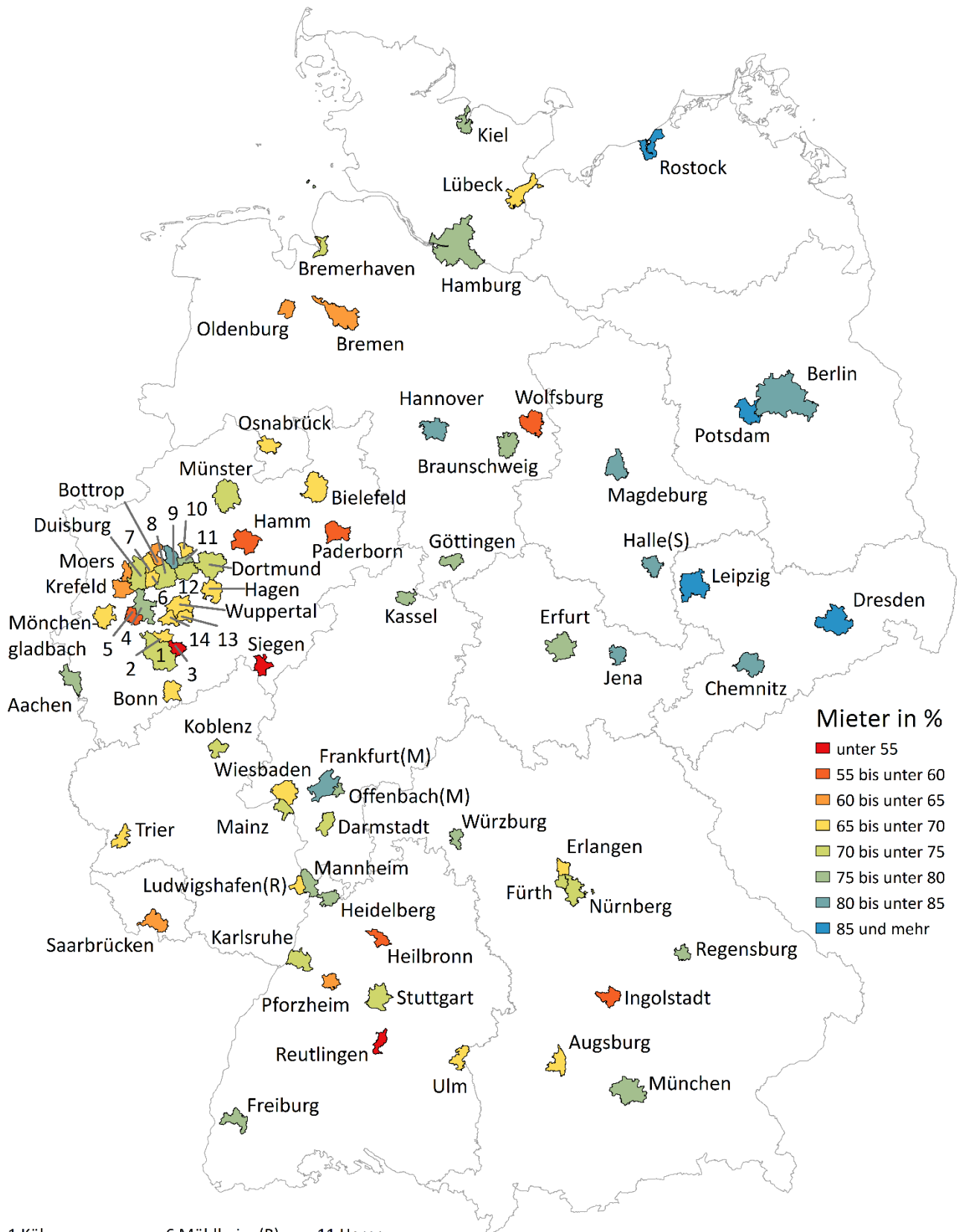
**Eigentümer in %**

- unter 15
- 15 bis unter 20
- 20 bis unter 25
- 25 bis unter 30
- 30 bis unter 35
- 35 bis unter 40
- 40 und mehr

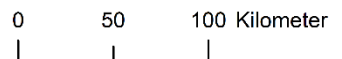
- |                     |                   |              |
|---------------------|-------------------|--------------|
| 1 Köln              | 6 Mühlheim (R)    | 11 Herne     |
| 2 Leverkusen        | 7 Oberhausen      | 12 Bochum    |
| 3 Bergisch Gladbach | 8 Essen           | 13 Remscheid |
| 4 Düsseldorf        | 9 Gelsenkirchen   | 14 Solingen  |
| 5 Neuss             | 10 Recklinghausen |              |

0 50 100 Kilometer

# Mieterquote - 2014



- |                     |                   |              |
|---------------------|-------------------|--------------|
| 1 Köln              | 6 Mühlheim (R)    | 11 Herne     |
| 2 Leverkusen        | 7 Oberhausen      | 12 Bochum    |
| 3 Bergisch Gladbach | 8 Essen           | 13 Remscheid |
| 4 Düsseldorf        | 9 Gelsenkirchen   | 14 Solingen  |
| 5 Neuss             | 10 Recklinghausen |              |



## 4.5 Wohnungsgröße

Der Wohnungsbestand in den Großstädten kann auch nach der Wohnungsgröße unterschieden werden. Die Nachfrage von kleinen und größeren Wohnungen konstituiert sich zunächst durch die verschiedenen Haushaltsgrößen.

Tabelle 21 Wohnungsgrößen und Haushalte

Wohnungsgröße	Anteil	Anteil	Haushaltsgröße
bis 45 m <sup>2</sup>	13,9	49,7	1 Person
> 45 bis 60 m <sup>2</sup>	22,9	30,7	2 Personen
> 60 bis 75 m <sup>2</sup>	22,8	10,2	3 Personen
>75 bis 90 m <sup>2</sup>	15,9	6,9	4 Personen
> 90 bis 105 m <sup>2</sup>	8,2	2,5	5 Personen
> 105 bis 120 m <sup>2</sup>	6,4	100	Gesamt
> 120 bis 135 m <sup>2</sup>	2,9		
Gesamt	100		

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

Die Gegenüberstellung von Wohnungsgrößen und Haushaltsgrößen verweist auf einen Mangel an kleineren Wohnungen. Während fast die Hälfte aller Haushalte aus Alleinlebenden besteht, macht die kleinste Wohnungsgröße, mit Flächen von weniger als 45 Quadratmeter, lediglich 14 Prozent des Wohnungsbestandes aus. Einpersonenhaushalte müssen also auf größere Wohnungen bis zu 75 Quadratmeter Wohnfläche zurückgreifen, um ihre Wohnungsversorgung zu sichern. Dieser Umstand erklärt, warum kleinere Haushalte einen deutlich höheren Wohnflächenverbrauch und oftmals höhere Mietbelastungen als größere Haushalte aufweisen.

Tabelle 22 Wohnungsgrößen, Wohnflächen, Miethöhen

	Anteil	Personen je Haushalt	Wohnfläche pro Person	Miete je m <sup>2</sup> (bruttokalt)
bis 45 m <sup>2</sup>	13,9	1,1	36	6,63
> 45 bis 60 m <sup>2</sup>	22,9	1,4	51	4,95
> 60 bis 75 m <sup>2</sup>	22,8	1,8	37	6,55
> 75 bis 90 m <sup>2</sup>	15,9	2,0	42	6,02
> 90 bis 105 m <sup>2</sup>	8,2	2,2	46	6,18
> 105 bis 120 m <sup>2</sup>	6,4	2,2	65	4,98
> 120 bis 135 m <sup>2</sup>	2,9	2,3	63	5,54
mehr als 135 m <sup>2</sup>	7,2	2,5	62	6,47
Gesamt	100	1,7	43	5,31

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

Die Haushaltsgröße steigt mit den Quadratmetern der Wohnungsgröße und auch der Wohnflächenverbrauch steigt mit der Größe der Wohnungen. Liegt die individuell genutzte Wohnfläche pro Person in den kleinen Wohnungen (weniger als 45 Quadratmeter) bei 36 Quadratmeter, sind es in den größeren Wohnungen (mehr als 120 Quadratmeter) schon deutlich mehr als 60 Quadratmeter pro Person.

Die Mietkosten unterscheiden sich in Abhängigkeit von den Wohnungsgrößen: Je größer die Wohnungen, desto höher die Mietkosten pro Person. Müssen die Personen, die in kleineren Wohnungen (unter 45 Quadratmeter) leben im Mittel 328 Euro für die Miete aufbringen, sind es bei den Wohnungen über 135 Quadratmetern fast 560 Euro.

Unterschiede zwischen den Wohnungsgrößen gibt es auch hinsichtlich der Einkommenssituation. Während ein steigendes Haushaltseinkommen mit steigender Wohnungsgröße mit der unterschiedlichen Personenzahl in kleinen und großen Haushalten erklärt werden kann, zeigen die Pro-Kopf-Einkommen deutlich, dass Wohnungsgröße nicht nur von den Wohnungsbedarfen, sondern von der Zahlungsfähigkeit der Haushalte abhängt. Mit steigender Wohnungsgröße wächst der individuelle Wohnflächenverbrauch bei gleichzeitig sinkender Mietbelastungsquote.

*Tabelle 23 Wohnungsgrößen, Einkommen, Miete, Mietbelastung*

	Anteil	Haushalt		Pro Person		Mietbelastung
		Einkommen	Mietkosten (bruttowarm)	Einkommen	Mietkosten (bruttowarm)	
bis 45 m <sup>2</sup>	13,9	1.010	354	935	328	29
> 45 bis 60 m <sup>2</sup>	22,9	1.444	480	1.063	353	27
> 60 bis 75 m <sup>2</sup>	22,8	1.865	595	1.065	340	26
> 75 bis 90 m <sup>2</sup>	15,9	2.351	721	1.152	353	24
> 90 bis 105 m <sup>2</sup>	8,2	2.760	860	1.266	395	24
> 105 bis 120 m <sup>2</sup>	6,4	3.146	1000	1.409	448	23
> 120 bis 135 m <sup>2</sup>	2,9	3.526	1121	1.505	478	22
mehr als 135 m <sup>2</sup>	7,2	4.252	1389	1.713	559	23
Gesamt	100	1.907	550	1.090	314	26

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

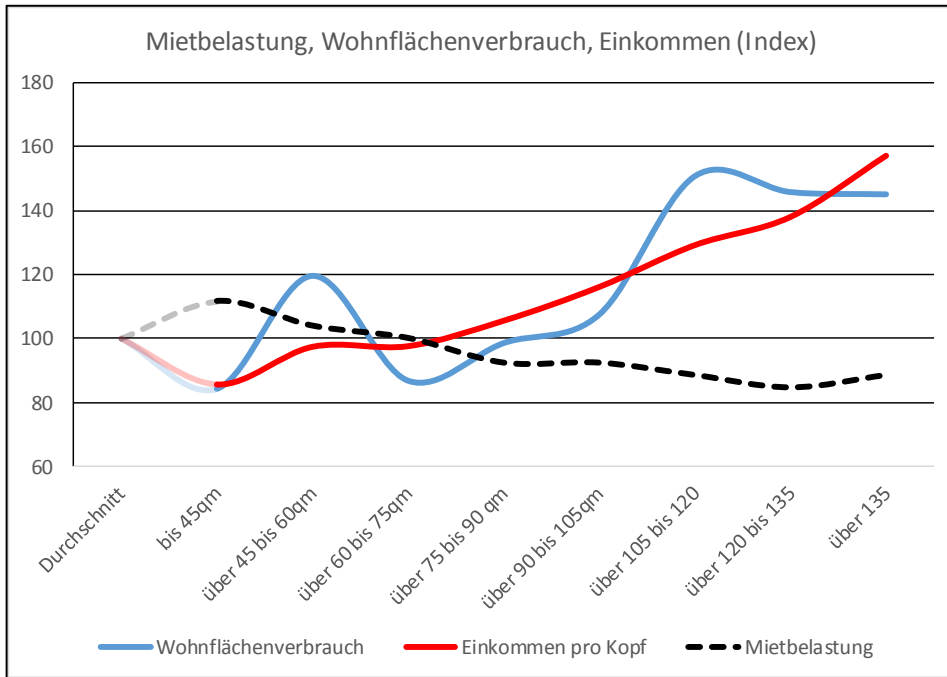


Abbildung 12 Mietbelastung, Einkommen und Wohnflächenverbrauch (Index)

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

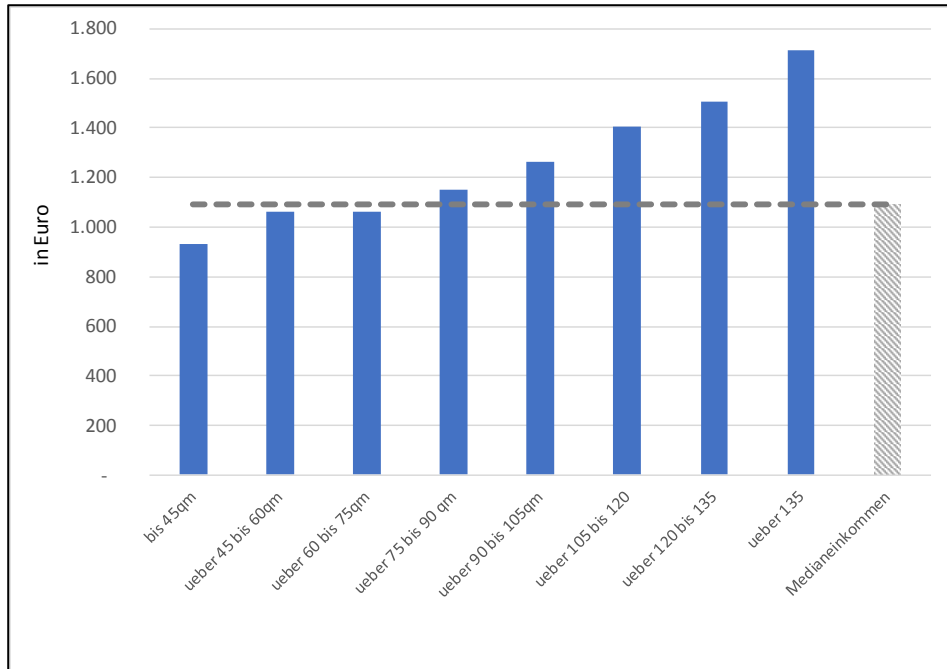


Abbildung 11 Monatlich verfügbares Nettoeinkommen (Pro-Kopf-Einkommen) und Wohnungsgrößen

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung



Das verfügbare Einkommen bestimmt die Wohnungsgröße und der Wohnflächenverbrauch erscheint als klarer Indikator sozialer Ungleichheiten im Bereich des Wohnens. Selbst unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Haushaltsgrößen zeigt sich: Vor allem die Haushalte in größeren Wohnungen verfügen über höhere Einkommen.

Der Zusammenhang von Wohnungsgröße und Einkommen wird auch in einem Vergleich der Anteile von Haushalten mit sehr geringen und höheren Einkommen deutlich. Während der Anteil von Haushalten unterhalb der Armutsgrenze (mit Einkommen von weniger als 60 Prozent des Bundesmedianeinkommens) vor allem in den kleinen Wohnungen besonders deutlich ausfällt, sind es vor allem die großen Wohnungen, in denen die Haushalte mit deutlich höheren Einkommen leben.

*Tabelle 24 Wohnungsgröße, Einkommenskategorien (Anteile)*

	<b>Einkommen nach Bundeseinkommensmedian</b>		
	<b>Unter 60 Prozent</b>	<b>&gt;80 bis &lt;120 Prozent</b>	<b>über 140 Prozent</b>
bis 45 m <sup>2</sup>	40,9	30,5	7,7
> 45 bis 60 m <sup>2</sup>	20,9	42,5	12,7
> 60 bis 75 m <sup>2</sup>	14,6	47,4	16,7
> 75 bis 90 m <sup>2</sup>	11,5	47,0	23,8
> 90 bis 105 m <sup>2</sup>	9,3	44,8	31,5
> 105 bis 120 m <sup>2</sup>	6,9	45,4	37,1
> 120 bis 135 m <sup>2</sup>	5,0	41,7	43,9
mehr als 135 m <sup>2</sup>	3,8	35,2	53,5
<b>Gesamt</b>	<b>17,2</b>	<b>42,6</b>	<b>21,4</b>

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

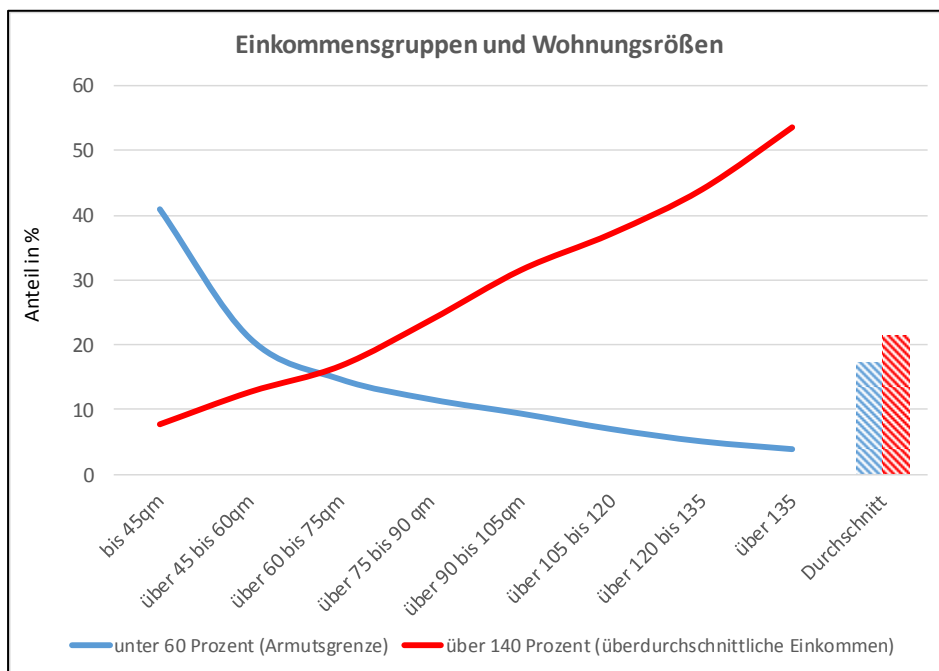


Abbildung 13 Anteil der Haushalte nach Einkommen und Wohnungsgröße

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

Die Städte weisen in Bezug auf die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes nach den Wohnungsgrößen enorme Unterschiede auf. So weisen die Top-Ten der Städte mit den höchsten Anteilen an kleinen Wohnungen (unter 45 Quadratmeter) mehr als ein Fünftel des Wohnungsbestandes in dieser Größenklasse aus. Mit der Ausnahme von München sind es vor allem kleinere Großstädte, die vielfach durch einen hohen Anteil an Studierenden geprägt sind. Mit der Ausnahme von Jena und Rostock liegen alle Städte in Westdeutschland. Auch die Städte mit den geringsten Anteilen an Kleinstwohnungen sind eher kleiner Großstädte. Der Anteil von Wohnungen mit weniger als 45 Quadratmetern liegt bei lediglich sechs Prozent.

Tabelle 25 Regionale Unterschiede bei der Wohnungsgröße (kleine Wohnungen)

Top-Ten		Bottom-Ten	
Stadt	unter 45 m <sup>2</sup>	unter 45 m <sup>2</sup>	Stadt
Heidelberg	28,7	2,7	Bottrop
Göttingen	23,7	3,5	Moers
Regensburg	23,3	4,8	Bergisch Gladbach
Freiburg	22,8	5,6	Wolfsburg
Mainz	22,0	6,2	Hagen
München	20,7	6,4	Hamm
Rostock	19,3	7,2	Recklinghausen
Jena	18,3	7,5	Oberhausen
Trier	18,3	7,8	Mühlheim/Ruhr
Karlsruhe	18,1	8,2	Krefeld
Gesamt	21,5	6,0	Gesamt

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

Die Städte mit den höchsten Anteilen an größeren Wohnungen (mit mehr als 135 Quadratmetern) sind ebenfalls kleinere Großstädte. In sieben von zehn Fällen gibt es eine Überschneidung mit den Städten, die einen besonders hohen Anteil von selbstgenutztem Eigentum aufweisen.

Tabelle 26 Regionale Unterschiede bei der Wohnungsgröße (sehr große Wohnungen)

Top-Ten		Bottom-Ten	
Stadt	über 135 m <sup>2</sup>	über 135 m <sup>2</sup>	Stadt
Paderborn	18,3	2,5	Halle (Saale)
Bergisch Gladbach	17,3	2,8	Chemnitz
Ingolstadt	17,0	2,8	Leipzig
Siegen	16,0	2,9	Rostock
Heilbronn	14,4	3,6	Kiel
Oldenburg	14,2	3,9	Regensburg
Erlangen	13,8	4,0	Dresden
Ulm	13,5	4,1	Potsdam
Neuss	13,3	4,2	Gelsenkirchen
Hamm	13,0	4,8	Jena
Gesamt	15,1	3,5	Gesamt

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

Bei den Städten mit den geringsten Anteilen an großen Wohnungen (im Mittel der Bottom-Ten nur 3,5 Prozent) fällt wieder der hohe Anteil von ostdeutschen Großstädten auf. Hier dürften neben den relativ geringen Eigenheimanteilen auch die hohen Anteile der seriell erstellten Siedlungsbauten aus den Zeiten der DDR eine Rolle spielen, die von relativ flächensparsamen Grundrissen geprägt waren.

Die Wohnungsgrößen sind nicht nur von der Haushaltsgröße abhängig, sondern können auch als Statussymbol und Wohlstandsindikator verstanden werden. So steigen mit der Wohnungsgröße auch der individuelle Wohnflächenverbrauch und die Pro-Kopf-Einkommen der Bewohner\*innen deutlich an. Wie bei den anderen Dimensionen der Wohnungsversorgung sind auch die Wohnungsmarktstrukturen nach der Wohnungsgröße von deutlichen regionalen Differenzen geprägt. Ungleiche Wohnverhältnisse sind nicht nur von ungleichen Einkommen abhängig, sondern auch von der jeweiligen Angebotsstruktur der lokalen Wohnungsmärkte. Insbesondere hohe Anteile von sehr großen Wohnungen ermöglichen und erleichtern einen verschwenderischen Wohnflächenverbrauch.

## 4.6 Mietbelastung

Die Mietbelastung gilt in den sozial- und wohnungspolitischen Debatten als zentraler Indikator für die soziale Zielgenauigkeit der Wohnungsversorgung. Insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen gelten Mietbelastungsquoten über 30 Prozent des Einkommens als problematisch, weil dann (zu) wenig Einkommen zur sonstigen Lebensführung übrigbleibt. Auch der Immobilienmarkt selbst orientiert sich an der 30-Prozent-Marke und Vermieter\*innen verlangen in der Regel Einkommensnachweise, die zeigen, dass die Miete nicht mehr als ein Drittel des Einkommens ausmacht. Grund hierfür sind Befürchtungen einer eingeschränkten Zahlungsfähigkeit.

Mit 60 Prozent lebt ein Großteil der Haushalte in leistbaren Wohnungen und gibt weniger als 30 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete aus. Knapp 28 Prozent aller untersuchten Haushalte in den Großstädten haben sogar eine Mietbelastungsquote unter 20 Prozent des Haushaltseinkommens.

Entsprechend zahlen etwa 40 Prozent aller Haushalte mehr Miete, als es nach dem Einkommen leistbar wäre. Fast 19 Prozent aller Haushalte zahlen für die Miete sogar mehr als 40 Prozent ihres Einkommens.

*Tabelle 27 Mietbelastung, Haushaltsgrößen, Wohnflächen und Einkommen*

Mietbelastung	Anteil in Prozent	Personen je Haushalt	Wohnflächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Einkommen je Person in Euro
unter 10%	3,8	1,8	33,6	2.038
10 bis unter 15%	8,6	2,0	33,7	1.712
15 bis unter 20%	15,4	1,9	36,5	1.352
20 bis unter 25%	17,0	1,8	39,6	1.132
25 bis unter 30%	15,1	1,7	42,4	976
30 bis unter 35%	12,0	1,6	42,9	861
35 bis unter 40%	9,4	1,5	45,0	784
40 bis unter 45%	6,8	1,4	46,7	728
45 bis unter 55%	6,9	1,3	49,6	670
55% und mehr	5,0	1,3	53,2	562
Gesamt	100	1,7	41,1	1.090

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Ein Blick auf die Haushaltsgrößen zeigt deutlich: Vor allem kleine Haushalte haben eine höhere Mietbelastung zu tragen. Bei ihnen ist der individuelle Wohnflächenverbrauch höher, so dass selbst bei gleichen

Quadratmeterpreisen höhere Gesamtkosten pro Person im Haushalt entstehen. Der mittlere Wohnflächenverbrauch bei Haushalten mit einer leistbaren Mietbelastung (unter 30 Prozent des Einkommens) liegt mit 37 Quadratmetern deutlich unter dem Wohnflächenverbrauch der Haushalte mit hohen Mietbelastungen (über 30 Prozent des Einkommens) mit über 47 Quadratmetern. Bei den Extremwerten unter 20 Prozent Mietkostenbelastung (35 Quadratmeter) und über 40 Prozent Mietkostenbelastung (knapp 50 Quadratmeter) sind die Unterschiede des Wohnflächenverbrauchs noch deutlicher ausgeprägt.

Doch die unterschiedlichen Flächenbedarfe können die polarisierte Verteilung der Mietkostenbelastung nur unzureichend erklären. Entscheidender Faktor der Mietbelastung ist das Einkommen. Während die Haushalte mit weniger als 20 Prozent Mietkostenbelastung im Mittel über 1.700 Euro pro Person verfügen, sind es bei den Haushalten mit einer Mietkostenbelastung von über 40 Prozent nur 650 Euro Einkommen pro Person.

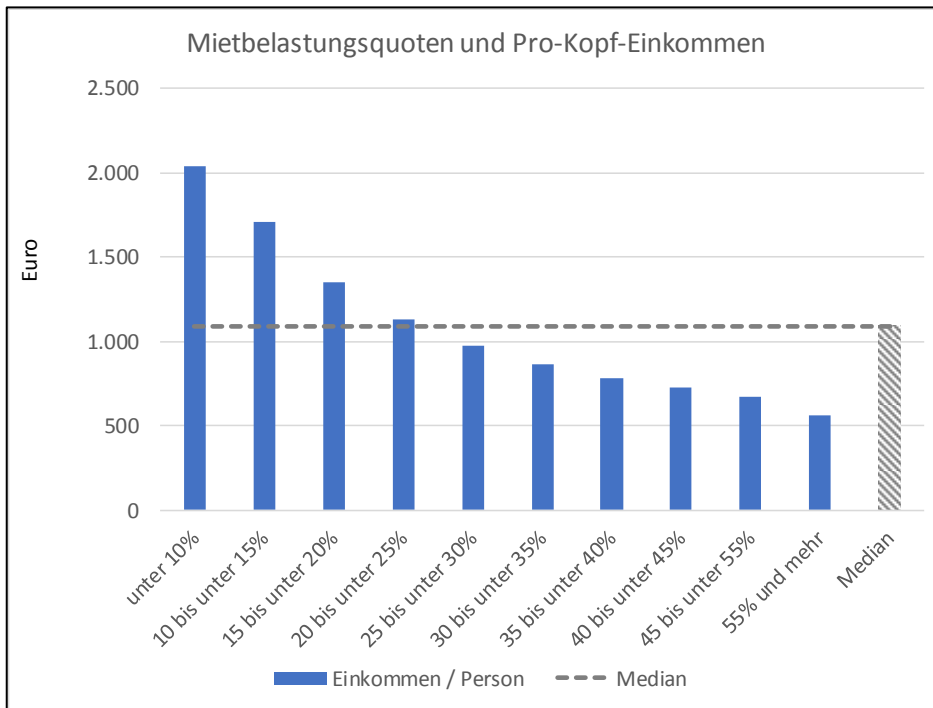


Abbildung 14 Mietbelastung und Einkommen

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Darstellung

Auffällig ist, dass andere Faktoren des Wohnens nur einen geringen Einfluss auf die Mietbelastung haben. So zeigen beispielsweise die Daten zum Zeitpunkt des Einzugs in die jetzige Wohnung, dass die Wohndauer nur einen sehr geringen Einfluss auf die Mietbelastung hat.

*Tabelle 28 Wohndauer und Mietbelastung*

<b>Einzug in die Wohnung</b>	<b>Mietkostenbelastung in Prozent</b>
1990 oder früher	27,2
1991 bis einschließlich 1998	26,4
1999 bis einschließlich 2002	26,9
2003 bis einschließlich 2006	26,6
2007 bis einschließlich 2010	26,0
2011 bis einschließlich 2012	26,3
2013 oder später	27,6
Gesamt	26,7

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Vielmehr bestimmt die soziale Lage der Haushalte die Wohnsituation und vor allem den Anteil des Einkommens, der für die Miete ausgegeben werden muss.

*Tabelle 29 Mietbelastung ausgewählter Haushaltsgruppen (Anteil der Bruttowarmmietkosten am Haushaltsnettoeinkommen)*

<b>Haushaltsgruppe</b>	<b>Mietbelastung in Prozent</b>
Alle Haushalte / alle Großstädte	27
Haushalte unterhalb der Armutsquote	39
Haushalte mit Migrationshintergrund	30
Haushalte mit Alleinerziehenden	32
Haushalte mit > 65 Jährigen	31
Haushalte mit 1 Einkommen	30
Haushalte mit 2 Einkommen	21

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Ein Vergleich der Mietkostenbelastung verweist auf verschiedene Facetten der Benachteiligung. So weisen – wenig überraschend – Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgefährdung, Haushalte mit Migrationshintergrund, Haushalte mit Rentner\*innen und Haushalte mit nur einem Einkommen Mietbelastungen auf, die die Grenze der Leistbarkeit überschreiten. Kombinationen multipler Benachteiligungen können zu extrem hohen Mietkostenbelastungen führen. Etwa acht Pro-

zent aller Haushalte in den untersuchten Großstädten geben mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aus.

Hohe Mietbelastungsquoten sind das Ergebnis geringer Einkommen. Doch hohe Mietbelastungen können auch „arm machen“. Etwa 1,3 Mio. Haushalte – das entspricht 10 Prozent aller Großstadthaushalte – haben nach der Mietzahlung ein Resteinkommen unterhalb der Grundsicherungssätze nach SGB II und SGB XII.

*Tabelle 30 Einfluss der Mietbelastung auf Resteinkommen unterhalb der Regelsätze*

<b>Mietbelastung</b>	<b>Haushalte</b>	<b>Anteil in Prozent</b>
unter 10 %	10.831	0,8
10 bis unter 15 %	13.535	1,0
15 bis unter 20 %	20.797	1,5
20 bis unter 25 %	38.528	2,8
25 bis unter 30 %	78.944	5,8
30 bis unter 35 %	126.625	9,3
35 bis unter 40 %	168.111	12,3
40 bis unter 45 %	196.338	14,3
45 bis unter 55 %	327.341	23,9
55 % und mehr	387.235	28,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.368.284</b>	<b>100</b>

*Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung*

Betroffen von der Nachmietzahlungsarmut sind zum einen Transferleistungshaushalte, deren Mieten über den Bemessungsgrenzen der Kosten der Unterkunft (KdU) liegen und die einen Teil der Mieten aus den Regelsätzen bezahlen müssen. Zum anderen sind es Geringverdiener\*innen, deren Einkommen über den Einkommensgrenzen der Transferleistungssysteme liegen und deren verfügbares Einkommen durch die hohen Mietzahlungen unter das Niveau der Regelleistungen gedrückt wird. Über zwei Drittel der Haushalte, die nach der Mietzahlung nur noch über ein Resteinkommen unterhalb der Hartz-IV-Regelsätze verfügen, haben eine Mietkostenbelastung von über 40 Prozent. Diese etwa 900.000 Haushalte werden im Wortsinn durch die Miete in die Armut gedrängt.

Im Gegensatz zu anderen Dimensionen der Wohnungsversorgung, weisen die Mietbelastungen nur relativ geringe regionale Unterschiede auf.



Tabelle 31 Regionale Unterschiede bei der Mietbelastung

Bottom-Ten		Top-Ten	
Stadt	Mietbelastung	Mietbelastung	Stadt
Chemnitz	20,9	30,3	Bonn
Heidelberg	21,4	30,1	Neuss
Wolfsburg	21,9	29,3	Köln
Leipzig	22,6	29,2	Düsseldorf
Jena	22,8	29,1	Bremen
Dresden	22,8	29,0	Bremerhaven
Erfurt	23,1	28,8	Mannheim
Ulm	23,7	28,8	Bergisch Gladbach
Magdeburg	23,8	28,7	Offenbach am Main
Siegen	24,0	28,6	Hamburg
Gesamt	22,7	29,2	Gesamt

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

Die Städte mit den geringsten Mietbelastungen (23 Prozent) bilden einen wilden Mix aus Städten mit angespannten und entspannten Wohnungsmärkten und auch die Städte mit den höchsten Mietbelastungsquoten (29 Prozent) zeigen kein eindeutiges Muster.

Deutliche regionale Unterschiede lassen sich aber hinsichtlich der Mietbelastung von Haushalten mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze feststellen, also von allen Haushalten, deren Einkommen unter 60 Prozent des Bundeseinkommensmedian liegt.

Tabelle 32 Mietbelastung von Haushalten unterhalb der Armutsgrenze

Bottom-Ten		Anteil an HH		Top-Ten	
Heidelberg	26	26,1	12,6	46	Hamburg
Wolfsburg	31	11,5	15,6	46	Düsseldorf
Ulm	31	16,4	17,9	46	Neuss
Koblenz	32	22,6	18,5	46	Bonn
Chemnitz	32	16,1	17,5	45	Köln
Jena	32	25,5	11,7	45	Wiesbaden
Göttingen	33	25,3	9,7	45	München
Regensburg	33	25,6	16,1	45	Potsdam
Dresden	33	18,0	18,3	44	Darmstadt
Leipzig	33	21,1	20,1	44	Mainz
Gesamt	31,6	20,8	15,8	45,2	Gesamt

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

Während die Städte mit den geringsten Mietbelastungen der armen Haushalte eine mittlere Mietbelastungsquote von knapp 32 Prozent aufweisen, sind es in den 10 Städten mit den höchsten Mietbelastungsquoten über 45 Prozent. Auffällig hierbei sind die Unterschiede zwischen Metropolen und Schwarmstädten mit angespannten Wohnungsmärkten. Auf der einen Seite stehen mit Heidelberg, Jena, Göttingen und auch Regensburg Städte mit hohen Anteilen an ärmeren Haushalten aber geringer Mietkostenbelastung. Grund könnten viele studentische Haushalte mit geringen Einkommen aber studentischen Wohnformen sein. Auf der anderen Seite Städte wie Hamburg, Düsseldorf, Köln und München, in denen es weniger arme Haushalte gibt, die aber eine deutlich höhere Mietbelastung zu tragen haben. Hier werden die in vielen Städten bestehenden Defizite an mietpreisgebundenen Wohnungen deutlich. Selbst in München, wo weniger als 10 Prozent der Haushalte statistisch als einkommensarm gelten, reicht das Angebot an regulierten Wohnungen offensichtlich nicht aus, um ein leistbares Wohnen für alle zu sichern.

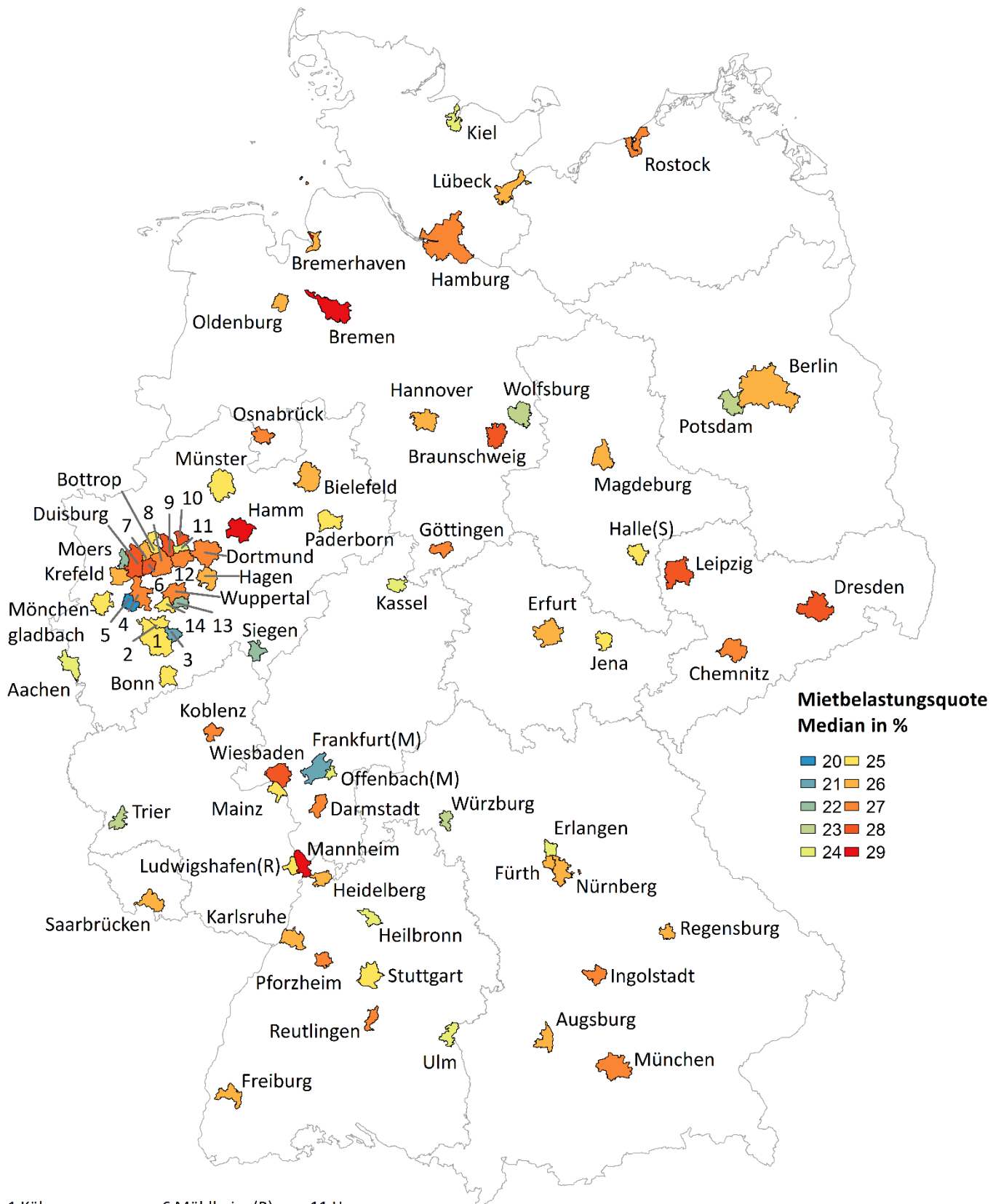
Die Mietkostenbelastung ist ein zentraler Indikator zur Beurteilung der sozialen Versorgungssituation in den Wohnungsmärkten. Über 40 Prozent der Haushalte haben eine Mietkostenbelastung von über 30 Prozent des Einkommens. Hauptursache von hohen Mietbelastungen sind geringe Einkommen. Im Ergebnis verstärken sich beide Dimensionen zu einer dramatischen Verringerung der verfügbaren Resteinkommen nach der Mietzahlung. Über eine Million Haushalte in den Großstädten verfügen nach der Mietzahlung über ein Resteinkommen unterhalb der Hartz-IV-Regelsätze. Die hohen Mietbelastungen insbesondere von Haushalten mit geringen Einkommen verweisen auf den dramatischen Mangel an leistbaren Wohnungsangeboten für diese Einkommensgruppen.

*Karte 6 Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastungsquote von über 30 Prozent - 2014*

**Anteil der Haushalte mit einer  
Mietbelastungsquote von über 30 Prozent - 2014**

**Anteil der Haushalte mit einer**

# Median der Mietbelastungsquote in Prozent - 2014



- |                     |                   |              |
|---------------------|-------------------|--------------|
| 1 Köln              | 6 Mühlheim (R)    | 11 Herne     |
| 2 Leverkusen        | 7 Oberhausen      | 12 Bochum    |
| 3 Bergisch Gladbach | 8 Essen           | 13 Remscheid |
| 4 Düsseldorf        | 9 Gelsenkirchen   | 14 Solingen  |
| 5 Neuss             | 10 Recklinghausen |              |

0 50 100 Kilometer

## 5. Zusammenfassung

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 mit Arbeitsplatz- und Bevölkerungsverlusten, zwischen Schwarmstädten und entspannten Wohnungsmarktregionen, sondern auch zwischen verschiedenen sozialen Gruppen.

Eine moderne Ausstattung und ein hoher Flächenkonsum gelten als Wohlstandsmerkmale und eine gute Adresse kann zum Statussymbol werden. Prekäre Wohnverhältnisse, Überbelegung und oft auch das Wohnen in bestimmten Stadtlagen gelten als Zeichen des Scheiterns, der Benachteiligung und der Ausgrenzung. Wohnen ist ein zentraler Indikator der sozialen Lage und ein Gradmesser der Ungleichheit.

In unserer Studie haben wir die Mikrozensusdaten für die 77 Großstädte in Deutschland ausgewertet, um die Wohnverhältnisse in verschiedene Dimensionen des Wohnens zu untersuchen. Herausgekommen sind gravierende Unterschiede, nicht nur zwischen den Städten, sondern vor allem zwischen verschiedenen Einkommensgruppen.

Ein Vergleich der unteren und oberen 10 Prozent der Ausprägungen in verschiedenen Dimensionen der Wohnungsversorgung verdeutlicht eine polarisierte Varianz der Wohnverhältnisse.

*Tabelle 33 Varianzspannen ausgewählter Merkmale der Wohnverhältnisse und Einkommen*

	untere 10 Prozent		obere 10 Prozent	
	Daten	Index	Daten	Index
Wohnflächenverbrauch	23 m <sup>2</sup>	100	65 m <sup>2</sup>	283
Mietbelastung	13,6 %	100	47,8 %	351
Miethöhe	5,08 €/m <sup>2</sup>	100	8,94 €/m <sup>2</sup>	176
Einkommen*	< 667 €	100	>1.937 €	290

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

\*nach Personen in der Wohnung gewichtete Einkommen

Während die 10 Prozent mit dem geringsten Wohnversorgungsgrad mit gerade einmal 23 Quadratmeter pro Person auskommen müssen, stehen den 10 Prozent mit dem höchsten Versorgungsgrad über 65 Quadratmeter pro Person – also fast die dreifache Fläche - zur Verfügung.

Ähnlich deutliche Unterschiede zeigen sich auch hinsichtlich der Mietbelastung. Während 10 Prozent mit der günstigsten Mietbelastung nur 13,6 Prozent ihres Einkommens (Haushaltsnettoeinkommen) für die Miete (bruttokalt) ausgeben, sind es bei den 10 Prozent mit den höchsten Mietbelastungen über 47,8 Prozent des Einkommens. Die Mietkostenbelastung dieser Gruppe beträgt das dreieinhalbfache der Haushalte mit der günstigsten Mietbelastung.

Auch die mittleren Miethöhen, die von den Mieterhaushalten für die Wohnungen gezahlt werden, weisen eine relativ hohe Spanne auf. Während 10 Prozent mit den günstigsten Mietpreisen im Mittel lediglich 5,08 €/m<sup>2</sup> (bruttokalt) zahlen, sind es am anderen Ende des Mietpreisspektrums 8,94 €/m<sup>2</sup> und damit um über 75 Prozent höhere Mietpreise.

Eine wesentliche Determinante der Wohnverhältnisse sind die Einkommen. Auch sie weisen deutliche Unterschiede auf während die 10 Prozent der Haushalte mit den geringsten Einkommen mit weniger als 667 Euro pro Person im Monat auskommen müssen, verfügen die oberen 10 Prozent über monatliche Nettoeinkommen pro Person von über 1.937 Euro. Das entspricht in etwa dem dreifachen des unteren Einkommens-Dezentils.

Die Ungleichheit der Wohnverhältnisse entspricht in etwa den Einkommensunterschieden. Die sozialpolitische Dimension der Wohnversorgungssysteme, Einkommensunterschiede zu mildern und einen Beitrag zur sozialen Kohäsion zu leisten, haben sich weitgehend aufgelöst. Die Wohnverhältnisse reproduzieren die Einkommensunterschiede in den meisten Dimensionen. In Bezug auf die Mietbelastungsquote kann sogar eine Verschärfung der Ungleichheit durch die Wohnverhältnisse festgestellt werden. Die Wohnbedingungen sind damit nicht nur ein Spiegel bestehender Ungleichheit, sondern tragen auch selbst durch die hohe Mietkostenbelastungen zu einer wachsenden Ungleichheit bei.

Die gravierende Polarisierung der Mietbelastungsquoten zeigt, wie stark Wohnverhältnisse und Einkommen im Verhältnis stehen. Insbesondere bei Haushalten mit geringen Einkommen wirken sich hohe Mieten und eine hohe Mietbelastungsquote gravierend auf die gesamte Lebensführung aus, da die Resteinkommen nach Mietzahlung sehr gering sind. Etwa 1,3 Million Haushalte verfügen nach der Mietzahlung über Resteinkommen unterhalb des Niveaus der Regelsätze der sozialen Transferleistungen.

Ein Vergleich der Wohnsituation der Einkommen mit den höchsten und niedrigsten Einkommen zeigt, wie stark die ökonomischen Ressourcen die Wohnungsversorgung prägen.

Tabelle 34 Vergleich der Wohnverhältnisse von Haushalten mit hohen und niedrigen Einkommen

	<60 Prozent*		>140 Prozent*	
	Daten	Index	Daten	Index
Anteil	17,2	100	21,4	124
Wohnflächenverbrauch	36,9	100	52,5	142
Mietbelastung	39,7	100	17,2	43
Miethöhe	7,20	100	8,10	113
Mieteranteil	92,5	100	58,3	63
Eigentümeranteil	7,5	100	41,7	556

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

\*Äquivalenzgewichtete Einkommen bezogen auf das Bundeseinkommensmedian

Die etwa 17 Prozent Haushalte unterhalb der Armutsgrenze mit Äquivalenzeinkommen von weniger als 60 Prozent des Bundeseinkommensmedians haben in allen Bereichen der Wohnungsversorgung deutlich schlechtere Bedingungen, als die Haushalte mit besonders hohen Einkommen.

Während die armen Haushalte mit knapp 37 Quadratmeter Wohnfläche pro Person auskommen, stehen den besser verdienenden Haushalten mehr als 52 Quadratmeter zur Verfügung. Das entspricht einem Unterschied von über 40 Prozent.

Deutlich geringer fallen die Unterschiede der Mietpreishöhen aus. Bezogen auf den Quadratmeterpreis der Bruttokaltkosten zahlen die einkommensarmen Haushalte im Mittel etwa 7,20 €/m<sup>2</sup>. Die Quadratmeterpreise der Haushalte mit den höchsten Einkommen liegen bei 8,10 €/m<sup>2</sup>. Die Mietpreise, die von den besser verdienenden Haushalten gezahlt werden, sind gerade einmal 13 Prozent höher als die Mietpreise der armen Haushalte.

Trotz des geringeren Flächenverbrauchs und niedrigerer Mieten sind die Mietbelastungsquoten der Haushalte mit geringen Einkommen mit fast 40 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens deutlich höher als bei den Haushalten mit höheren Einkommen, die lediglich 17 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben müssen.

Die hier verglichenen Einkommensgruppen unterscheiden sich auch hinsichtlich des Wohnstatus, während der Anteil selbstnutzender Eigentümer\*innen bei den einkommensarmen Haushalten lediglich 7,5 Prozent beträgt, leben fast 42 Prozent der Haushalte mit hohen Einkommen im selbstgenutzten Eigentum. Der Eigentümeranteil ist damit mehr als fünf Mal so hoch wie unter den Haushalten mit geringen Einkommen.

Die Auswertung der Mikrozensusdaten für die 77 Großstädte zeigt dabei nicht nur eine deutliche Polarisierung der Wohnbedingungen innerhalb einzelner Merkmale und zwischen den verschiedenen Einkommensgruppen, sondern auch erhebliche regionale Unterschiede. Insbesondere die Miethöhen und die Mietkostenbelastung werden auch von den lokalen Besonderheiten der jeweiligen Wohnungsmärkte bestimmt. So unterscheiden sich beispielsweise die Quadratmeterpreise (bruttokalt) für eine Wohnung in Chemnitz (5,63 €/m<sup>2</sup>) und in München (10,25 €/m<sup>2</sup>) deutlich. Chemnitz ist mit 23,1 Prozent auch die Stadt mit der geringsten Mietbelastungsquote, während die Haushalte in Bremerhaven mit einem Median von 31,1 Prozent die höchste Mietbelastung zu tragen

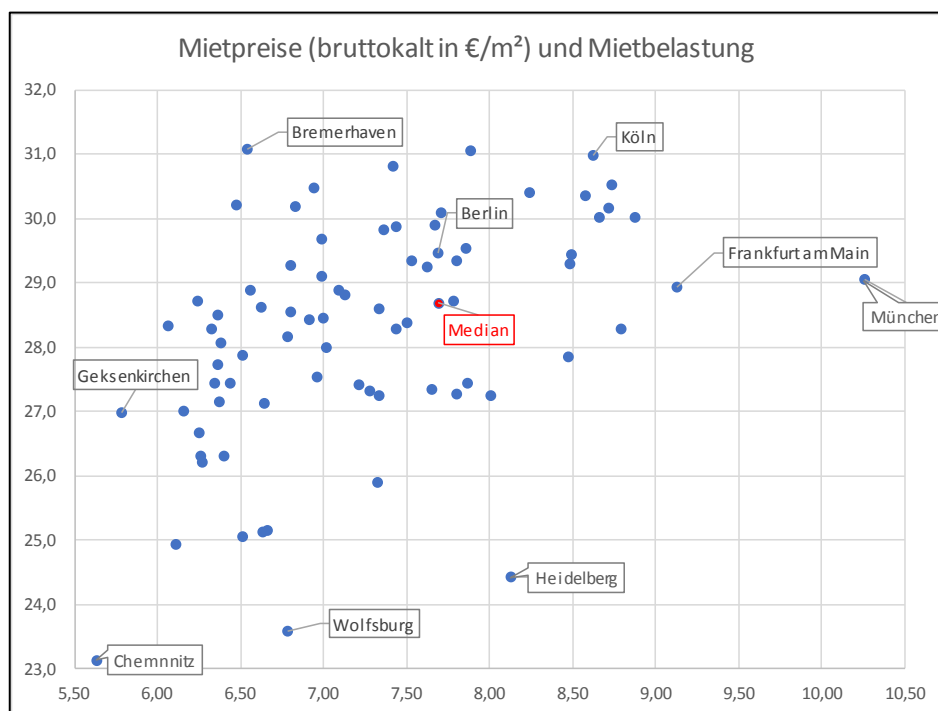


Abbildung 15 Mietpreise und Mietbelastung in den Großstädten

Quelle: Mikrozensus 2014, eigene Berechnung

haben.

Die Qualität der Wohnungsversorgung und auch Leistbarkeit des Wohnens unterscheiden sich zwischen den Städten. Doch trotz aller regionalen Unterschiede ist das Einkommen der entscheidende Faktor der Wohnverhältnisse. Haushalte mit geringen Einkommen leben in schlechterer Qualität, auf kleinerer Fläche und haben eine deutlich höhere Mietbelastung zu tragen. Einkommensungleichheiten werden so in den Wohnverhältnissen nicht nur reproduziert, sondern sogar noch verstärkt. Jeder Ansatz einer sozial orientierten Wohnungspolitik sollte da-



her an Instrumenten zur Gewährleistung von einkommensorientierten Mieten ansetzen.

## Literatur

- Anyagbu, G. (2010). Using the OECD equivalence scale in taxes and benefits analysis. *Economic & Labour Market Review*, 4(1), 49–54. <http://doi.org/10.1057/elmr.2010.9>
- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) (2011): Wohnen im Alter. Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Berlin: BBSR
- BBSR (2012): Raumabgrenzungen und Raumtypen des BBSR. Bonn: BBSR
- BBSR (2014a): Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden im bundesweiten Vergleich. Unter: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs\\_Schrumpf\\_Gemeinden.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzungen/wachsend-schrumpfend-gemeinden/Wachs_Schrumpf_Gemeinden.html)
- BBSR (2014b): Wohnungsmarktregionstypen nach Schrumpfung und Wachstum. Unter: [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzen/StadtLandRegionen\\_WoMa/StadtLandRegionen\\_WoMa.html?nn=443270](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Raumabgrenzen/StadtLandRegionen_WoMa/StadtLandRegionen_WoMa.html?nn=443270)
- BBSR (2015): Wohnsituation und Wohnkosten von Haushalten im Niedrigeinkommensbereich. BBSR-Online-Publikation 08/2015, Bonn
- BBSR (2016): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016. Bonn: BBSR
- BBSR (2017): Wohnungsmieten 2016 flächendeckend gestiegen. BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung. Bonn: BBSR
- Berendt, Ulrike (1997): Wohnzufriedenheit und Akzeptanz wohnungsnaher Dienstleistungen am Beispiel einer Wohnungsgenossenschaft. Eine Studie zur Wohnzufriedenheit, Mobilitätsbereitschaft, Wohnwünschen und wohnungsnahen Dienstleistungsbedarfen. Bochum: Inwis
- Berner, Laura; Holm, Andrej; Jensen, Inga (2015): Zwangsräumungen und die Krise des Hilfesystems. Eine Fallstudie in Berlin. Berlin: Humboldt-Universität zu Berlin
- Bertelsmann Stiftung 2013: Wohnungsangebot für arme Familien in Großstädten. Eine bundesweite Analyse am Beispiel der 100 einwohnerstärksten Städte. Gütersloh: Bertelsmann Stiftung
- Christians, H., Wirth, H., Bayindir, B. & Schunck, R. (2009). Mikrozensus-Regionalfile: Hochrechnung, Stichprobenfehler und Anonymisierung. Düsseldorf, Mannheim: Gesis - Leibniz Institut für Sozialwissenschaften; Forschungsdatenzentrum der Statistischen Landesämter

- Cromm, Jürgen; Steinhübl, David (2001): Wohnen im Univiertel: Ergebnisse einer empirischen Studie über Wohnverhältnisse und Wohnzufriedenheit im Augsburger Universitätsviertel. München: Hampp
- Engels, Friedrich 1972 (1845): Die Lage der arbeitenden Klasse in England. In: MEW, Bd. 2, Berlin: Dietz Verlag, 256-305
- Frick, J. R., & Grabka, M. M. (2001). Der Einfluß von Imputed Rent auf die personelle Einkommensverteilung. Jahrbuch Für Nationalökonomie und Statistik, 221(3), 285–308
- Friedrichs, Jürgen; Triemer, Sascha (2008): Gespaltene Städte?: Soziale und Ethnische Segregation in Deutschen Großstädten. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften
- Glatzer, W. (1980). Wohnungsversorgung im Wohlfahrtsstaat: objektive und subjektive Indikatoren zur Wohlfahrtsentwicklung in der Bundesrepublik Deutschland. Frankfurt a.M.: Campus Verlag.
- Gude, Sigmar (2010): Auswirkungen innerstädtischer Autobahnen auf die Sozialstruktur angrenzender Wohngebiete. Studie im Auftrag der Fraktion DIE LINKE. im Deutschen Bundestag
- Gude, Sigmar (2012): Auswirkungen der Wohnungsaufwendungsverordnung (WAV) auf Hartz IV-Empfänger in Berlin. Studie im Auftrag des Berliner Mietervereins. Berlin: BMV
- Hamburger Institut für Weltwirtschaft, Berenberg Privatbank 2016: Wohnen in Deutschland. Eine Analyse der 20 größten Städte. Hamburg: Berenberg
- Häußermann, Hartmut; Kapphan, Andreas (2000): Berlin-- von der geteilten zur gespaltenen Stadt?: sozialräumlicher Wandel seit 1990. Opladen: Leske + Budrich
- Häußermann, Hartmut; Siebel, Walter (1996): Soziologie des Wohnens. Eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim und München: Juventa Verlag
- Holm, Andrej (2016): Sozialer Wohnraumversorgungsbedarf in Berlin. Studie im Auftrag: DIE LINKE. Fraktion im Abgeordnetenhaus von Berlin
- Keller, Carsten 2005: Leben im Plattenbau: Zur Dynamik sozialer Ausgrenzung. Frankfurt/M.: Campus
- Keim, Rolf; Neef, Rainer (2007): "Wir sind keine Sozialen". Marginalisierung und Ressourcen in deutschen und französischen Problemvierteln. Konstanz: UVK-Verlagsgesellschaft
- Klein, Thomas; Lauterbach, Wolfgang (1996): Wohnungswechsel und Wohnzufriedenheit. In: Zapf et al. (Hg): Lebenslagen im Wandel: Sozialberichterstattung im Längsschnitt. Frankfurt am Main: Campus Verlag, 147-161

- Lengerer, A., Bohr, J., & Janßen, A. (2005). Haushalte, Familien und Lebensformen im Mikrozensus - Konzepte und Typisierungen, 1–46.
- Prognos AG (2017): Wohnraumbedarf in Deutschland und den regionalen Wohnungsmärkten. Stuttgart/Freiburg
- RegioKontext GmbH u. Plan und Praxis GbR (im Auftrag des BBSR/BMVBS) (2011): Fortführung der Kompensationsmittel für die Wohnraumförderung. Endbericht
- Sampson, Robert J.; Morenoff, Jeffrey D.; Gannon-Rowley, Thomas (2002): Assessing “Neighborhood Effects”: Social Processes and New Directions in Research. In: *Annual Review of Sociology*, Vol. 28, 443–478
- Schmitt, Jürgen u.a. (2006): Einfamilienhaus oder City? Wohnorientierungen im Vergleich. Wiesbaden: VS Verlag für Sozialwissenschaften
- Schmitz-Veltin, Ansgar (2011): Gesellschaft im demographischen Wandel. Szenarien zur Zukunft des Wohnens in der Stadtregion. Mannheim Universität Mannheim
- Schnur, Olaf (2010): Demographischer Impact in städtischen Wohnquartieren: Entwicklungsszenarien und Handlungsoptionen. VS Verlag für Sozialwissenschaften: Wiesbaden
- Schnur, Olaf (2012): Nachbarschaft und Quartier. In: Frank Eckardt (Hg.): *Handbuch Stadtsoziologie*. Wiesbaden: Springer VS, 449–474
- Slater, Tom (2013): Your Life Chances Affect Where You Live: A Critique of the “Cottage Industry” of Neighborhood Effects Research. In: *International Journal of Urban and Regional Research*, 37/2, 367–387
- Small, Mario Luis; Newman, Katherine (2001): Urban Poverty after The Truly Disadvantaged: The Rediscovery of the Family, the Neighborhood, and Culture. In: *Annual Review of Sociology*, Vol. 27, 23–45
- Statistisches Bundesamt (2014a). Mikrozensus. Zusatzerhebung 2014 Bestand und Struktur der Wohneinheiten und Wohnsituation der Haushalte. Fachserie 5, 1. <http://doi.org/10.1007/s001170170196>
- Statistisches Bundesamt (2014b). Haushalte und Familien im Mikrozensus (Fachserie 1 Reihe 3). Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Wiesbaden
- Statistisches Bundesamt (2017) Archiv Gemeindeverzeichnis. Unter: <https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/LaenderRegionen/Regionales/Gemeindeverzeichnis/Archiv/ArchivReiter.html>
- Stauder, J., & Hüning, W. (2004). Die Messung von Äquivalenzeinkommen und Armutsquoten auf der Basis des Mikrozensus. *Statistische Analysen Und Studien Nordrhein-Westfalen*, 13(2004), 9–31
- von Saldern, Adelheid (1995): Häuserleben: Zur Geschichte städtischen Arbeiterwohnens vom Kaiserreich bis heute. Bonn: J.H.W. Dietz

- Winke, T. (2016). Menschen mit Migrationshintergrund zahlen elf Euro mehr Miete pro Monat. DIW Wochenbericht, 83(47), 1133–1142.
- Zapf, Katrin (1969): Rückständige Viertel. Eine soziologische Analyse der städtebaulichen Sanierung in der Bundesrepublik. Frankfurt am Main: Europäische Verlagsanstalt
- ZDF 2016: Miet-Wahnsinn in Deutschland - Ist Wohnen unbezahlbar? ZDF.reportage am 11.09.2017. Mainz: ZDF (<https://www.zdf.de/dokumentation/zdf-reportage/miet-wahnsinn-in-deutschland-104.html>)
- Zimmermann, Clemens (1991): Von der Wohnungsfrage zur Wohnungspolitik. Göttingen: Vandenhoeck & Ruprecht

## Autoren

**Dr. Andrej Holm** ist Sozialwissenschaftler. Seine Forschungsschwerpunkte sind: Gentrification, Wohnungspolitik und soziale Bewegungen. Derzeit ist er wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Johann Wolfgang Goethe-Universität Frankfurt am Main.

**Stephan Junker** studiert Sozialwissenschaften an der Humboldt-Universität zu Berlin, mit Auslandsaufenthalten an der New York University und King's College London. Er schreibt seine Masterarbeit zu "Klassenprozesse im Wandel? Ein Vergleich der Beziehungen zwischen Dimensionen von Klasse in Deutschland zwischen 1994 und 2013 mit Daten des SOEP".

**Dr. Henrik Lebuhn** ist wissenschaftlicher Mitarbeiter für Stadt- und Regionalsoziologie an der HU Berlin. Seine Forschungsschwerpunkte sind: Stadt- und Regionalsoziologie, politische Soziologie, politische Ökonomie, Stadtpolitik im internationalen Vergleich, Migration, Citizenship, Grenzregime partizipative Stadtpolitik.

**Kevin Neitzel** ist Dipl.-Geograph und wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Humboldt-Universität zu Berlin. Seine Arbeitsschwerpunkte sind soziale Segregation, Ungleichheiten und Demographischer Wandel.

# Anhang

## Vollständige Städteliste

	Stadt	BL	EW 2014	Bev. Entwicklung 2009 - 2014	Wohnungsmarktregi- onstyp 2009 - 2014
1	Berlin	BE	3.469.849	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
2	Hamburg	HH	1.762.791	wachsend	überdurchschnittlich wachsend
3	München	BY	1.429.584	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
4	Köln	NW	1.046.680	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
5	Frankfurt am Main	HE	717.624	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
6	Stuttgart	BW	612.441	wachsend	wachsend
7	Düsseldorf	NW	604.527	wachsend	wachsend
8	Dortmund	NW	580.511	wachsend	wachsend
9	Essen	NW	573.784	wachsend	keine eindeutige Entwicklungsrichtung
10	Bremen	HB	551.767	wachsend	wachsend
11	Leipzig	SN	544.479	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
12	Dresden	SN	536.308	überdurchschnittlich wachsend	wachsend
13	Hannover	NI	523.642	überdurchschnittlich wachsend	wachsend
14	Nürnberg	BY	501.072	wachsend	überdurchschnittlich wachsend
15	Duisburg	NW	485.465	keine eindeutige Ent- wicklungsrichtung	keine eindeutige Entwicklungsrichtung
16	Bochum	NW	361.876	schrumpfend	schrumpfend
17	Wuppertal	NW	345.425	wachsend	schrumpfend
18	Bielefeld	NW	329.782	keine eindeutige Ent- wicklungsrichtung	wachsend
19	Bonn	NW	313.958	überdurchschnittlich wachsend	wachsend

20	Münster	NW	302.178	wachsend	überdurchschnittlich wachsend
21	Karlsruhe	BW	300.051	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
22	Mannheim	BW	299.844	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
23	Augsburg	BY	281.111	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
24	Wiesbaden	HE	275.116	wachsend	wachsend
25	Gelsenkirchen	NW	257.651	schrumpfend	keine eindeutige Entwicklungsrichtung
26	Mönchenglad- bach	NW	256.853	wachsend	wachsend
27	Braunschweig	NI	248.502	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
28	Chemnitz	SN	243.521	wachsend	schrumpfend
29	Aachen	NW	243.336	wachsend	wachsend
30	Kiel	SH	243.148	wachsend	wachsend
31	Halle (Saale)	ST	232.470	keine eindeutige Ent- wicklungsrichtung	schrumpfend
32	Magdeburg	ST	232.306	wachsend	schrumpfend
33	Krefeld	NW	222.500	schrumpfend	schrumpfend
34	Freiburg im Breisgau	BW	222.203	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
35	Lübeck	SH	214.420	wachsend	wachsend
36	Oberhausen	NW	209.292	schrumpfend	keine eindeutige Entwicklungsrichtung
37	Mainz	RP	206.991	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
38	Erfurt	TH	206.219	wachsend	keine eindeutige Entwicklungsrichtung
39	Rostock	MV	204.167	wachsend	wachsend
40	Kassel	HE	194.747	wachsend	wachsend
41	Hagen	NW	186.716	keine eindeutige Ent- wicklungsrichtung	schrumpfend



42	Saarbrücken	SL	176.926	wachsend	schrumpfend
43	Hamm	NW	176.580	keine eindeutige Entwicklungsrichtung	wachsend
44	Mülheim a. d. Ruhr	NW	167.108	keine eindeutige Entwicklungsrichtung	keine eindeutige Entwicklungsrichtung
45	Potsdam	BB	164.042	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
46	Ludwigshafen am Rhein	RP	163.832	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
47	Leverkusen	NW	161.540	wachsend	überdurchschnittlich wachsend
48	Oldenburg	NI	160.907	wachsend	überdurchschnittlich wachsend
49	Osnabrück	NI	156.897	wachsend	wachsend
50	Solingen	NW	156.771	keine eindeutige Entwicklungsrichtung	wachsend
51	Heidelberg	BW	154.715	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
52	Herne	NW	154.608	schrumpfend	schrumpfend
53	Neuss	NW	152.644	wachsend	wachsend
54	Darmstadt	HE	151.879	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
55	Paderborn	NW	145.176	wachsend	wachsend
56	Regensburg	BY	142.292	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
57	Ingolstadt	BY	131.002	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
58	Würzburg	BY	124.219	keine eindeutige Entwicklungsrichtung	schrumpfend
59	Wolfsburg	NI	123.027	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
60	Fürth	BY	121.519	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
61	Offenbach am Main	HE	120.988	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
62	Ulm	BW	120.714	wachsend	überdurchschnittlich wachsend
63	Heilbronn	BW	119.841	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend

## WOHNVERHÄLTNISSE IN DEUTSCHLAND| 90

64	Pforzheim	BW	119.291	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
65	Göttingen	NI	117.665	keine eindeutige Entwicklungsrichtung	wachsend
66	Bottrop	NW	116.017	schrumpfend	keine eindeutige Entwicklungsrichtung
67	Recklinghausen	NW	114.147	schrumpfend	schrumpfend
68	Reutlingen	BW	112.452	wachsend	wachsend
69	Koblenz	RP	111.434	überdurchschnittlich wachsend	wachsend
70	Bremerhaven	HB	110.121	wachsend	keine eindeutige Entwicklungsrichtung
71	Bergisch Gladbach	NW	109.697	wachsend	überdurchschnittlich wachsend
72	Remscheid	NW	109.009	schrumpfend	schrumpfend
73	Trier	RP	108.472	überdurchschnittlich wachsend	überdurchschnittlich wachsend
74	Jena	TH	108.207	wachsend	keine eindeutige Entwicklungsrichtung
75	Erlangen	BY	106.423	wachsend	überdurchschnittlich wachsend
76	Moers	NW	102.923	schrumpfend	keine eindeutige Entwicklungsrichtung
77	Siegen	NW	100.325	wachsend	schrumpfend
	<b>Gesamt</b>		<b>25.368.317</b>		