

# WORKING PAPER FORSCHUNGSFÖRDERUNG

---

Nummer 217, Juni 2021

## Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme

Entwicklung der Wohnverhältnisse und der  
sozialen Wohnversorgung von 2006 bis 2018  
in 77 deutschen Großstädten

Andrej Holm, Valentin Regnault,  
Maximilian Sprengholz und Meret Stephan

---

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



„Die Verfestigung sozialer Wohnversorgungsprobleme“ von  
Andrej Holm, Valentin Regnault, Maximilian Sprengholz und  
Meret Stephan ist lizenziert unter

**Creative Commons Attribution 4.0 (BY).**

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

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

**ISSN 2509-2359**

# Inhalt

Tabellenverzeichnis .....	5
Abbildungsverzeichnis .....	7
Kartenverzeichnis .....	8
Zusammenfassung .....	9
1 Einführung und Fragestellung .....	13
2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnverhältnisse 2006 bis 2018 .....	16
2.1 Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2018 .....	16
2.2 Entwicklung der demografischen Zusammensetzung der Großstädte .....	18
2.3 Entwicklung der Wohnverhältnisse in den Großstädten .....	21
3 Entwicklung von Mietbelastung, Einkommen und Wohnkosten .....	25
3.1 Entwicklung der Mietkostenbelastung .....	25
3.2 Entwicklung der Einkommen .....	34
3.3 Entwicklung der Mieten seit 2006 .....	38
4 Soziale Wohnraumversorgung im Zeitvergleich .....	44
4.1 Entwicklungstrends der Gesamtversorgungslage .....	44
4.2 Entwicklungstrends der Versorgungslage nach Haushaltsgröße, Einkommen und Mietpreisen .....	48
5 Regionale Entwicklungstrends der sozialen Wohnversorgung .....	60
5.1 Wohnversorgung und Bevölkerungsentwicklung .....	60
5.2 Wohnversorgungslage in den Millionenstädten .....	66
5.3 Wohnversorgung nach Großstädten .....	71
6 Literatur .....	75
7 Autorinnen und Autoren .....	77
8 Anhang Methoden .....	78
8.1 Mikrozensus .....	78
8.2 Sample und Hochrechnung .....	79
8.3 Basisindikatoren .....	80
8.4 Trends .....	87
8.5 Wohnversorgungslage .....	88

9 Anhang Daten.....	105
9.1 Veränderung Wohnstatus 2006 bis 2018 .....	105
9.2 Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2018 .....	105
9.3 Mietbelastungsquote .....	108
9.4 Wohnversorgung .....	118

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verteilung der Bevölkerung.....	16
Tabelle 2: Anteile an Haushaltsgrößen 2006 bis 2018 .....	18
Tabelle 3: Anteile an Haushaltstypen 2006 bis 2018.....	19
Tabelle 4: Anteil an Altersgruppen 2006 bis 2018 .....	20
Tabelle 5: Entwicklung der bruttowarmen Mietkostenbelastung 2006 bis 2018 .....	25
Tabelle 6: Anteil an zu hohen Mietbelastungen 2006 bis 2018 .....	26
Tabelle 7: Mietbelastungen nach Einkommen 2006 bis 2018 .....	28
Tabelle 8: Haushaltseinkommen von 2006 bis 2018 .....	36
Tabelle 9: Mediane der Mietkosten und -preise 2006 bis 2018 .....	39
Tabelle 10: Wohnkosten nach Einkommen 2006 bis 2018.....	40
Tabelle 11: Mietpreise pro m <sup>2</sup> nach Einkommen 2006 bis 2018.....	41
Tabelle 12: Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad, gesamt .....	45
Tabelle 13: Idealversorgungslücke und Idealversorgungsgrad, gesamt.....	46
Tabelle 14: Verteilungs- und Struktureffekt, gesamt.....	47
Tabelle 15: Realversorgung und Versorgungslücken nach Mietpreisklassen (2006 bis 2018).....	54
Tabelle 16: Idealversorgung und Versorgungslücken nach Mietpreisklassen (2006 bis 2018).....	56
Tabelle 17: Realversorgung und Versorgungslücken nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018) .....	63
Tabelle 18: Idealversorgung und Versorgungslücken nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018) .....	64
Tabelle 19: Struktureffekt der Wohnversorgung nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018).....	65
Tabelle 20: Realversorgung und Versorgungslücken nach Millionenstadt (2006 bis 2018).....	68
Tabelle 21: Idealversorgung und Versorgungslücken nach Millionenstadt (2006 bis 2018).....	69
Tabelle 22: Struktureffekt der Wohnversorgung nach Millionenstadt (2006 bis 2018).....	70

Tabelle 23 Top und Bottom Ten der Veränderung des Realversorgungsgrades ....	71
Tabelle 24 Top und Bottom Ten der Veränderung des Idealversorgungsgrades ....	73
Tabelle 25: Wohnbedarfsskalen nach Wohnflächen der Wohnungen und Wohnflächen pro Person in Quadratmetern .....	90
Tabelle 26: Mietpreisklassen für Bedarfsrechnung und Beispiel haushaltsspezifischer Gewichte für maximal leistbare Mietpreisklasse .....	92
Tabelle 27: Ablauf Matching Idealversorgung Wohnflächenbedarf .....	96
Tabelle 28: Ablauf Matching Idealversorgung Wohnflächenbedarf und Leistbarkeit .....	97
Tabelle 29: Anteil fehlender Werte der Versorgungsindikatoren, getrennt nach Bedarfen (Haushalte) und Potentialen (Wohnungen).....	100
Tabelle 30: Anteil fehlender Werte Haushaltsdifferenzierung.....	101
Tabelle 31: Anzahl und Anteil leerstehender Wohnungen laut Mikrozensus Erhebungsbeauftragte nach Großstadt, Mikrozensus 2014 .....	103
Tabelle 32: Wohnstatus nach Jahr .....	105
Tabelle 33: Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten.....	105
Tabelle 34: Median der Mietbelastungsquote (bruttowarm) in den Großstädten...	108
Tabelle 35: Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote > 30% in den Großstädten.....	110
Tabelle 36: Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote > 40% in den Großstädten.....	113
Tabelle 37: Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote > 50% in den Großstädten.....	115
Tabelle 38: Soziale Wohnversorgung mit leistbaren und angemessenen Wohnungen in Prozent aller Mieter*innenhaushalten in den Großstädten.....	118

# Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch pro Person 2006 und 2018 und ihre Veränderungen in Prozent.....	21
Abbildung 2: Anteile der Haushalte nach Wohndauer in der Wohnung 2006 und 2018 und ihre Veränderungen in Prozentpunkten.....	22
Abbildung 3: Anteile an Wohnstatus 2006 und 2018 und ihre Veränderungen in Prozentpunkten .....	23
Abbildung 4: Mietbelastungen der Haushalte 2006 und 2018 und ihre Veränderungen in Prozentpunkten.....	27
Abbildung 5: Zusammensetzung der Haushalte mit überhöhten Mietkosten nach Einkommensklassen 2006 und 2018 und ihre Veränderungen in Prozentpunkten .....	29
Abbildung 6: Veränderung der bruttowarmen Mietkostenbelastung im regionalen Vergleich 2006 und 2018 in Prozentpunkten.....	30
Abbildung 7: Entwicklung der Mietkostenbelastung zwischen 2006 und 2018, Städte mit steigender Mietbelastungsquote .....	31
Abbildung 8: Entwicklung der Mietkostenbelastung zwischen 2006 und 2018, Städte mit einer durchgehenden Mietbelastung über 30 Prozent .....	32
Abbildung 9: Entwicklung der Mietkostenbelastung zwischen 2006 und 2018, Städte mit durchgehend leistbaren Medianwerten der Mietbelastung unter 30 Prozent.....	33
Abbildung 10: Entwicklung der Mietkostenbelastung zwischen 2006 und 2018, Städte mit verbesserten Medianwerten der Mietbelastung (die 2006 noch über 30 Prozent lagen).....	34
Abbildung 11: Anteile der Einkommensklassen an allen Haushalten 2006 und 2018 in Prozent .....	37
Abbildung 12: Entwicklung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen von 2006 bis 2018 in Prozent nach regionalen Unterschieden .....	38
Abbildung 13: Einkommenszuwächse und Mietkostensteigerung 2006 bis 2018 ...	42
Abbildung 14: Veränderung der Nettokaltmiete von 2006 zu 2018 .....	43
Abbildung 15: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach Jahr.....	48
Abbildung 16: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach Haushaltsgröße 2006 und 2018 .....	49

Abbildung 17: Zusammensetzung der Versorgungslücken nach Haushaltsgröße und Jahr .....	50
Abbildung 18: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach Einkommensklasse und Jahr.....	51
Abbildung 19: Zusammensetzung der Versorgungslücken nach Einkommensklassen und Jahr.....	52
Abbildung 20: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach maximal leistbarer Mietpreisklasse und Jahr.....	57
Abbildung 21: Veränderung der Versorgungspotentiale nach benötigten Mietpreisklassen der Haushalte 2006 und 2018 .....	58
Abbildung 22: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach Bevölkerungsentwicklung und Jahr .....	62
Abbildung 23: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach Millionenstadt und Jahr.....	67
Abbildung 24: Schematische Darstellung Analysestrategie Wohnversorgungslage.....	99

## Kartenverzeichnis

Karte 1: Bevölkerungsentwicklung der Großstädte 2006 bis 2018.....	17
Karte 2: Entwicklung des Realversorgungsgrades von 2006 bis 2018.....	72
Karte 3: Entwicklung des Idealversorgungsgrades von 2006 bis 2018 .....	74



# Zusammenfassung

Wohnungsfragen sind soziale Fragen und werden vor allem in den großen Städten intensiv von Politik, Verbänden und sozialen Bewegungen diskutiert. Angesichts steigender Mieten und sozialer Versorgungsprobleme werfen diese Debatten sozial- und wohnungspolitische Fragen nach den Ursachen, dem Ausmaß, dem Muster der Betroffenheit und auch Lösungsmöglichkeiten auf. Mit der vorliegenden Analyse zur Entwicklung der Wohnverhältnisse und der Wohnversorgung in 77 deutschen Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohner\*innen bringen wir uns in die Debatte ein.

Die Auswertungen von Mikrozensusdaten zeigen, dass sich im Zeitraum von 2006 bis 2018 die soziale Ungleichheit im Bereich des Wohnens verschärft und hohe Mietkostenbelastungen verfestigt haben: Wenngleich die Mietbelastungsquote im genannten Zwölfjahreszeitraum über alle Haushalte in den Großstädten weitgehend stabil geblieben ist, zahlten 4,1 Millionen bzw. 49,2 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte im Jahr 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenze der Leistbarkeit. Weitere Auswertungen zeigen die sozialen Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung auf: Im Jahr 2018 lebten 4,4 Millionen Haushalte in zu kleinen oder im Verhältnis zu ihren Einkommen zu teuren Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von fast 53 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte, die in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen lebten.

Zwar könnte – zumindest hypothetisch – ein Teil der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums gelöst werden. Doch selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 1,5 Millionen Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot betrifft über 18 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte in den Großstädten – vor allem kleine Haushalte und Einkommensklassen mit geringen Einkommen. Dieses soziale Versorgungsdefizit ließe sich durch die Absenkung von Mietpreisen, den Neubau von sehr günstigen Wohnungen oder Einkommenssteigerungen bei Haushalten mit geringen Einkommen überwinden.

Zu den Ergebnissen im Einzelnen:

## **Stabile Mietbelastungsquoten im Zeitverlauf**

Die Mietbelastungsquote gibt Auskunft über den Anteil des Haushaltseinkommens, der für die Wohnkosten aufgebracht werden muss. Mittlerweile hat sich die Einschätzung etabliert, dass Bruttowarmmietkosten – also die gesamten tatsächlich zu zahlenden Mieten inklusive der Betriebs- und Heizkosten – von bis zu 30 Prozent des Haushaltseinkommens als leistbar gelten. Höhere Mietbelastungsquoten gelten als finanzielle Überforderung der Haushalte und verstärken insbesondere bei Mieter\*innen mit geringen Einkommen das Armutsrisiko.

Die Mietbelastungsquote für die Gesamtheit der Haushalte in den deutschen 77 Großstädten bewegte sich im Zeitraum von 2006 bis 2018 stabil um den Schwellenwert einer Mietbelastungsquote von 30%, genauer: Die Mietbelastungsquoten – also der Anteil der Bruttowarmmiete am Haushaltseinkommen – sind von 31,2 Prozent (2006) auf 29,8 Prozent (2018) leicht gesunken. Hintergrund dieser Entwicklung sind die im Verhältnis zu den Wohnkosten stärker gestiegenen Einkommen. Im Zeitraum 2006 bis 2018 stiegen die inflationsbereinigten mittleren Einkommen in den Großstädten um 16 Prozent bzw. 1,3 Prozent pro Jahr. Die ebenfalls inflationsbereinigten Bruttowarmmieten erhöhten sich im selben Zeitraum für die Gesamtheit der Haushalte um moderate 7,5 Prozent bzw. 0,6 Prozent pro Jahr. Die Steigerung der Nettokaltmieten lag mit knapp 11 Prozent (0,9 Prozent p.a.) leicht darüber. Da die Einkommen im Mittel aller Haushalte damit stärker gestiegen sind als die Mieten, sind auch die Mietbelastungsquoten insgesamt leicht zurück gegangen.

### **Fast die Hälfte aller Mieterhaushalte hat eine zu hohe Mietbelastung**

Von einer Entspannung ist die Wohnversorgungslage jedoch weit entfernt: über 4,1 Millionen bzw. 49,2 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte zahlten 2018 mehr als 30 Prozent ihres Einkommens für die Miete und überschritten damit die Grenzen der Leistbarkeit. Für 2,2 Millionen Haushalte (25,9 Prozent) lag die Mietbelastungsquote sogar bei über 40 Prozent des Einkommens, und 998.000 Haushalte (11,9 Prozent) mussten mehr als die Hälfte des Einkommens für die Miete aufbringen.

Eine Ursache für den großen Anteil an Haushalten mit hohen oder sehr hohen Mietbelastungsquoten ist die ungleiche Einkommensentwicklung in deutschen Großstädten: Im Zeitverlauf haben sowohl die Anteile von armen als auch reichen Haushalten zugenommen. Der Anteil von Haushalten mit Einkommen unterhalb der Grenze der Armutsgefährdung (< 60 Prozent des Medianeinkommens) stieg von 15,9 Prozent (2006) auf 17,5 Prozent (2018), und bei den Haushalten mit den höchsten Einkommen (> 140 Prozent des Medianeinkommens) von 24,4 Prozent (2006) auf 25,7 Prozent (2018). Der Anteil der mittleren Einkommensklassen dagegen verringerte sich entsprechend. Weil die Einkommenssteigerungen der letzten Jahre ungleich verteilt waren, leben immer noch knapp die Hälfte der Mieter\*innen (49,2 Prozent) in zu teuren Wohnungen.

### **Große reale und strukturelle soziale Versorgungsdefizite: Mangel an günstigen Wohnungen**

Soziale Versorgungsdefizite in der Wohnraumversorgung ergeben sich, wenn Haushalte in nicht leistbaren bzw. in nicht angemessen großen Wohnungen leben. Die sozialen Versorgungsdefizite haben sich in den deutschen Großstädten im Zeitverlauf verfestigt: Zwar ist der Anteil von Haushalten in zu teuren bzw. zu kleinen Wohnungen in der Gesamtheit der Haushalte aller untersuchten Städte zwischen 2006 und 2018 von knapp 58 Prozent auf 53 Prozent leicht zurückgegangen. Doch das reale Versorgungsdefizit weist auf eine aktuelle sozialpolitisch brisante Situation hin, denn im Jahr

2018 waren über 4,4 Millionen Mieter\*innenhaushalte nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt.

Ein Teil dieses realen Versorgungsdefizits geht auf eine ungünstige Verteilung der vorhandenen Wohnungen zurück, weil etwa kleine Haushalte in großen Wohnungen leben oder weil die günstigsten Mieten nicht immer von den Haushalten mit den geringsten Einkommen gezahlt werden. Werden diese Verteilungseffekte herausgerechnet, so ergibt sich unter den dann hypothetischen Bedingungen die so genannte Idealversorgung. Sie erlaubt Aussagen über das strukturelle Versorgungsdefizit in der Wohnversorgung. Das strukturelle soziale Versorgungsdefizit ist im Zeitverlauf – trotz wohnpolitischer Anstrengungen in vielen Großstädten – sogar noch gestiegen: Der Anteil von Haushalten, die selbst unter den Bedingungen einer Idealversorgung nicht mit angemessen großen und leistbaren Wohnungen versorgt werden könnten, ist zwischen 2006 und 2018 von 17,8 Prozent auf 18,2 Prozent leicht gestiegen. Diese über 1,5 Millionen Haushalte, die auch bei einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraums nach den Versorgungsbedarfen der Haushalte in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen leben müssten, bilden den harten Kern des Wohnungsproblems in den Großstädten.

Diese strukturell bedingten Versorgungslücken konzentrieren sich vor allem auf die Einpersonenhaushalte und die Haushalte mit geringen Einkommen. Sowohl 2006 als auch 2018 hätten über 50 Prozent der Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle selbst bei einer optimalen Verteilung des Wohnungsbestandes nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können. Mit fast zwei Dritteln an der Idealversorgungslücke konzentriert sich das strukturelle – also nicht durch bessere Verteilung zu lösende – Versorgungsproblem auf Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle von 60 Prozent des Medianeinkommens.

Im Vergleich der Daten von 2006 und 2018 wird dennoch deutlich, dass ein großer Anteil der Versorgungslücken durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraumes geschlossen werden könnte. Das Verteilungspotential verringerte sich zwischen 2006 und 2018 von 68,8 Prozent auf 65,5 Prozent nur leicht. Etwa zwei Drittel der sozialen Wohnversorgungsprobleme könnten durch eine bessere Verteilung der vorhandenen Wohnungen gelöst werden – immer unter der Voraussetzung modelliert, dass bei einem möglichen Wohnungswechsel keine Mietsteigerungen stattfinden.

Vor allem günstige Wohnungen sind im Untersuchungszeitraum noch knapper geworden: In den Mietpreisklassen bis 10 Euro je Quadratmeter (bruttowarm) – das entspricht Nettokaltmietpreisen von unter 7,35 Euro je Quadratmeter – reduzierte sich das Versorgungsangebot mit leistbaren Wohnungen bei optimalem Wohnflächenverbrauch zwischen 2006 und 2018 um über 500.000 Wohnungen. Ein Rückgang von über 30 Prozent. Gestiegen sind hingegen die Wohnungen mit Mietpreisen über 15 Euro je Quadratmeter (bruttowarm) um über 535.000 Wohnungen (+16 Prozent).

Die Überlagerung von ungleichen Einkommenszuwächsen und dem deutlichen Rückgang von preiswerten Mietwohnungen hat zu einer deutlichen Verfestigung von

sozialen Versorgungsdefiziten beigetragen, die nur zum Teil durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraums ausgeglichen werden können und deshalb strukturell bedingt sind. Um in den Großstädten sozial verträgliches Wohnen für alle zu ermöglichen, müssten die Mietpreise gesenkt, zusätzlich bezahlbare Wohnungen gebaut und insbesondere die unteren Einkommen gesteigert werden.

# 1 Einführung und Fragestellung

Die vorliegenden Analysen wurden im Rahmen des Forschungsprojektes [„Einkommen, Miete, Ungleichheit“](#) durchgeführt und nehmen die soziale Wohnversorgung in 77 deutschen Großstädten (mit mehr als 100.000 Einwohner\*innen) im Zeitverlauf in den Blick. Auf der Basis von Mikrozensusdaten zeichnen wir Entwicklungsdynamiken für den Jahreszeitraum von 2006 bis 2018 nach. Im Fokus steht dabei die Entwicklung der Wohnverhältnisse (z. B. Wohnungsgrößen, Wohnflächenverbrauch, Wohnstatus, Miethöhe und Mietkostenbelastung) und der sozialen Lage (z. B. Haushaltsgröße, Haushaltszusammensetzung und Einkommen). Untersucht wird dabei, wie sich das Verhältnis von Versorgungsbedarfen nach Haushaltsgröße und Einkommen zu den Versorgungspotentialen nach Wohnungsgrößen und Miethöhen in den letzten Jahren entwickelt hat.

Mit den vorliegenden Analysen liefern wir Handlungs- und Orientierungswissen für die hochaktuelle Debatte um soziales Wohnen in der Großstadt. In diesen Debatten kommt zum Ausdruck, dass Wohnungsfragen seit einiger Zeit als zentrale soziale Herausforderungen in der Gesellschaft angesehen werden. Als veränderte Rahmenbedingungen werden individuelle Lebens- und Erwerbsbedingungen, Stadtentwicklungstrends und wirtschaftliche Interessen in einer langanhaltenden Niedrigzinsphase genannt. Als ein weiterer Treiber für die Zuspitzung der sozialen Wohnraumfrage wird das Bevölkerungswachstum in vielen deutschen Großstädten genannt (IWD, 2017) mit der Folge, dass zunehmend mehr Menschen mit Wohnraum versorgt werden müssen. Entsprechende politische Maßnahmen sollen das Problem der Wohnungsknappheit und der ungleichen Wohnungsverteilung in den einzelnen Städten beheben. Um auf angespannte Wohnungsmarktsituationen zu reagieren, wurden sowohl durch den Bundesgesetzgeber als auch in einzelnen Städten verschiedene Instrumente zur Mietpreisbegrenzung, zur Ausweitung von belegungsgebundenen Beständen und zur Beschleunigung des Neubaus eingeführt. Über die Wirksamkeit der verschiedenen Konzepte gibt es geteilte Meinungen, auch weil sie sich in verschiedenen Regionen ganz unterschiedlich auswirken (Kholodilin, Mense, & Michelsen, 2018).

Auch über die Belastung von Haushalten durch ihre Mietkosten gibt es geteilte Meinungen: Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) berichtet, die Mietbelastung in Deutschland habe sich seit Mitte der 2000er Jahre kaum verändert, und sei auch innerhalb verschiedener Einkommensgruppen stabil. Die Mietbelastung liege im Durchschnitt bei knapp unter 30 Prozent, auch in den Metropolen (IWD, 2019). Andere Studien zeigen dagegen, dass beispielsweise in Baden-Württemberg die Mietbelastung in den von Armut betroffenen Haushalten bei 42 Prozent liegt. Zudem seien 21 Prozent der Gesamthaushalte in westdeutschen Flächenländern von einer Mietbelastung über 40 Prozent betroffen (Spellerberg & Giehl, 2019).

Dieser kurze Durchgang durch einige Veröffentlichungen weist auf die Bedeutung von datenbasierten Auswertungen hin, die einen bundesweiten Vergleich der

Wohnversorgungssituation in den Großstädten vornehmen und die Entwicklung im Zeitverlauf nachzeichnen. Diese Lücken schließen wir mit diesem Bericht: Wir arbeiten detailliert heraus, welche Haushalte von hohen Mietbelastungen betroffen sind, ob Wohnkosten soziale Ungleichheiten reproduzieren oder zu ihrer Lösung beitragen, und ob regionale Unterschiede in Bezug auf Wohnen und Mieten zu sehen sind.

**Datenbasis und methodische Vorgehensweise:**

Basis der Untersuchung sind die repräsentativen Daten des Mikrozensus von 2006, 2010, 2014 und 2018. Betrachtet wurden die 77 Städte, die zu den vier Jahreszeitpunkten stets als Großstädte zählten. Insgesamt wurden die Daten von 418.702 Haushalten für die Analyse verwendet. Ausführliche Informationen zu den genutzten Indikatoren, zur Datenqualität und Datenaufbereitung, und zu unseren Berechnungsmethoden finden sich im Methodenanhang (siehe Kapitel 8).

Der Zeitvergleich der Versorgungssituation steht vor mehreren Herausforderungen: Zum einen hat sich die Anzahl der Mieter\*innenhaushalte über die Untersuchungszeitpunkte hinweg verändert, so dass sich Änderungen in den Versorgungsquoten nicht uneingeschränkt als eine Verbesserung oder Verschlechterung der Wohnversorgungslage interpretieren lassen. Zwischen 2006 und 2018 verringerte sich die Zahl der Mieter\*innen (und Untermieter\*innen) um über drei Prozent von 8,8 Millionen auf 8,5 Millionen Haushalte (siehe Anhang, Tabelle 32). Durch diese Veränderung der Grundgesamtheit sind Versorgungslücken nur bedingt interpretierbar, weil nicht immer klar eingeschätzt werden kann, ob eine Verbesserung auf eine substantielle Veränderung des Wohnungsangebots oder die Verringerung der Mieter\*innenhaushalte zurückgeht.

Ein zweite Herausforderung der Analysen von Daten im Zeitverlauf geht auf die von uns genutzte Systematik zurück, die Einkommensklassen aus den jeweiligen Abweichungen zum Medianwerte der Äquivalenzeinkommen von allen Haushalten zu bilden. Insbesondere bei insgesamt steigenden Einkommen verschieben sich die Medianwerte der Äquivalenzeinkommen, so dass sich auch die Grenzwerte der Einkommensklassen verschieben können. Haushalte, die noch im Jahr 2006 zu der Gruppe der mittleren Einkommen (80 bis unter 100 Prozent des Medianeinkommens) zählten, können bei unterdurchschnittlichen Einkommenszuwächsen im Jahr 2018 in die Einkommensklasse der Geringverdienenden abrutschen. Eine Verschiebung der Grenzwerte der Einkommensklassen kann zudem zu einer Überbewertung von einkommensbezogenen Versorgungslagen führen, weil sich beispielsweise Haushalte unterhalb der Armutsschwelle mehr Wohnungen leisten könnten. Eine solche Verbesserung wäre dann nicht darauf zurückzuführen, dass mehr günstige Wohnungen zur Verfügung stehen, sondern vor allem darauf, dass Haushalte unterhalb der Armutsschwelle im Jahr 2018 höhere Einkommen erzielen als im Jahr 2006.

Das dritte Problem bei der Interpretation im Zeitvergleich geht auf die unterschiedliche Zusammensetzung der Mieter\*innenhaushalte zurück. So kann beispielsweise eine Steigerung der Medianeinkommen zwischen 2006 und 2018 sowohl auf reale Einkommenszuwächse der Großstadthaushalte zurückzuführen sein, aber ebenso

auf Austauschprozesse, bei denen Mieter\*innen mit geringen Einkommen die Städte verlassen und solche mit höheren Einkommen hinzukommen. In einer solchen Konstellation würde eine verbesserte Wohnversorgung in den Großstädten auf soziale Schließungseffekte zurückgehen und könnte gerade nicht als Entspannung der Wohnversorgungslage bewertet werden.

In unseren Analysen und Schlussfolgerungen haben wir diese Rahmenbedingungen eines Zeitvergleichs berücksichtigt und beschränken uns in den meisten Auswertungen und Interpretationen auf Aussagen zu Anteilsveränderungen in der Zusammensetzung nach verschiedenen Merkmalen (z. B. Altersgruppen, Einkommensklassen, Wohnstatusgruppen). Angaben in absoluten Zahlen zur Anzahl von Haushalten oder Wohnungen sind zur Einschätzung der Relevanz verschiedener Aspekte und Konstellationen hilfreich, sind aber für eine Interpretation im Zeitvergleich nur beschränkt geeignet.

### **Aufbau des Berichts**

Der Bericht zur Untersuchung der Wohnverhältnisse und Versorgungssituation in den Großstädten stellt die Entwicklungen zwischen 2006 und 2018 ins Zentrum. Nach einem Überblick zur Bevölkerungsentwicklung und zu Basisdaten der Wohnversorgung (Kapitel 2) werden die sozialen Aspekte der Wohnversorgung im Zeitverlauf analysiert. Dabei wird zunächst der Zusammenhang von Mietbelastungsquoten, Einkommensentwicklung und Mietpreisdynamiken untersucht (Kapitel 3). Anschließend wird unter dem Stichwort der sozialen Wohnversorgung untersucht, wie sich die tatsächliche und bei idealer Verteilung der Wohnungsbestände potenziell mögliche Versorgung der Mieter\*innenhaushalte mit leistbaren und angemessenen Wohnungen im Zeitverlauf verändert hat (Kapitel 4). Ein abschließender Abschnitt gibt Einblicke in die regional spezifischen Entwicklungstrends der sozialen Wohnversorgung (Kapitel 5).

Im Anhang des Berichts sind ausführliche Beschreibungen der genutzten Indikatoren und Berechnungswege (Anhang Methoden) sowie zusätzliche und detaillierte Daten zu verschiedenen Aspekten der Wohnverhältnisse und der sozialen Wohnversorgung für einzelnen Städte (Anhang Daten) zu finden.

## 2 Bevölkerungsentwicklung und Wohnverhältnisse 2006 bis 2018

Für einen ersten Überblick der Veränderungen in den Großstädten werden in diesem Kapitel Daten zur Bevölkerungsentwicklung (Kapitel 2.1), zur Zusammensetzung der Großstadtbevölkerung (Kapitel 2.2) und zu den Wohnverhältnissen (Kapitel 2.3) zusammengefasst.

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2018

Die Bevölkerung in den Großstädten ist im Beobachtungszeitraum um 4,7 Prozent leicht gewachsen (0,4 Prozent pro Jahr). Während 2006 knapp 25,5 Millionen Menschen in den Großstädten lebten (30,9 Prozent der Gesamtbevölkerung) waren es im Jahr 2018 über 26,6 Millionen Menschen (32,1 Prozent). In den von uns untersuchten 77 Großstädten, die durchgehend über den gesamten Untersuchungszeitraum mehr als 100.000 Einwohner\*innen hatten, stieg die Bevölkerungszahl um 5,2 Prozent.

Tabelle 1: Verteilung der Bevölkerung

Einordnung	Anzahl der Bevölkerung				Veränderung 2006 zu 2018 in %
	2006	2010	2014	2018	
Großstadt	25.449.822	25.494.640	25.368.316	26.639.824	4,7
77 Großstädte*	24.933.090	25.187.361	25.368.317	26.232.474	5,2
Mittelstadt	22.511.862	22.378.112	22.170.244	22.748.652	1,1
Kleinstadt	21.188.952	21.403.532	21.736.842	21.891.756	3,3
Landgemeinden	13.162.473	12.475.318	11.922.134	11.738.979	-10,8
gesamt	82.313.109	81.751.602	81.197.536	83.019.211	0,9

\* In der Trendanalyse zwischen 2006 und 2018 berücksichtigt wurden nur die 77 Großstädte, die durchgehend für den gesamten Zeitraum mehr als 100.000 Einwohner\*innen hatten. So ist die Abweichung zu den Gesamtzahlen der Bevölkerung in den Großstädten zu erklären.

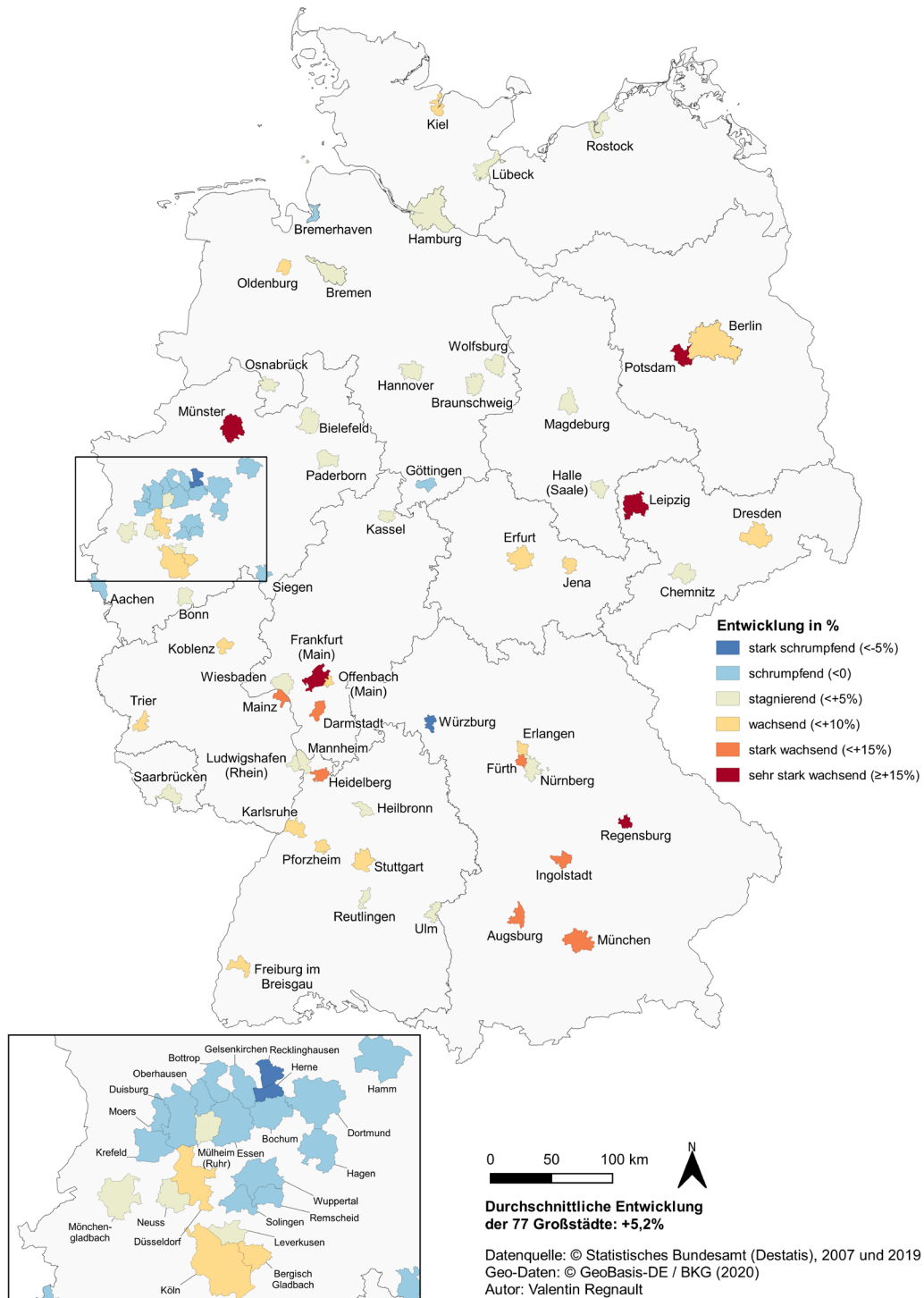
Quelle: Destatis (2021)

Die Karte 1 bietet einen Überblick über die Bevölkerungsentwicklung in den deutschen Großstädten. Wir ordnen die Städte je nach Stärke der Bevölkerungsabnahme



oder -zunahme sechs Kategorien zu: Von „stark schrumpfend“ bis „sehr stark wachsend“.

Karte 1: Bevölkerungsentwicklung der Großstädte 2006 bis 2018



Es zeigt sich, dass die Bevölkerung in der überwiegenden Anzahl der Städte seit 2006 gestiegen ist. Mit mehr als 15 Prozent Zunahme war der Bevölkerungsanstieg in Münster, Leipzig, Potsdam und Frankfurt besonders stark. In einigen Städten – insbesondere in den Großstädten im Ruhrgebiet – ist die Bevölkerung dagegen gesunken (ausführliche Informationen zur Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Städten sind im Anhang in der Tabelle 33 zu finden).

## 2.2 Entwicklung der demografischen Zusammensetzung der Großstädte

Dieser Abschnitt untersucht, ob und wie sich die demografische Zusammensetzung der Großstadthaushalte im Zeitraum zwischen 2006 und 2018 verändert hat. Betrachtet werden dabei die Veränderungen der Haushaltsgröße und der Zusammensetzung nach Haushaltstypen ebenso wie die Entwicklung verschiedener Altersgruppen.

### Veränderung nach Haushaltsgrößen

So sind entgegen dem langfristigen Trend der Haushaltsverkleinerung in den Großstädten zwischen 2006 und 2018 die Anteile der großen Haushalte (ab 4 Personen) stärker gestiegen als die kleineren Haushalte – bei allerdings niedrigen Anteilen. Mit ungefähr 45 Prozent stellen die Einpersonenhaushalte jedoch fast unverändert und sehr deutlich die größte Gruppe in Bezug auf die Haushaltsgröße.

Tabelle 2: Anteile an Haushaltsgrößen 2006 bis 2018

Haushaltsgröße	Anteil an Haushalten in %				Veränderung 2006 zu 2018 in Prozentpunkten
	2006	2010	2014	2018	
1 Person	45,6	46,4	46,3	45,4	-0,2
2 Personen	33,2	32,9	33,4	32,8	-0,4
3 Personen	11,1	10,6	10,6	10,8	-0,3
4 Personen	7,5	7,3	7,1	7,9	0,5
5 Personen	2,0	2,1	1,9	2,3	0,2
6 Personen und mehr	0,6	0,7	0,6	0,8	0,2
durchschnittliche Haushaltsgröße	2,0	2,0	2,0	2,0	-

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnungen.

Die durchschnittliche Haushaltsgröße blieb trotz der kleinen Verschiebungen zwischen den Haushaltsgrößen nahezu unverändert und lag sowohl 2006 als auch 2018 bei etwa zwei Personen je Haushalt. Die Struktur der Wohnungsnachfrage wird

durchgehend für den gesamten Untersuchungszeitraum zu fast 80 Prozent von Ein- und Zweipersonenhaushalte bestimmt.

### Veränderung nach Haushaltstypen

Mit dem Begriff der Haushaltstypen wird die Konstellation der Haushalte beschrieben. Unterschieden wird zwischen Alleinlebenden, Alleinerziehenden, Paaren mit Kindern und Paaren ohne Kinder. Auch in Bezug auf die Zusammensetzung nach Haushaltstypen gibt es zwischen 2016 und 2018 nur minimale Verschiebungen. Während der Anteil von Alleinlebenden und Alleinerziehenden leicht rückläufig ist, sind die Anteile von Paaren mit und ohne Kinder mit kleinen Schwankungen in den letzten Jahren leicht gestiegen.

Tabelle 3: Anteile an Haushaltstypen 2006 bis 2018

Haushaltstyp	Anteil an Haushalten in %				Veränderung 2006 zu 2018 in Prozent- punkten
	2006	2010	2014	2018	
Alleinstehende	47,4	48,4	48,6	47,1	-0,3
Alleinerziehende	6,7	6,7	6,6	6,3	-0,4
Paare ohne Kinder	27,3	27,1	27,4	27,6	0,2
Paare mit Kindern	18,5	17,8	17,3	19,0	0,5
Anzahl Gesamthaushalte	11.664.137	11.771.883	11.739.141	11.657.156	-

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnungen.

### Veränderungen nach Alterszusammensetzung

Auch mit Blick auf die Alterszusammensetzung scheint der allgemeine demografische Trend der Alterung in den Großstädten angekommen zu sein. Trotz der steigenden Bevölkerungszahlen hat sich der Anteil an Haushalten mit jungen Menschen (unter 30 Jahre) verringert, während der Anteil von Haushalten mit Personen, die über 65 Jahre alt sind, leicht gestiegen ist. Da ältere Haushalte seltener und jünger Haushalte häufiger umziehen, kann aus diesen entgegengesetzten Trends auf einen Rückgang der Umzugshäufigkeit in den Großstädten geschlossen werden. Ob ein Rückgang der Fluktuationsrate auf die veränderte Alterszusammensetzung zurückzuführen ist, oder ob eine geringere Umzugsbereitschaft in Reaktion auf die steigenden Neuvermietungsmieten erfolgt, kann auf der Basis der erhobenen Daten nicht eingeschätzt werden.

Tabelle 4: Anteil an Altersgruppen 2006 bis 2018

Alter	Anteil an Haushalten in %				Veränderung 2006 zu 2018 in Prozent- punkten
	2006	2010	2014	2018	
alle Personen ≤ 30 Jahre alt	13,2	13,1	12,5	12,1	-1,2
eine Person ≥ 65 Jahre alt	29,5	30,2	30,4	29,9	0,4
alle Personen ≥ 65 Jahre alt	30,5	33,6	34,7	33,9	3,4
Anzahl Gesamt- haushalte	11.665.244	11.771.883	11.739.663	11.659.775	-

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnungen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die demografischen Indikatoren der Bevölkerungszusammensetzung im Zeitraum von 2006 bis 2018 nur sehr kleine Veränderungen aufweisen. Trotz der gestiegenen Einwohnerzahlen in den Großstädten blieb die Komposition nach Haushaltsgößen, Haushaltstypen und Altersgruppen weitgehend unverändert, so dass Veränderungen der Wohnversorgung nicht auf Kompositionseffekte, sondern im Kern auf Bevölkerungsdynamiken, Mietpreisveränderungen und Einkommensentwicklungen zurückzuführen sind.

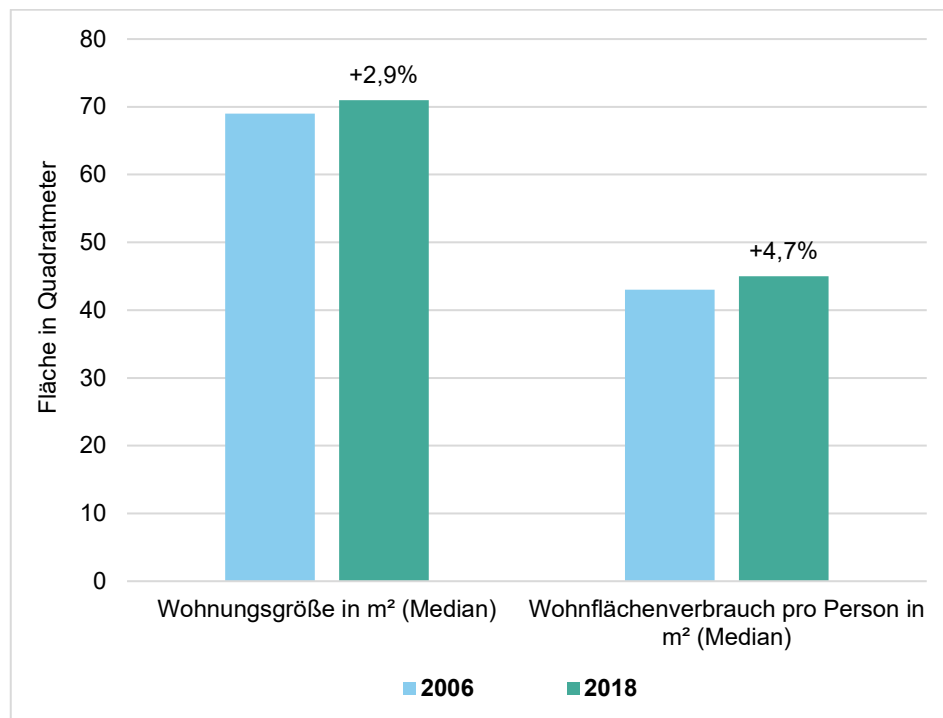
## 2.3 Entwicklung der Wohnverhältnisse in den Großstädten

Als Wohnverhältnisse werden in dieser Studie eine Reihe von wohnungsbezogenen Daten zusammengefasst, die Auskunft darüber geben, wie die Großstadthaushalte leben. Berücksichtigt werden dabei Daten zu Wohnungsgrößen und dem individuellen Wohnflächenverbrauch ebenso wie der Anteil von Substandardwohnungen sowie Angaben zu Wohndauer und Wohnstatus.

### Veränderung von Wohnungsgrößen und Wohnflächenverbrauch

Um einen Überblick über die Veränderungen der Wohnverhältnisse zu bekommen, werden zunächst einige Basismerkmale aufgezeigt. Die bundesweiten Großstadtmediane der Wohnverhältnisse von 2006 bis 2018 zeigen, dass sowohl die mittlere Wohnungsgröße als auch der Wohnflächenverbrauch leicht gestiegen sind.

Abbildung 1: Wohnungsgröße und Wohnflächenverbrauch pro Person 2006 und 2018 und ihre Veränderungen in Prozent



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen.

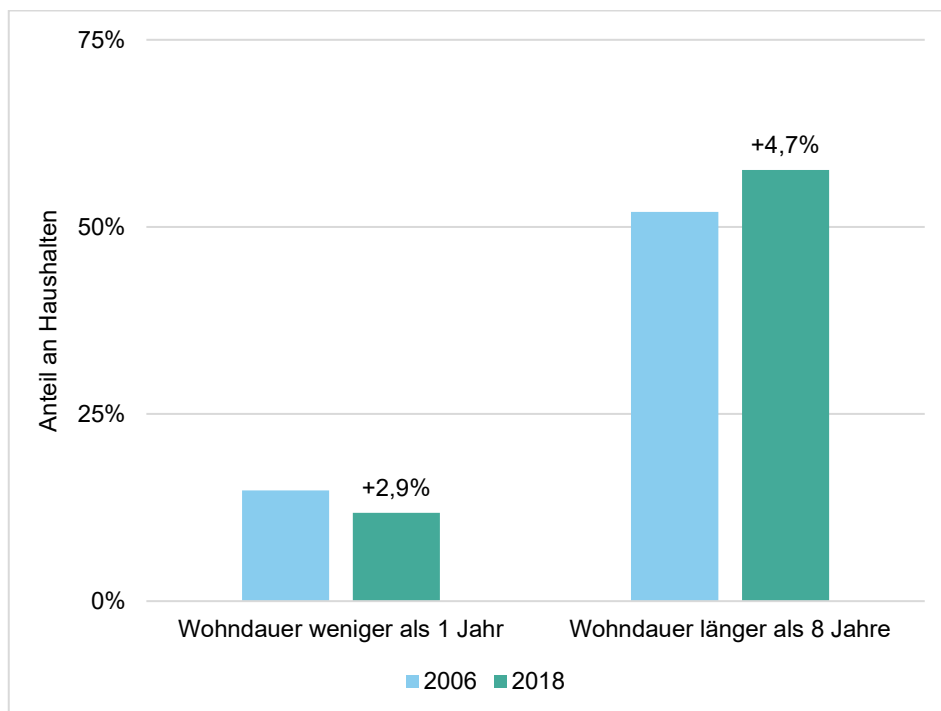
### Auflösung des Substandardstandes

Zur Qualität und Ausstattung der Wohnungen bieten die Daten des Mikrozensus nur wenig Anhaltspunkte, deutlich ist jedoch die Verringerung von Substandardwohnungen, die 2018 nur noch einen Anteil von 0,25 Prozent aller Wohnungen ausmachen. Als Substandard eingeordnet haben wir alle Wohnungen, in denen Heizung oder Warmwasser mit Kohleheizungen betrieben wurden. Noch 2006 traf dies für knapp 90.000 Wohnungen in den 77 Großstädten zu – im Jahr 2018 waren es weniger als 30.000 Wohnungen. Die deutlich verringerte Anzahl von Substandardwohnungen gibt keinen Hinweis auf die Qualität von Ausstattungen und eine mögliche Vernachlässigung von Instandhaltungspflichten. Beispiele einer gezielten Vernachlässigung der Bausubstanz und die Etablierung von Segmenten des Discountwohnens belegen, dass auch ohne eine formale und statistisch erfassbare Substandardkategorie unzumutbare Wohnverhältnisse entstehen können (Holm 2013).

### Veränderung der Wohndauer

Die mittlere Wohndauer ist leicht gestiegen und insbesondere der deutliche Rückgang des Anteils von Haushalten, die zum Zeitpunkt der Datenerhebung nicht länger als ein Jahr in den Wohnungen lebte, deutet auf eine Schließung der Wohnungsmärkte in den Großstädten hin: Durch schnell steigende Neuvermietungen verringert sich die Zahl der Umzüge und der dadurch freiwerdenden Wohnungen.

Abbildung 2: Anteile der Haushalte nach Wohndauer in der Wohnung 2006 und 2018 und ihre Veränderungen in Prozentpunkten



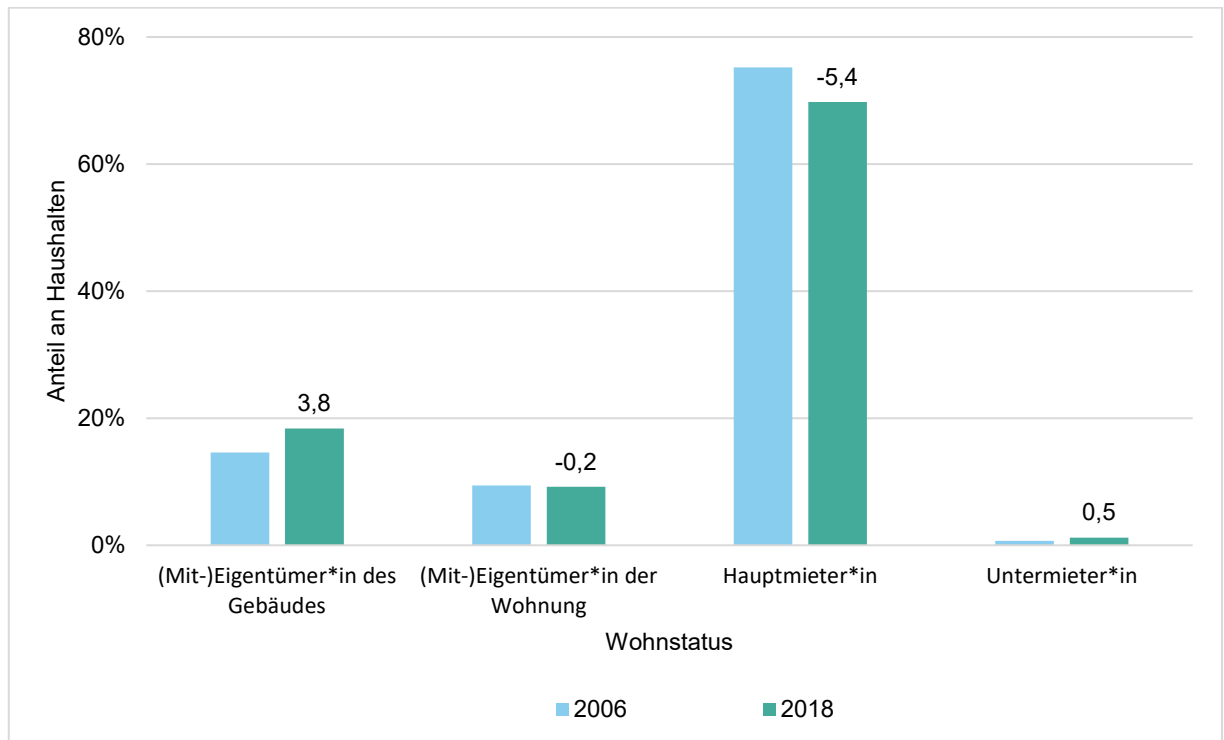
Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen.

Damit steigt insbesondere die Wahrscheinlichkeit von Fehlbelegungen durch Haushalte, die in zu großen Wohnungen leben, weil sie sich einen Umzug in eine kleinere Wohnung nicht leisten können. Der steigende Anteil von Haushalten, die 8 Jahre oder länger in ihrer Wohnung leben, kann auf die demografischen Effekte der Alterung sowie Lock-in-Effekte in Folge steigender Neuvermietungsrenten zurückgeführt werden.

### Wohnstatusverschiebungen zwischen 2006 und 2018

Auch der Wohnstatus in den Großstädten hat sich zwischen 2006 und 2018 für viele Haushalte verändert. Mit knapp 70 Prozent stellen die Mieter\*innen mit einem Hauptmietvertrag nach wie vor die größte Gruppe der Großstadthaushalte (von 75,2 auf 69,8 Prozent).

Abbildung 3: Anteile an Wohnstatus 2006 und 2018 und ihre Veränderungen in Prozentpunkten



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen.

Doch ihr Anteil hat sich zwischen 2006 und 2018 um 5,4 Prozentpunkte verringert.<sup>1</sup> Der Anteil von Haushalten in selbstgenutzten Eigentumswohnungen stagniert im Be-

<sup>1</sup> Die Werte sind zwischen 2006 und 2018 nur mit Einschränkungen vergleichbar, da im Mikrozensus 2018 erstmalig der Mietstatus ‚Sonstiges‘ erfasst wurde (in Summe rund 1,4%), welcher in den Vorjahren wahrscheinlich der Haupt- bzw. Untermiete zugeordnet wurde.

obachtungszeitraum und hat sich von 9,4 auf 9,2 Prozent nur minimal verändert. Gewachsen sind hingegen die Anteile von Eigentümer\*innen in von ihnen selbstgenutzten Gebäuden (von 14,6 auf 18,4 Prozent) und von Untermietverhältnissen (0,7 auf 1,2 Prozent). Das klassische Mietwohnen ist noch immer der typische Wohnstatus in den Großstädten, gerät aber in den letzten Jahren sowohl durch den Trend zum Eigentum als auch durch die Zunahme von atypischen Vertragsverhältnissen (Untermiete, Überlassungsverträge etc.) unter Druck.

Zusammenfassend lassen sich der steigende Wohnflächenverbrauch und die weitgehende Auflösung des Substandardbestandes als Fortsetzung des Trends zum Leben in immer größeren und besser ausgestatteten Wohnungen interpretieren. Der allgemein steigende Wohnflächenkonsums geht mit dem Anstieg des Wohnens im selbstgenutzten Eigentum einher. Im Jahr 2018 lag der individuelle Wohnflächenverbrauch von Haushalten in Eigenheimen (56 Quadratmeter pro Kopf) und in Eigentumswohnungen (50 Quadratmeter pro Kopf) deutlich über dem von Mieter\*innen (40 Quadratmeter pro Kopf).

Der weiterhin – zumindest im Blick auf die Gesamtheit der Großstadthaushalte – steigenden Wohnflächenverbrauch und der hohe Ausstattungsstandard zeigen deutlich, dass frühere Probleme der Überbelegung und der unzumutbaren Wohnverhältnisse weitgehend überwunden sind. Die Wohnungsfrage im 21. Jahrhundert besteht neben den ökologischen Folgen eines steigenden Flächenverbrauchs vor allem in der Frage der Leistbarkeit des Wohnens. Die folgenden Kapitel stellen daher die Zusammenhänge von Mietkostenbelastung, Einkommen und Miethöhen sowie der sozialen Wohnversorgung mit leistbaren und angemessenen Wohnungen ins Zentrum.



### 3 Entwicklung von Mietbelastung, Einkommen und Wohnkosten

Das zentrale soziale Kriterium der Wohnungsversorgung ist das Verhältnis der Wohnkosten zu den Einkommen. Dieses Verhältnis kommt in der Wohnbelastungsquote zum Ausdruck. Die soziale Wohnversorgung in den 77 deutschen Großstädte wird im Folgenden daher zunächst in Bezug auf die Mietentwicklung im Zeitraum zwischen 2006 und 2018 und danach hinsichtlich der Veränderungen von Mietbelastungsquoten ausgewertet.

#### 3.1 Entwicklung der Mietkostenbelastung

Die Veränderungen der Mietbelastungsquoten zwischen 2006 und 2018 werden zunächst für die Gesamtheit der Mieter\*innenhaushalte in den Großstädten vorgestellt. Um zu überprüfen, ob diese allgemeinen Entwicklungstrends für alle sozialen Gruppen gelten und ob es regionale Unterschiede gibt, folgen Betrachtungen zur Entwicklung der Mietbelastung nach Einkommensklassen und nach regionalen Unterschieden der Bevölkerungsentwicklung.

##### **Leichte Entspannung der Mietbelastung auf hohem Niveau**

Die Entwicklung der mittleren Mietkostenbelastung in den Großstädten deutet zunächst auf eine grundsätzliche Entspannung der Wohnversorgungslage hin. Der Median der Mietbelastungsquote – es haben also je eine Hälfte aller Haushalte eine niedrigere bzw. eine höhere Mietbelastungsquote– aller Großstadthaushalte ist von 31,2 Prozent im Jahr 2006 auf 29,8 Prozent im Jahr 2018 gesunken.

*Tabelle 5: Entwicklung der bruttowarmen Mietkostenbelastung 2006 bis 2018*

Jahr	mittlere Mietbelastungsquote bruttowarm in %
2006	31,2
2010	31,5
2014	30,8
2018	29,8
Veränderung 2006 zu 2018 in Prozentpunkten	-1,4

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

Die Anteile der Haushalte mit überhöhten Mieten sind im Zeitraum von 2006 bis 2018 rückläufig, liegen aber immer noch auf einem sehr hohen Niveau. So ist der Anteil

von Haushalten mit einer Mietkostenbelastung von über 30 Prozent am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen von über 53,3 Prozent (2006) auf 49,2 Prozent (2018) um circa vier Prozentpunkte zurückgegangen. Doch immer noch überschreiten fast die Hälfte aller Großstadthaushalte mit ihren Mieten die Leistbarkeitsgrenzen. Bei den Haushalten, die mehr als 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete ausgeben müssen, fällt der Rückgang des Anteils von 27,7 Prozent (2006) auf 25,9 Prozent (2018) deutlich geringer aus. Immer noch liegt für jeden vierten Mieter\*innenhaushalt in den Großstädten die Mietbelastung bei über 40 Prozent. Der Anteil der Haushalte, die sogar mehr als die Hälfte ihres Einkommens für die Miete aufbringen müssen, bleibt im Zeitverlauf fast unverändert und sinkt lediglich von 12,4 Prozent (2006) auf 11,9 Prozent (2018). Die leichte Entspannung der allgemeinen Mietbelastungssituationen hat in den letzten Jahren nicht dazu geführt, dass sich der Anteil der Haushalte mit einer Mietbelastung von über 50 Prozent deutlich verringert hat.

*Tabelle 6: Anteil an zu hohen Mietbelastungen 2006 bis 2018*

Jahr	Prozentualer Anteil von Haushalten mit bruttowarmen Mietbelastungsquoten von ...		
	... über 30 %	... über 40 %	... über 50 %
2006	53,3	27,7	12,4
2010	54,0	29,3	14,1
2014	51,8	28,7	13,7
2018	49,2	25,9	11,9
Veränderung 2006 zu 2018 in Prozentpunkten	-4,1	-1,7	-0,4

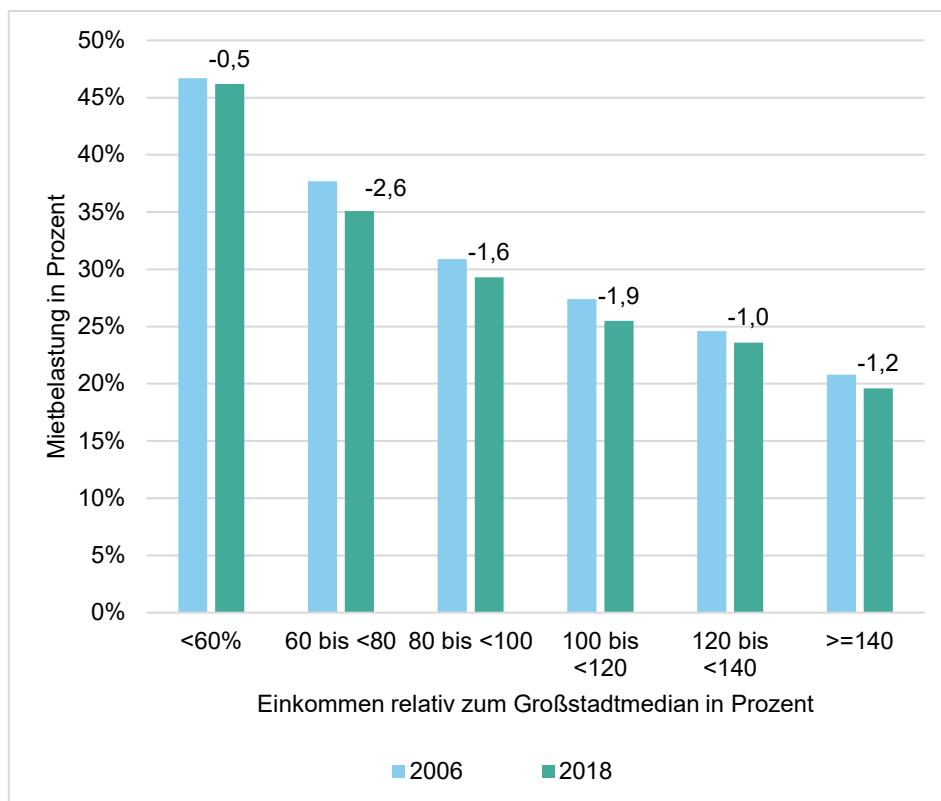
*Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

### Mietbelastung nach Einkommensklassen

Die trotz der allgemeinen Verbesserung der Mietbelastung immer noch sehr hohen Anteile von Haushalten, die die Leistbarkeitsgrenze von 30 Prozent des verfügbaren Einkommens überschreiten, liegen auch daran, dass sich die Mietbelastung ausgerechnet bei der Gruppe der Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgrenze die Entspannung mit einem Rückgang um lediglich 0,5 Prozentpunkte deutlich geringer ausfiel als bei den anderen Einkommensklassen.

Während die Mietkostenbelastung bei den Haushalten mit Einkommen unter 60 Prozent des Medianeinkommen lediglich um 0,5 Prozentpunkte von 46,7 Prozent (2006) auf 46,2 Prozent (2018) verringerte, betrug die Reduktion bei den Haushalten der höchsten Einkommensklasse immerhin 1,2 Prozentpunkte (von 20,8 auf 19,6 Prozent).

Abbildung 4: Mietbelastungen der Haushalte 2006 und 2018 und ihre Veränderungen in Prozentpunkten



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

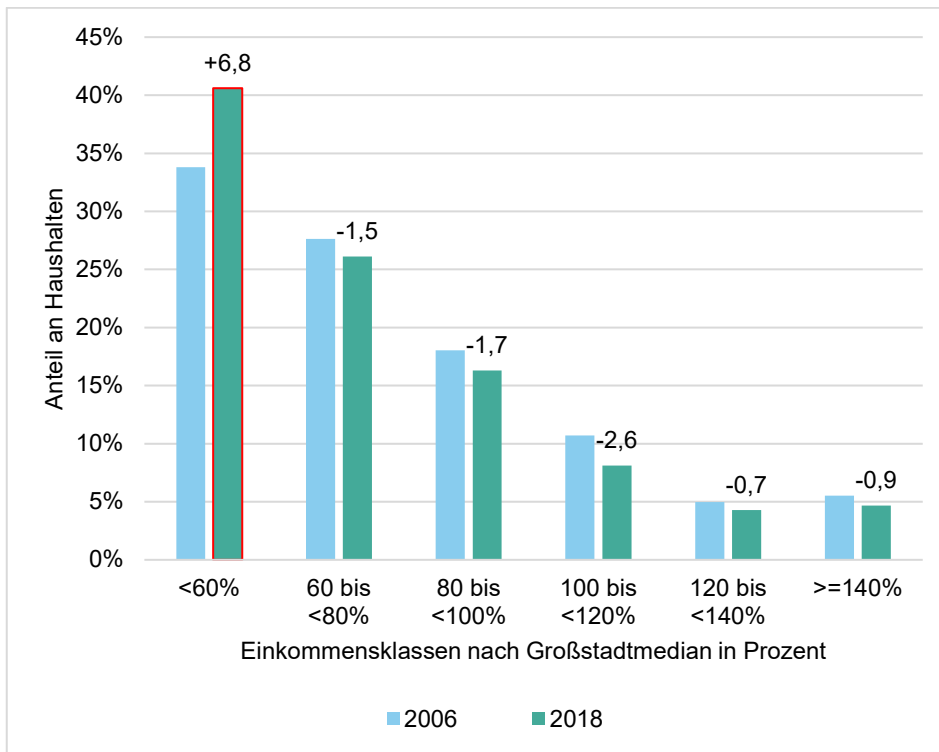
Tabelle 7: Mietbelastungen nach Einkommen 2006 bis 2018

Einkommen nach Großstadteinkommensmedian in %	Mietbelastungen bruttowarm in % (Median)				
	2006	2010	2014	2018	Veränderung 2006 zu 2018 in Prozentpunkten
< 60	46,7	48,4	47,8	46,2	-0,5
60 bis < 80	37,7	38,1	37,2	35,1	-2,6
80 bis < 100	30,9	31,3	31,0	29,3	-1,6
100 bis < 120	27,4	27,3	26,4	25,5	-1,9
120 bis < 140	24,6	24,3	24,0	23,6	-1,0
≥ 140	20,8	20,4	19,3	19,6	-1,2
Gesamtmietbelastung	31,2	31,5	30,8	29,8	-1,4
Index Gesamtmietbelastung	100	101	99	96	-

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Ein Blick auf die Verteilung der Haushalte mit überhöhten Mieten – also mit einer Mietbelastungsquote von über 30 Prozent – bestätigt die Konzentrationseffekte bei den Haushalten mit geringen Einkommen. Schon 2006 war die soziale Wohnversorgung vor allem ein Effekt der Haushaltseinkommen: 34 Prozent aller Haushalte mit einer Mietkostenbelastung über 30 Prozent gehörten zu der Einkommensklasse mit Einkommen unter der Armutsschwelle von 60 Prozent des Medianeinkommens. Der Anteil der armutsgefährdeten Haushalte an den Mietzahlungen, die die Grenzen der Leistbarkeit überschreiten, ist auf über 40 Prozent gestiegen. Der Anteil der Einkommensklassen mit mittleren Einkommen an den Haushalten mit einer Mietkostenbelastung von über 30 Prozent hat sich hingegen verringert.

Abbildung 5: Zusammensetzung der Haushalte mit überhöhten Mietkosten nach Einkommensklassen 2006 und 2018 und ihre Veränderungen in Prozentpunkten



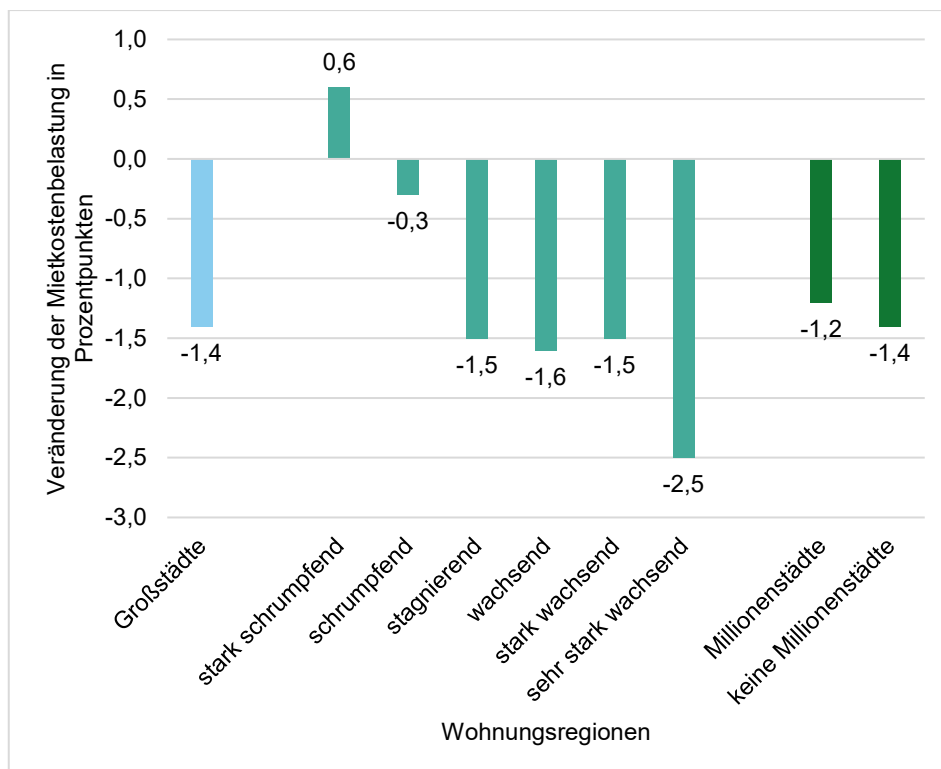
Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Zusammenfassend zeigen die Entwicklungen zwischen 2006 und 2018, dass sich die mittlere Mietkostenbelastung aller Haushalte leicht entspannt hat. Eine Entwarnung ist das nicht, denn immer noch überschreiten die Mieten für fast die Hälfte aller Großstadthaushalte die Leistbarkeitsgrenzen von 30 Prozent ihres Einkommens. Besonders hoch ist der Anteil von Haushalten mit überhöhten Mieten bei den Einkommensklassen mit geringen Einkommen. Bei den Haushalten mit einem Einkommen unterhalb der Armutsschwelle von 60 Prozent des Medianeinkommens aller Haushalte liegt die mittlere Mietbelastungsquote unverändert bei über 46 Prozent – d. h. insbesondere die Haushalte mit den geringsten Einkommen müssen einen besonders hohen Anteil davon für die Miete ausgeben.

### Regionale Unterschiede der Mietbelastung

Die insgesamt leicht rückläufigen Medianwerte der Mietkostenbelastung haben sich nicht in allen Regionen mit derselben Dynamik entwickelt. Ein Vergleich der Veränderungen der mittleren Mietbelastungsquoten nach der Bevölkerungsentwicklung zeigt den zunächst überraschenden Befund, dass mit dem Wachstum der Bevölkerungszahlen die Mietbelastungsquote sinkt. Dies dürfte darauf zurückzuführen sein, dass der Bevölkerungszuwachs vor allem auf Wanderungsbewegungen in wirtschaftlich prosperierende Regionen zurückgeht. Entsprechend geht das Wachstum der Städte oft auch mit steigenden Einkommen einher. Die Herausbildung von angespannten Wohnungsmarktsituationen erfolgt offensichtlich als eine nachfolgende Dynamik, weil in den ersten Jahren des Wachstums noch Leerstandsreserven aktiviert werden können, ohne dass es zu einem nachfragegetriebenen Mietpreisanstieg kommt. Zudem äußern sich angespannte Marktsituationen vorrangig in den Angebotsmieten. Da im Mikrozensus alle Mietpreise zum Zeitpunkt der Datenerhebung einfließen, werden die Mietpreisdaten von den oft auch mietrechtlich regulierten Bestandsmieten bestimmt.

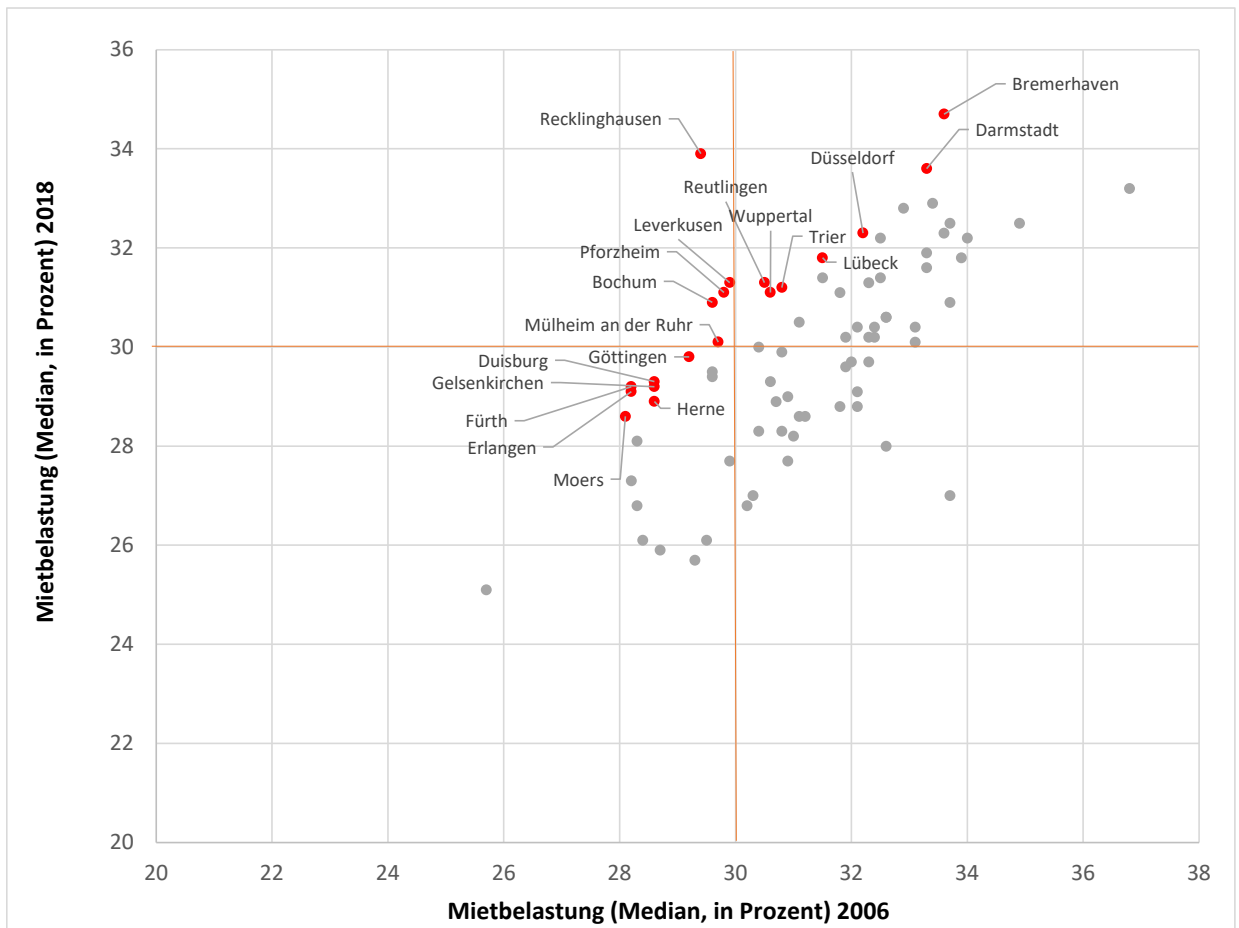
Abbildung 6: Veränderung der bruttowarmen Mietkostenbelastung im regionalen Vergleich 2006 und 2018 in Prozentpunkten



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Auch ein Blick auf die einzelnen Städte zeigt deutlich, dass die leichte Entspannung der Mietkostenbelastung nicht in allen Städten gleichermaßen zum Tragen kommt. In 17 Städten ist der Median der Mietkostenbelastung sogar gestiegen. Darunter befinden sich Städte mit deutlich überdurchschnittlichen Mietbelastungsquoten wie Bremerhaven, Darmstadt, Düsseldorf oder Trier, aber auch Städte mit eher niedrigen Mietbelastungsquoten wie Duisburg, Göttingen, Herne oder Moers. Mit Recklinghausen, Leverkusen, Pforzheim, Bochum und Mülheim an der Ruhr gibt es fünf Großstädte, die noch 2006 eine mittlere Mietbelastungsquote unter 30 Prozent hatte und inzwischen selbst im Median über der Leistbarkeitsgrenze liegen (siehe Abbildung 7).

Abbildung 7: Entwicklung der Mietkostenbelastung zwischen 2006 und 2018, Städte mit steigender Mietbelastungsquote



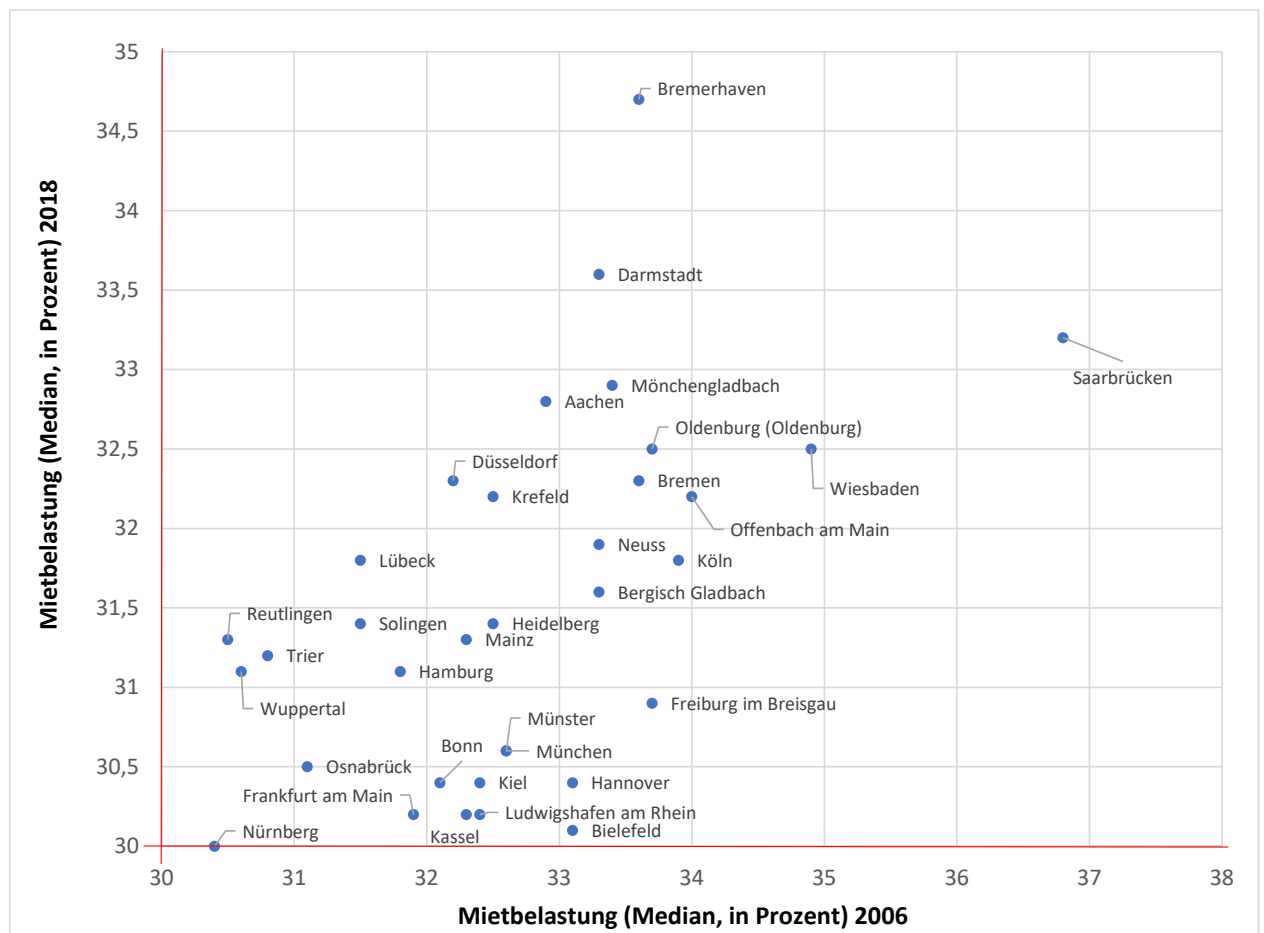
Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte (für detaillierte Daten zur Entwicklung der Mietbelastungsquoten in einzelnen Städten, siehe Tabelle 34 im Anhang).

Im Jahr 2018 wiesen die Haushalte in insgesamt 39 Städte eine mittlere Mietbelastung von über 30 Prozent des Haushaltseinkommens auf. In den meisten dieser Fälle

(35 Städte) lagen die mittleren Mietbelastungsquoten auch schon 2006 über dem Grenzwert der Leistbarkeit (siehe Abbildung 8).

In 38 Großstädten lag die mittlere Mietbelastungsquote im Jahr 2018 unter der Leistbarkeitsgrenze von 30 Prozent. In knapp der Hälfte dieser Gruppe (18 Städte) lagen auch schon 2006 die Mietbelastungsquoten unterhalb der 30-Prozent-Marke (siehe Abbildung 9). Diesen Städten mit durchgehend unterdurchschnittlichen Mietbelastungsquoten stehen 20 Städte gegenüber, bei denen der Median der Mietbelastung im Jahr 2006 noch über 30 Prozent lag und im Zeitverlauf unter diesen Grenzwert gesunken ist. In diesen Städten deuten zumindest die Mittelwerte der Mieter\*innenhaushalte auf eine leicht verbesserte Versorgungslage (siehe Abbildung 10).

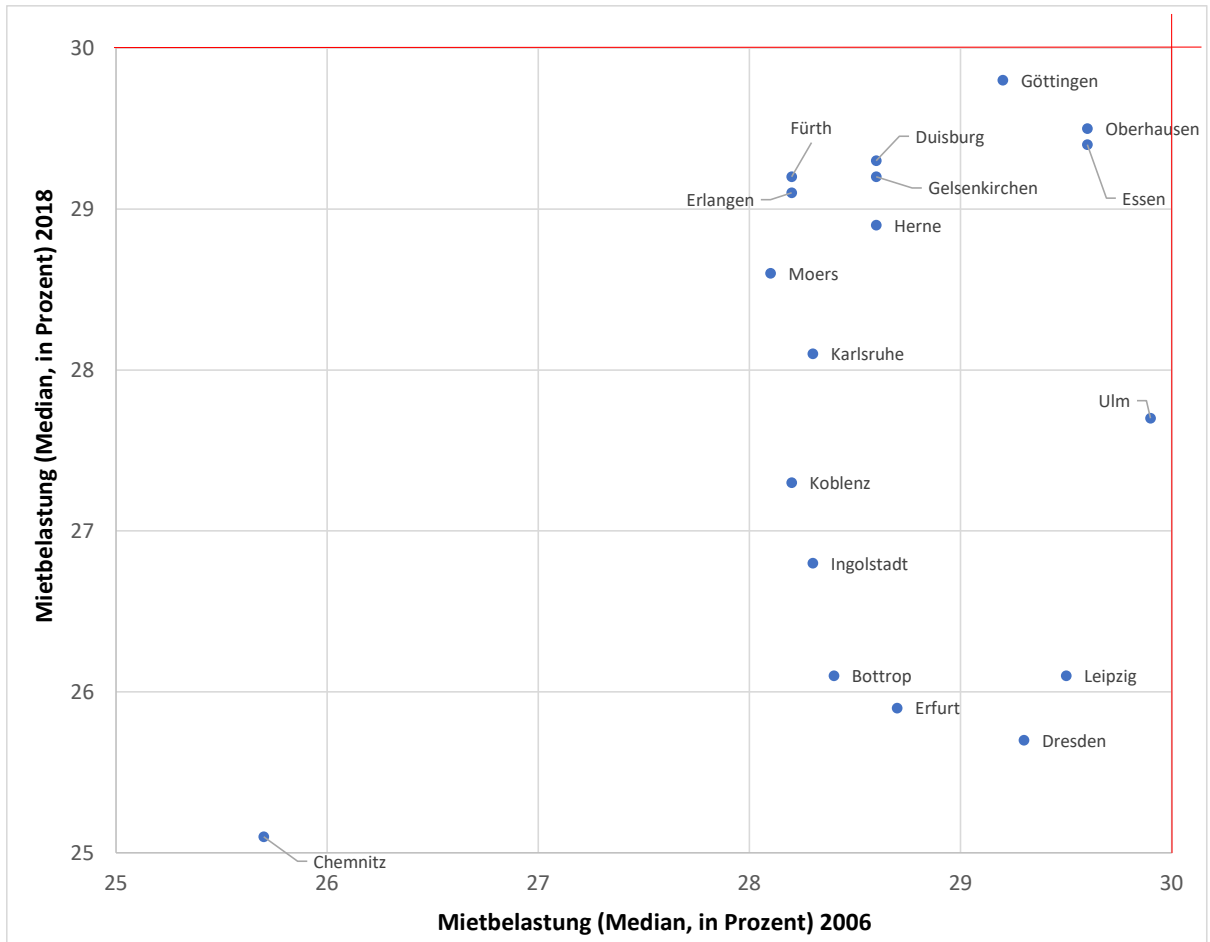
Abbildung 8: Entwicklung der Mietkostenbelastung zwischen 2006 und 2018, Städte mit einer durchgehenden Mietbelastung über 30 Prozent



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

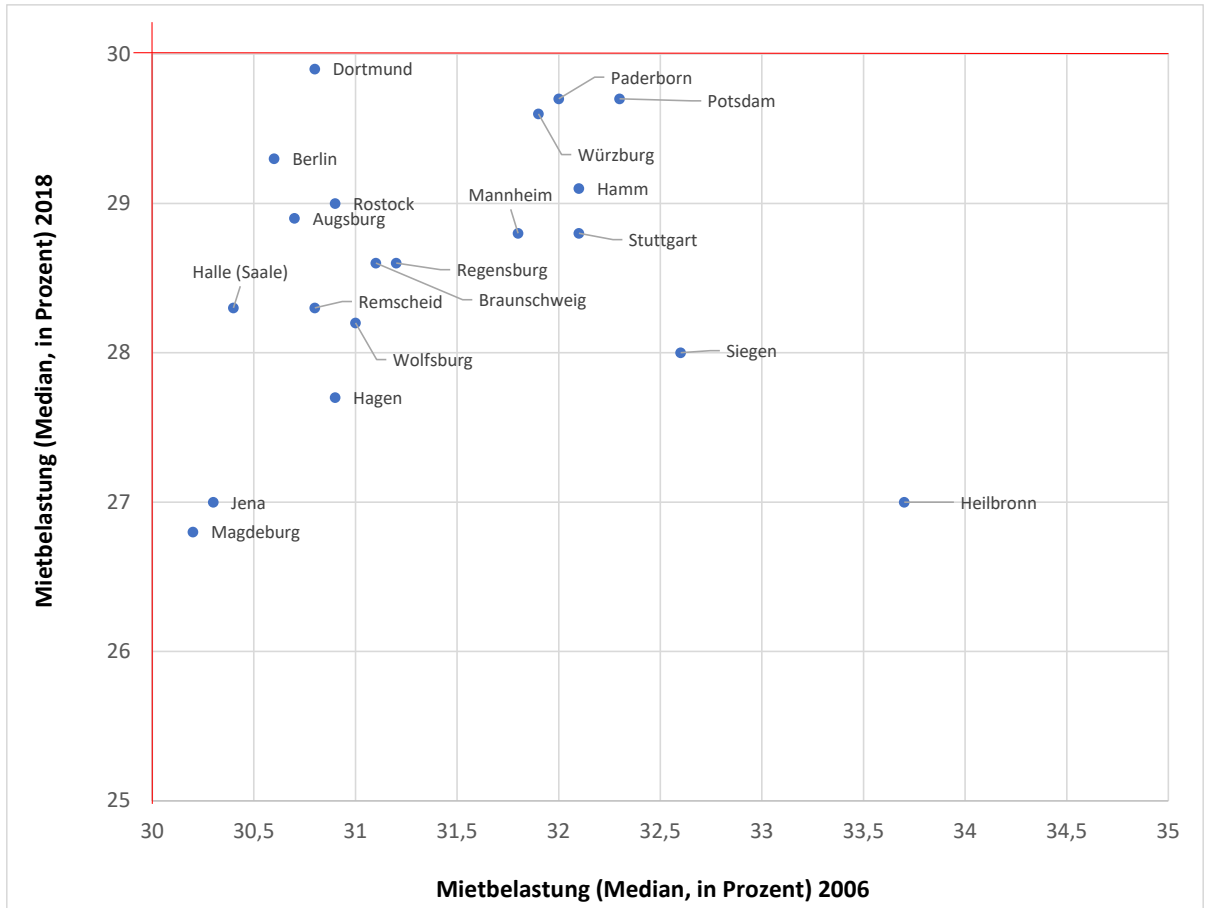


Abbildung 9: Entwicklung der Mietkostenbelastung zwischen 2006 und 2018, Städte mit durchgehend leistbaren Medianwerten der Mietbelastung unter 30 Prozent



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Abbildung 10: Entwicklung der Mietkostenbelastung zwischen 2006 und 2018, Städte mit verbesserten Medianwerten der Mietbelastung (die 2006 noch über 30 Prozent lagen)



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### 3.2 Entwicklung der Einkommen

Das Einkommen von Haushalten stellt einen der wichtigsten Indikatoren ihrer sozialen Lage dar. Auch zur Erklärung der allgemeinen Entwicklung der Mietbelastungsquoten und der unterschiedlichen Dynamiken in den verschiedenen Einkommensklassen und Regionen, ist die Entwicklung der Einkommen zentral. Steigt das verfügbare Einkommen bei gleichbleibenden Mietkosten, sinkt auch die Mietbelastungsquote.

Ein Blick auf die Daten im Zeitverlauf von 2006 bis 2018 zeigt zunächst, dass das mittlere Einkommen aller Haushalte – 50 % aller Haushalte verdienen also weniger und 50 % der Haushalte verdienen mehr – in den deutschen Großstädten von 2006

bis 2018 um fast 16 Prozent von 1.978 Euro (2006) auf 2.298 Euro (2018) gestiegen ist. Das ist ein Anstieg um 1,3 Prozent pro Jahr. Die leichte Verbesserung der Mietbelastungsquoten in den Großstädten kann demnach auf die allgemeinen Einkommenssteigerungen zwischen 2006 und 2018 zurückgeführt werden. Da jedoch allgemeine Trends nichts über die konkreten Auswirkungen für spezifische Gruppen und Regionen sagen, werden auch zu den Einkommensentwicklungen die unterschiedlichen Dynamiken für die Einkommensklassen und ausgewählte Regionen vorgestellt.

### **Einkommenssteigerungen nach Einkommensklassen**

Wenn wir die Einkommensentwicklung im Zeitverlauf beschreiben, verwenden wir die monatlichen Haushaltsnettoeinkommen und stellen sie in sechs Einkommensklassen dar, die im Verhältnis zum Einkommensmedian aller Haushalte gebildet werden (siehe Methodenanhang). Zu sehen ist in Tabelle 8, dass die Veränderungsdynamik in den Einkommensklassen unterschiedlich ist. Zwar sind die Medianeinkommen in allen Einkommensklassen gestiegen, doch die Haushalte mit mittleren und höheren Einkommen haben dabei leicht stärkere Zuwächse zu verzeichnen als die Haushalte in den unteren Einkommensklassen.

Trotz des allgemeinen Einkommensanstiegs in den Städten verweisen die Mikrozensusdaten auf eine wachsende Polarisierung: Der Abstand zwischen den Medianeinkommen der Haushalte unterhalb der Armutsgrenze (< 60 Prozent Medianeinkommen) und denen in der höchsten Einkommensklasse (> 140 Prozent des Medianeinkommens) ist von knapp über 3.000 Euro auf über 3.650 Euro angestiegen. Das entspricht einem Zuwachs der Differenz um 21,7 Prozent.

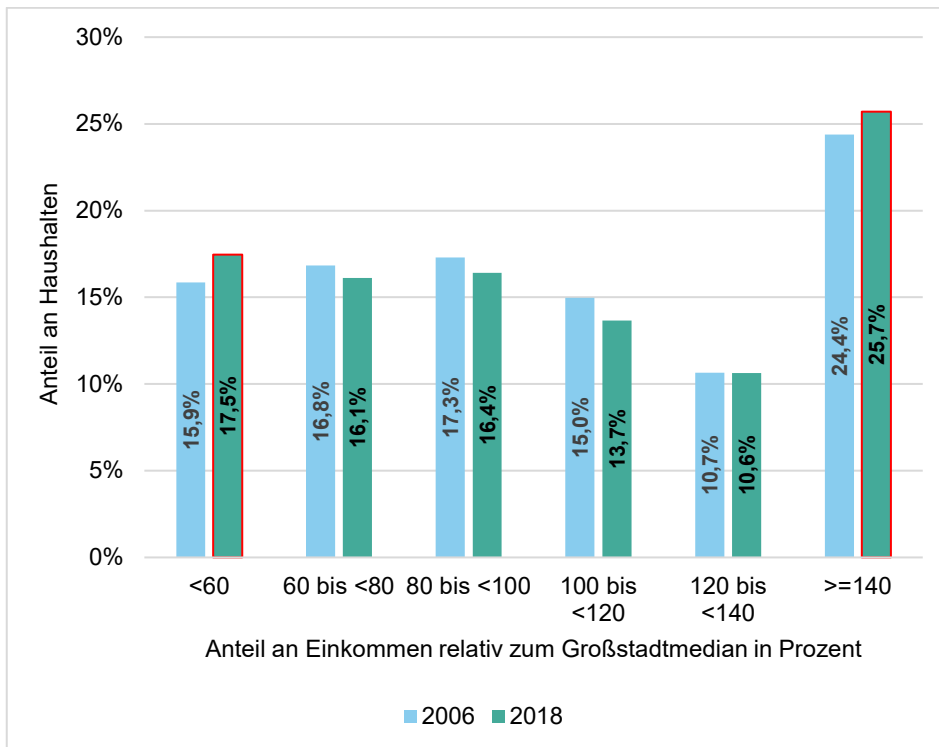
Tabelle 8: Haushaltseinkommen von 2006 bis 2018

Einkommensklassen in % zum Median	Monatliches Medianeinkommen in €				Veränderung 2006 zu 2018 in %
	2006	2010	2014	2018	
< 60	833	870	860	960	15,2
60 bis < 80	1.301	1.218	1.339	1.465	12,6
80 bis < 100	1.813	1.727	1.798	2.039	12,5
100 bis < 120	2.118	2.275	2.390	2.659	25,5
120 bis < 140	2.761	2.734	2.825	3.195	15,7
≥ 140	3.839	3.937	4.112	4.618	20,3
Gesamteinkommen Haushalt (Median)	1.978	2.009	2.067	2.298	16,2
Abstand < 60 % und > 140 %	3.006	3.067	3.252	3.658	21,7
Index Gesamteinkommen	100	102	104	116	16,2

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnungen.

Die Einkommenspolarisierung betrifft nicht nur die Medianeinkommen, sondern auch die Anzahl der Haushalte in den Einkommensklassen. Durch unseren Ansatz, die Einkommensklassen zu jedem Untersuchungszeitraum in Abhängigkeit des jeweiligen Medianeinkommens zu bilden, verschieben sich auch die Grenzwerte der Einkommensklassen. So wäre beispielsweise ein Haushalt mit einem Einkommen von 1.400 Euro im Monat im Jahr 2006 der mittleren Einkommensklassen (80 bis unter 100 Prozent des Medianeinkommens) zugeordnet wurden – im Jahr 2018 gehört das Einkommen in die Klasse der Geringverdiener (60 bis unter 80 Prozent des Medianeinkommens). Dieser relationale Effekt wirkt sich auch auf die Zusammensetzung der Einkommensklassen aus. Vergleichen wir die Jahre 2006 und 2018, sind die Anteile der Haushalte sowohl in der niedrigsten als auch in der höchsten Einkommensklasse gestiegen, während sie in den anderen Einkommensklassen leicht zurückgegangen sind. Es ist im Zeitverlauf also zu einer Polarisierung der Einkommensentwicklung gekommen. Die mittleren Einkommensklassen sind in den 77 deutschen Großstädten unter Druck geraten.

Abbildung 11: Anteile der Einkommensklassen an allen Haushalten 2006 und 2018 in Prozent



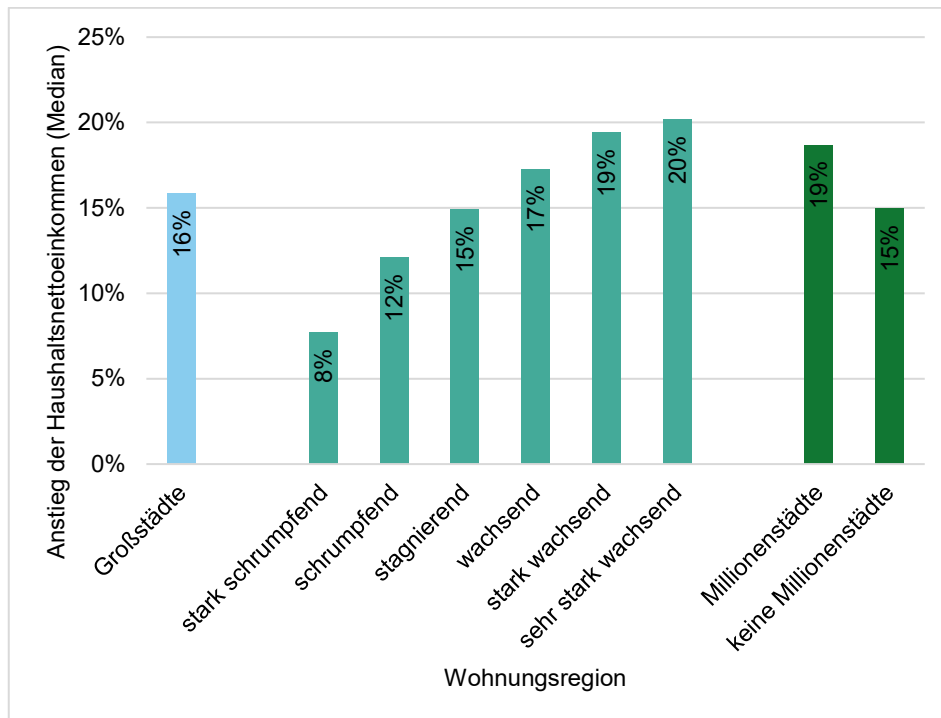
Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen.

### Einkommensentwicklungen in ausgewählten Regionen

Der allgemeine Trend der Einkommensentwicklung erfolgt nicht in allen Städten gleich. Regionale Unterschiede gibt es insbesondere in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung: Je stärker der Anstieg der Bevölkerungszahlen zwischen 2006 und 2018, desto stärker auch die mittleren Einkommenszuwächse. Während in den stark schrumpfenden Städten die Einkommen lediglich um 8 Prozent anstiegen, waren es in den stark wachsenden Städten über 20 Prozent.

Verglichen haben wir auch die Einkommensentwicklung zwischen den vier Millionenstädten (Berlin, Hamburg, München und Köln) und allen anderen Großstädten. Die Daten von 2006 und 2018 zeigen dabei, dass die Einkommenssteigerungen in den vier Millionenstädten (+19 Prozent) nur knapp über den mittleren Einkommenszuwächsen in den Großstädten mit weniger als einer Million Einwohner\*innen (+15 Prozent) liegen.

Abbildung 12: Entwicklung der mittleren Haushaltsnettoeinkommen von 2006 bis 2018 in Prozent nach regionalen Unterschieden



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen.

Die regionalen Unterschiede der Einkommensentwicklung bestätigen die Annahmen, dass steigende Bevölkerungszahlen oft mit einer wirtschaftlichen Prosperität der Städte einhergehen und entsprechend viele Haushalte auch steigende Einkommen verzeichnen können.

Die ungleiche Veränderung der Mietkostenbelastung in Abhängigkeit des Bevölkerungswachstums (siehe Kapitel 2.1/Abbildung 3) spiegelt sich in den regionalen Mustern der Einkommenszuwächse und bestätigt die Annahme, dass eine Entspannung der Mietkostenbelastungen im Kern auf die Einkommensentwicklung zurückzuführen ist.

### 3.3 Entwicklung der Mieten seit 2006

Neben den Einkommen wird die Mietbelastung und die Leistbarkeit des Wohnens von den Wohnkosten bestimmt. Steigen die Mieten bei unveränderten Einkommensbezügen, steigt auch die Mietbelastungsquote.

Die Mietentwicklung über alle Haushalte zwischen 2006 und 2018 erscheint zunächst sehr moderat. Die mittleren monatlichen Wohnkosten der Mieter\*innenhaus-

halte stiegen von 545 Euro (2006) auf 590 Euro (2018) um 8,3 Prozent. Das entspricht einer Mietsteigerung von gerade einmal 0,7 Prozent pro Jahr. Einen ähnlichen Trend weisen die Mietpreise pro Quadratmeter (nettokalt) auf. Auch hier haben sich die Medianwerte zwischen 2006 und 2018 von 6,07 Euro je Quadratmeter auf 6,74 Euro je Quadratmeter um 11 Prozent erhöht – das entspricht einem jährlichen Anstieg von unter 1 Prozent. Bei beiden Indikatoren weisen die Daten eine erhöhte Dynamik in der letzten Beobachtungsperiode zwischen 2014 und 2018 auf. Die Bruttowarmmieten stiegen in diesen vier Jahren um sechs Prozent und die Nettokaltmietpreise sogar um sieben Prozent. Damit gehen etwa zwei Drittel der Gesamtsteigerungen im Bereich der Mieten auf die letzten vier Jahre zurück.

Tabelle 9: Mediane der Mietkosten und -preise 2006 bis 2018

Jahr	Mediane	
	Bruttowarmmiete monatlich in €	Nettokaltmiete pro m <sup>2</sup> in €
2006	545	6,07
2010	557	6,16
2014	558	6,30
2018	590	6,74
Veränderung 2006 zu 2018	+8,3 %	+11,0 %

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Bei der Bewertung der Daten zur Mietentwicklung ist zu beachten, dass die Angaben für frühere Jahre auf der Referenzbasis von 2018 inflationsbereinigt wurden. Nur die Daten von 2018 entsprechen den Nominalwerten der Mikrozensusdaten. Das bedeutet, dass eine jährliche Inflationsrate von etwa 1,42 % p. a. den Berechnungen zugrunde gelegt wurde. Eine im Trend unveränderte Miete z. B. entspricht in den Nominalwerten einer Steigerung von etwa 18 % im Verlauf der 12 Jahre. Das erklärt vielleicht den überraschenden Befund von nahezu stagnierenden bzw. rückläufigen Mietpreisen in vielen Städten und Regionen.

#### Mietentwicklung nach Einkommensklassen

Trotz der unterschiedlichen Einkommenszuwächse in den verschiedenen Einkommensklassen, weist der Anstieg der Wohnkosten und Mietpreise nur relativ geringe Unterschiede zwischen den Einkommensklassen auf. Die Bruttowarmmietsteigerungen in den Einkommensklassen bis zum Medianeinkommen liegen knapp unter dem Mittelwert aller Haushalte. Der Anstieg der Wohnkosten bei den Haushalten mit höheren Einkommen steigt mit der Einkommensklasse. Die Haushalte mit mehr als

140 Prozent des Medianeinkommens haben mit 11,9 Prozent den stärksten Anstieg der Wohnkosten.

Table 10: Wohnkosten nach Einkommen 2006 bis 2018

Einkommensklassen in % zum Median	monatliche Bruttowarmmiete in € (Median)				Veränderung 2006 zu 2018 in %
	2006	2010	2014	2018	
< 60	432	445	443	465	7,5
60 bis < 80	505	512	522	540	7,0
80 bis < 100	533	546	542	572	7,3
100 bis < 120	560	568	579	619	10,5
120 bis < 140	603	612	613	660	9,4
≥ 140	726	724	719	813	11,9
Gesamtwohnkosten (Median)	545	557	558	590	8,3
Index Gesamtwohn- kosten	100	102	102	108	8,3

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Die Mietpreisentwicklung der monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter zwischen 2006 und 2018 fällt mit einem Anstieg von 11 Prozent für alle Haushalte etwas höher aus als der Anstieg der Bruttowarmmieten (8,3 Prozent). Ein Hinweis, dass die steigenden Wohnkosten nicht hauptsächlich aus den steigenden Neben- und Heizkosten erklärt werden können, sondern auf die steigenden Mieterträge der Vermieter\*innen.

Mit Blick auf die verschiedenen Einkommensklassen fällt auf, dass das grundsätzliche Muster von mit den Einkommensklassen steigenden Mietpreissteigerungen ausgerechnet für die Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsgefährdung durchbrochen wird. Mit Nettokaltmietsteigerungen von 8,4 Prozent zwischen 2006 und 2018 fällt der Anstieg hier stärker aus als in der darüberliegenden Einkommensklasse (60 bis unter 80 Prozent des Medianeinkommens). Mit über 16 Prozent weisen die Daten für die Haushalte mit den höchsten Einkommen den deutlichsten Mietanstieg aus.



Tabelle 11: Mietpreise pro m<sup>2</sup> nach Einkommen 2006 bis 2018

Einkommensklassen in % zum Median	Miete pro m <sup>2</sup> nettokalt in € (Median)				Veränderung 2006 zu 2018 in %
	2006	2010	2014	2018	
< 60	5,74	5,88	6,07	6,22	8,4
60 bis < 80	5,88	5,93	6,09	6,32	7,5
80 bis < 100	5,92	6,00	6,11	6,47	9,3
100 bis < 120	6,03	6,11	6,26	6,76	12,1
120 bis < 140	6,32	6,36	6,45	7,11	12,5
≥ 140	7,05	7,07	7,11	8,20	16,3
Gesamtmiete nettokalt pro m <sup>2</sup>	6,08	6,16	6,29	6,75	11,0
Index Gesamtmiete	100	101	103	111	11,0

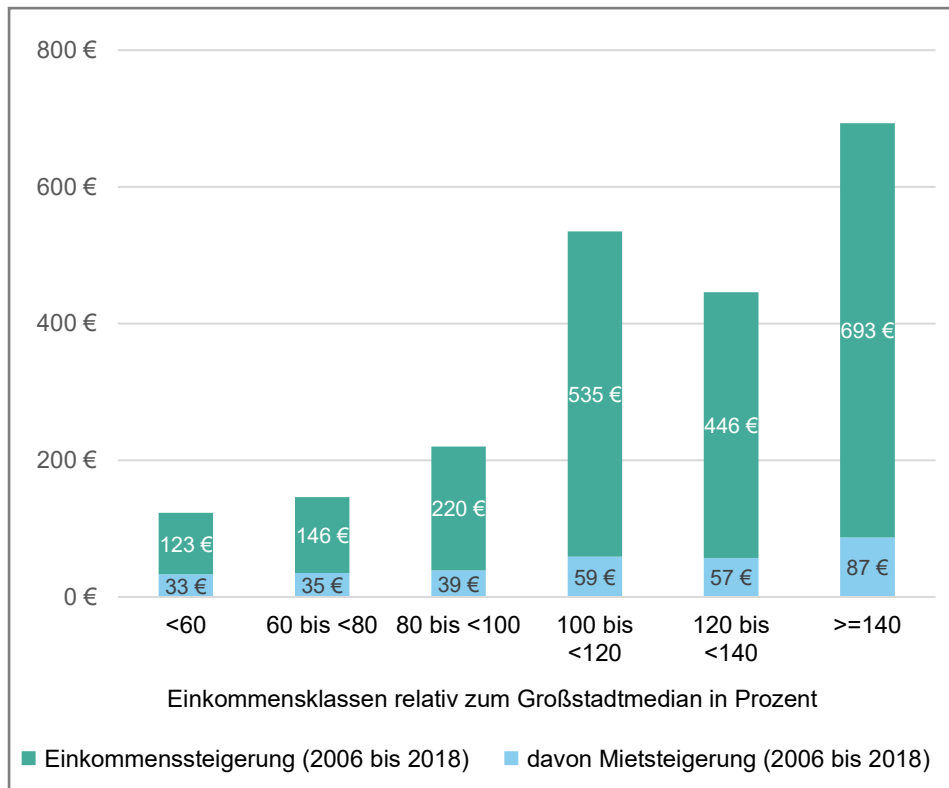
Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Eine Gegenüberstellung von Einkommenssteigerungen und Mietsteigerungen zwischen 2006 und 2018 zeigt für alle Einkommensklassen eine positive Bilanz. Doch die Relation der Einkommensgewinne und Wohnkostensteigerungen fällt sehr unterschiedlich aus. Während die Haushalte unterhalb der Armutsschwelle im Mittel im Jahr 2018 über 123 Euro mehr verfügten als im Jahr 2006, stiegen ihre mittleren Wohnkosten um 33 Euro. Das heißt, 27 Prozent der Einkommenszuwächse mussten für die ebenfalls steigenden Mieten aufgebracht werden. Nach der Mietzahlung standen den armutsgefährdeten Haushalten im Jahr 2018 gerade einmal 90 Euro pro Monat mehr zur freien Verfügung als im Jahr 2006.

Für die Haushalte der höchsten Einkommensklasse wird von 2006 bis 2018 eine mittlere Einkommenssteigerung von 693 Euro ausgewiesen. Die Erhöhung der Wohnkosten dieser Einkommensklasse betrug im selben Zeitraum 87 Euro. Das entspricht einem Anteil von gerade einmal 12,5 Prozent der zusätzlichen Einkommen. Das im Zeitverlauf zusätzlich verfügbare Einkommen liegt mit über 600 Euro im Monat deutlich über den zusätzlichen Finanzspielräumen der anderen Einkommensklassen.

Da in den verschiedenen Einkommensklasse unterschiedliche Anteile der Einkommenszuwächse für die im selben Zeitraum vollzogenen Mietsteigerungen ausgegeben werden, verstärkt sich trotz der insgesamt gestiegenen Einkommen die soziale Ungleichheit in den Großstädten.

Abbildung 13: Einkommenszuwächse und Mietkostensteigerung 2006 bis 2018



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

### Regionale Differenzierungen der Mietentwicklung

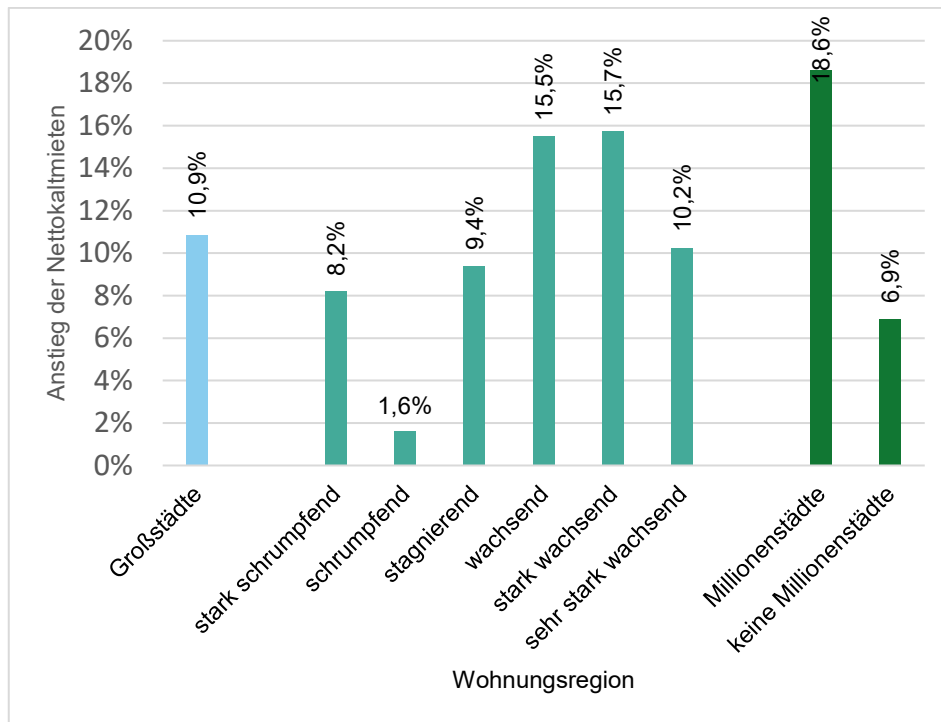
Wie schon bei den Einkommen erfolgte auch die Mietentwicklung nicht in allen Städten gleich. Ein differenzierter Blick auf unterschiedliche Regionstypen zeigt deutliche Unterschiede.

Anders als bei den Einkommen weisen die Veränderungen der Mietpreise im Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung jedoch keinen eindeutigen Zusammenhang auf. Zwar zeigt sich auch in Bezug auf die Mietpreisentwicklung grundsätzlich der Trend, dass mit höherer Wachstumsdynamik auch die Mietpreise anziehen – überraschend deutlich weichen jedoch die Städte mit einer sehr stark schrumpfenden und sehr stark wachsenden Bevölkerung von diesem erwartbaren Effekt ab. Die teuersten Nettokaltmieten (8,07 Euro je Quadratmeter im Jahr 2018) und der stärkste Anstieg seit 2006 (+15,7 Prozent) werden für die stark wachsenden Städte ausgewiesen.

Deutliche Unterschiede gibt es hinsichtlich der Mietpreisentwicklung zwischen den vier Millionenstädten und den anderen Großstädten. In Berlin, Hamburg, München und Köln sind die Nettokaltmieten zwischen 2006 und 2018 um 18,6 Prozent gestie-

gen – in den anderen Städten betragen die Mietpreissteigerungen im Mittel 6,9 Prozent. Bei der Bewertung der Mietpreisentwicklungen ist zu berücksichtigen, dass der Mikrozensus nicht die Neuvermietungsmieten erfasst, sondern durch die repräsentative Befragung aller Haushalte im Kern die Bestandsmietpreise erhebt.

Abbildung 14: Veränderung der Nettokaltmiete von 2006 zu 2018



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Die Städte in schrumpfenden Regionen, die von starken Rückgängen der Bevölkerungszahlen geprägt wurden, sind der einzige Regionaltyp, in denen die mittleren Einkommenszuwächse nicht über den allgemeinen Mietsteigerungen lag. Die Thesen von einer Entspannung der sozialen Wohnversorgungslage durch einen Rückgang der Nachfrage scheint sich hier nicht empirisch belegen zu lassen. Insbesondere, wenn Einkommenssteigerungen über einen längeren Zeitraum ausbleiben oder nur sehr gering ausfallen, gibt es kaum positive Effekte auf die Mietbelastungsquoten. Die durch Angebot und Nachfrage ausgelösten Marktgleichgewichte beziehen sich im Wesentlichen auf die Neuvermietungsmieten. Eine Absenkung der Mieten im Bestand bleibt auch bei rückläufigen oder stagnierenden Einkommen aus. Da durch die meist negativen Wanderungsbilanzen in schrumpfenden Regionen auch weniger Wohnungen neu vermietet werden, sind nur geringe Auswirkungen auf die stadtweiten Mietbelastungen zu erwarten.

## 4 Soziale Wohnraumversorgung im Zeitvergleich

Als gelungene soziale Wohnraumversorgung verstehen wir die Versorgung mit leistbaren und angemessenen Wohnungen. Als angemessen gelten Wohnungen, wenn sie eine Mindestgröße für die entsprechende Personenzahl im Haushalt nicht unterschreiten (siehe Tabelle 25). Als leistbar gelten Wohnungen, in denen die Bruttowarmmiete 30 Prozent des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens nicht übersteigt (siehe Methodenanhang 0 für Details zur Vorgehensweise).

In den Auswertungen unterscheiden wir zwischen der tatsächlichen Realversorgung und der hypothetischen Idealversorgung. Die *Realversorgungsanalyse* untersucht die Wohnversorgungslage zu den jeweiligen Untersuchungszeitpunkten und fragt: Wie viele Mieter\*innenhaushalte leben zurzeit in zu kleinen oder zu teuren Wohnungen? Die Realversorgungslücke gibt also an, für wie viele Haushalte keine soziale Wohnversorgung gegeben ist. Bei der *Analyse der Idealversorgung* modellieren wir die mögliche Versorgungssituation unter den Bedingungen einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnungsbestandes. Dabei werden die Haushalte den Wohnungen zugeordnet, die eine angemessene Wohnungsgröße und Leistbarkeit erfüllen (siehe Methodenanhang 8.5.2, Messung Idealversorgung). Die Idealversorgungslücke für den jeweiligen Untersuchungszeitraum gibt demnach an, für wie viele Haushalte selbst bei optimaler Verteilung keine soziale Wohnversorgung erreicht werden könnte. Da die Schließung der Idealversorgungslücken nicht durch eine Verteilung erfolgen kann, sprechen wir in diesem Zusammenhang von Struktureffekten. Eine Lösung der sozialen Wohnversorgungsprobleme ist dabei nur durch Einkommenssteigerungen, Veränderungen der Haushaltsgröße oder die Erweiterung von Wohnungsangeboten mit preisgünstigen Mieten möglich.

### 4.1 Entwicklungstrends der Gesamtversorgungslage

#### 4.1.1 Realversorgung

Die tatsächliche Versorgungssituation der zur Miete wohnenden Großstadthaushalte hat sich in der Gesamtheit nur leicht verbessert. Lag der Versorgungsgrad mit leistbaren und angemessenen Wohnungen 2006 bei nur 43,0 Prozent, so waren es 2018 immerhin 47,4 Prozent. Im Umkehrschluss bedeutet dies: nach wie vor leben mehr als die Hälfte aller Mieter\*innen in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen.

In absoluten Zahlen hat sich die Versorgungslücke von 5 Millionen Wohnungen (2006) auf 4,4 Millionen Wohnungen (2018) um fast 13 Prozent verringert. Da im sel-

ben Zeitraum aber auch die Zahl der Mieter\*innenhaushalte in den Großstädten rückläufig war, spiegelt sich dieser Effekt nur z. T. in einer verbesserten Versorgungslage wider. Trotz der z. T. deutlichen Einkommenszuwächse in den vergangenen Jahren haben sich die Probleme der sozialen Wohnversorgung in den Großstädten verfestigt.

Tabelle 12: Realversorgungslücke und Realversorgungsgrad, gesamt

	Realversorgung				
	2006	2010	2014	2018	Trend 2006–2018 in %
Haushalte	8.856.350	8.673.299	8.605.322	8.388.610	–5,3
Versorgungsstand	3.804.893	3.689.380	3.872.310	3.973.743	+4,4
Versorgungslücke	5.051.458	4.983.919	4.733.012	4.414.867	–12,6
Versorgungsgrad in %	43,0	42,5	45,0	47,4	+4,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die reale Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen zum Erhebungszeitpunkt. Spalte 5 weist aus, dass 2018 von den insgesamt 8.388.610 zu versorgenden Haushalten 3.973.743 mit einer solchen Wohnung versorgt, 4.414.867 Haushalte hingegen nicht. Das entspricht einem Anteil an versorgten Haushalten (Versorgungsgrad) von 47,4 Prozent. (Die Veränderung des Versorgungsgrades zwischen 2006 und 2018 wird in Prozentpunkten ausgewiesen)*

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

#### 4.1.2 Idealversorgung

Unter den Bedingungen einer hypothetischen Idealverteilung des vorhandenen Wohnungsbestandes hat sich die Versorgungslage mit leistbaren und angemessenen Wohnungen ebenfalls nicht verbessert. Der Idealversorgungsgrad liegt für 2006 und 2018 bei rund 82 Prozent. Trotz der leicht rückläufigen Zahl der Mieter\*innenhaushalte lag die Versorgungslücke durchgehend bei über 1,5 Millionen Wohnungen. Im Zeitverlauf wird zunächst ein Anstieg der Versorgungslücken und Idealverteilungsbedingungen deutlich, der erst in der letzten Beobachtungsperiode wieder leicht rückläufig ist. Auch bei einer idealen Verteilung aller Bestandswohnungen würden die Einkommenszuwächse der vergangenen Jahre nicht ausreichen, alle Haushalte mit einer angemessenen und vor allem leistbaren Wohnung zu versorgen.

Tabelle 13: Idealversorgungslücke und Idealversorgungsgrad, gesamt

	Idealversorgung				
	2006	2010	2014	2018	Trend 2006–2018 in %
Haushalte	8.856.350	8.673.299	8.605.322	8.388.610	–5,3
Versorgungsstand	7.283.334	6.969.822	6.781.076	6.865.578	–5,7
Versorgungslücke	1.573.017	1.703.477	1.824.245	1.523.033	–3,2
Versorgungsgrad in %	82,2	80,4	78,8	81,8	–0,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen zum Erhebungszeitpunkt bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes. Spalte 5 weist aus, dass 2018 von den insgesamt 8.388.610 zu versorgenden Haushalten bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraums 6.865.578 mit einer solchen Wohnung versorgt wären, 1.523.033 Haushalte hingegen nicht. Das entspricht einem Anteil an versorgten Haushalten (Versorgungsgrad) von 81,8 Prozent. (Die Veränderung des Versorgungsgrades zwischen 2006 und 2018 wird in Prozentpunkten ausgewiesen)*

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

### 4.1.3 Verteilungs- und Struktureffekt

Die Differenz zwischen der Realversorgungslücke und der Idealversorgungslücke entspricht dem Versorgungspotenzial, das durch eine optimale Verteilung der vorhandenen Wohnungen zu einer Versorgung mit leistbaren und angemessenen Wohnungen beitragen könnte. Wir unterscheiden daher in unserer Analyse der sozialen Wohnversorgungsprobleme zwischen einem Verteilungs- und einem Struktureffekt. Der Verteilungseffekt entspricht dabei den Anteilen der Realversorgungslücken, die auf eine nicht optimale Verteilung zurückzuführen sind. Der Struktureffekt entspricht den Idealversorgungslücken und bezeichnet den Anteil der Versorgungslücken, die sich nicht durch eine bessere Verteilung beheben lassen könnten, also strukturell bedingt sind.

Beim Blick auf die Verteilungs- und Struktureffekte wird deutlich, dass eine bessere Verteilung der vorhandenen Wohnungen nur einen Teil der Versorgungslücke schließen könnte. Das Verteilungspotential – also der Anteil der Versorgungslücke, der durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraumes behoben werden könnte – verringerte sich zwischen 2006 und 2018 von 68,8 Prozent auf 65,5 Prozent. Doch auch 2018 könnten knapp zwei Drittel der sozialen Wohnversorgungsprobleme durch eine bessere Verteilung der vorhandenen Wohnungen gelöst werden – immer unter der Voraussetzung modelliert, dass bei einem möglichen Wohnungswechsel keine Mietsteigerungen stattfinden.

Etwa ein Drittel der bestehenden Versorgungsprobleme sind auf Struktureffekte zurückzuführen und können nur durch Einkommenssteigerungen, veränderte Haushaltszusammensetzungen oder durch Absenkung der Mietpreise gelöst werden.

Trotz der steigenden Einkommen in den vergangenen Jahren hat sich der Struktureffekt vergrößert und liegt 2018 bei 34,5 Prozent der Versorgungslücke. Die leichte generelle Verbesserung der Realversorgungslage scheint deshalb vor allem auf eine bessere Verteilung des vorhandenen (oder neu geschaffenen) Wohnraumes zurückzugehen, während die strukturellen Probleme im Wohnungsangebot zunehmen.

*Tabelle 14: Verteilungs- und Struktureffekt, gesamt*

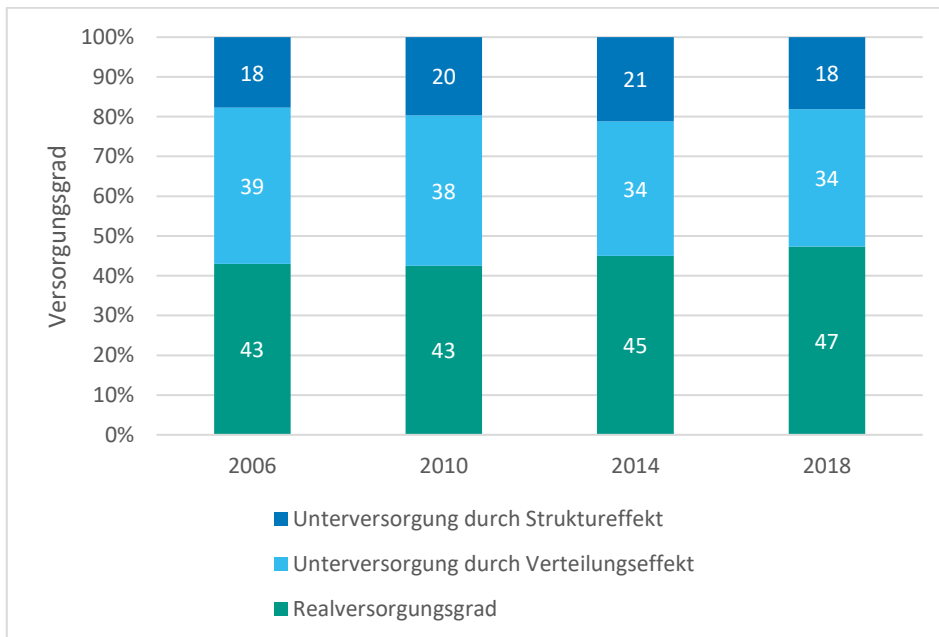
	Verteilungs- und Struktureffekt				
	2006	2010	2014	2018	Trend 2006–2018 in %
Realversorgungslücke	5.051.458	4.983.919	4.733.012	4.414.867	-12,6
Verteilungspotential	3.478.441	3.280.442	2.908.766	2.891.834	-16,9
Verteilungseffekt in %	68,9	65,8	61,5	65,5	-3,4
Idealversorgungslücke	1.573.017	1.703.477	1.824.245	1.523.033	-3,2
Struktureffekt in %	31,1	34,2	38,5	34,5	+3,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle gibt an, welcher Teil der Wohnversorgungslücken in den Großstädten durch eine bessere Verteilung geschlossen werden könnte. Spalte 5 weist aus, dass 2018 von den insgesamt 4.414.867 real unversorgten Haushalten (Realversorgungslücke) bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraums 2.891.834 Haushalte zusätzlich versorgt werden könnten (Verteilungspotential). Es ließen sich also 65,5 Prozent der Realversorgungslücke durch eine bessere Verteilung schließen (Verteilungseffekt). Die selbst bei optimaler Verteilung verbleibenden 1.523.033 unversorgten Haushalte weisen aus, dass 34,5 % der Realversorgungslücke strukturell bedingt sind (Struktureffekt). (Die Veränderung von Struktur- und Verteilungseffekten zwischen 2006 und 2018 werden in Prozentpunkten ausgewiesen)*

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

Ein Vergleich der Versorgungslage im Zeitverlauf zeigt trotz der rückläufigen Anzahl von Mieter\*innenhaushalte und der deutlichen Einkommenszuwächse ein verfestigtes Muster der Unterversorgung mit leistbaren und angemessenen Wohnungen. Trotz eines steigenden Realversorgungsgrades liegt der Anteil der strukturell bedingten Unterversorgung sowohl 2006 als auch 2018 bei 18 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. In den Jahren 2010 und 2014 lag diese Idealversorgungslücke sogar bei 20 bzw. 21 Prozent.

Abbildung 15: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach Jahr



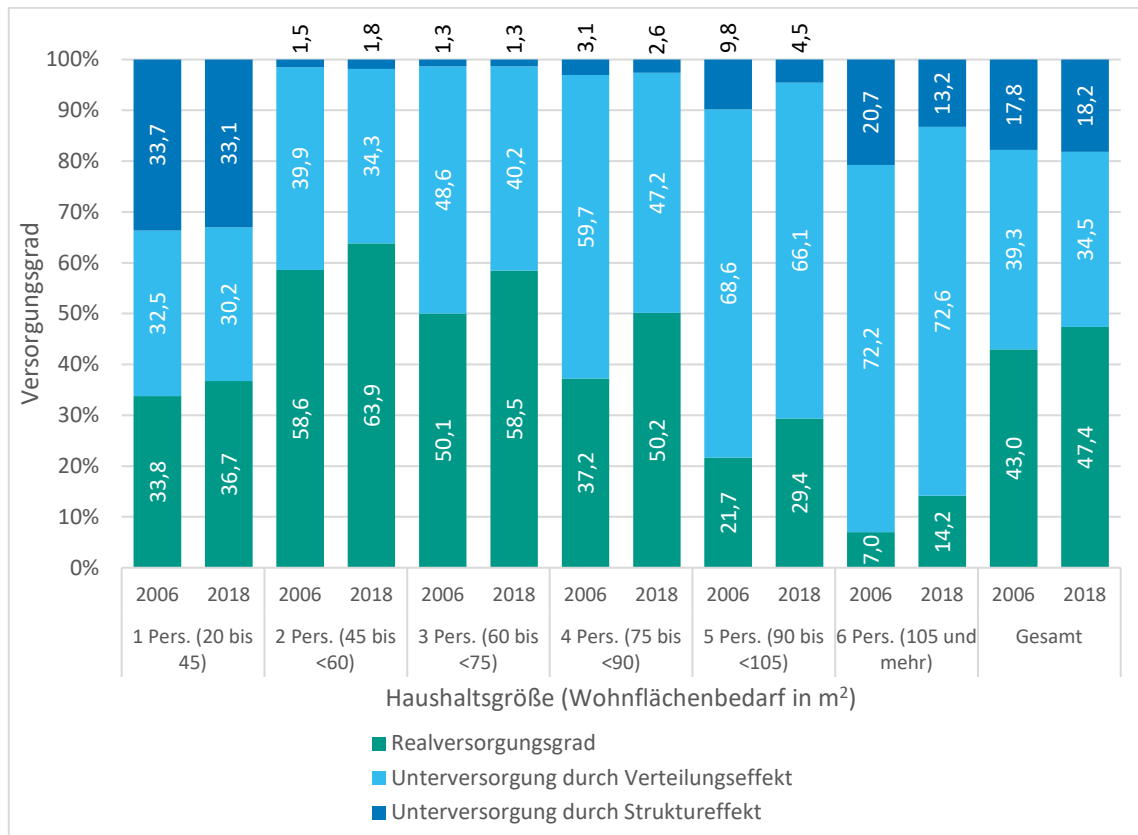
Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

## 4.2 Entwicklungstrends der Versorgungslage nach Haushaltsgröße, Einkommen und Mietpreisen

Haushalte verschiedener Größe haben unterschiedlich stark von der leichten generellen Verbesserung der Wohnversorgungslage profitiert, insgesamt bleiben die Unterschiede aber recht stabil. Ein Blick auf Einpersonenhaushalte zeigt, dass diese sowohl 2006 als auch 2018 den größten Anteil von strukturell bedingten Versorgungslücken aufwiesen. Obwohl sich der Versorgungsgrad für diese Haushalte verbessert hat, blieb der Anteil der Idealversorgungslücke nahezu unverändert bei etwa 33 Prozent. Insbesondere für die größeren Haushalte mit 5 und mehr Personen hingegen hat sich nicht nur der Versorgungsgrad verbessert, sondern auch der Anteil der strukturell bedingten Unterversorgung verringert. Nach wie vor könnte für die meisten Mehrpersonenhaushalte eine soziale und angemessene Wohnversorgung durch eine bessere Verteilung des vorhandenen Wohnraumes gelöst werden.



Abbildung 16: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach Haushaltsgröße 2006 und 2018

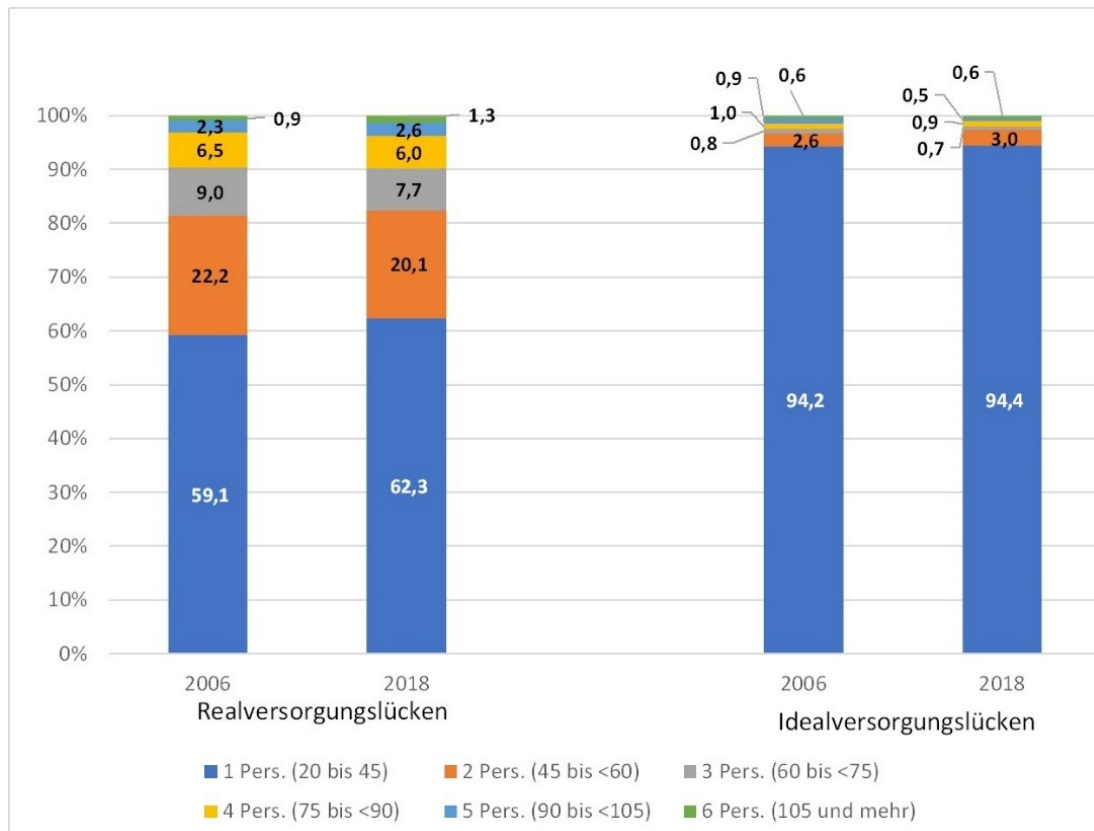


Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Ein Vergleich der Zusammensetzung der Versorgungslücken zwischen den Jahren 2006 und 2018 verdeutlicht den hohen Anteil, den zu beiden Zeitpunkten die kleinen Wohnungen an den Wohnversorgungsproblemen in den Großstädten haben. Bei den Lücken der Realversorgung – also den Haushalten, die zum jeweiligen Beobachtungszeitpunkt nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt waren – ist der Anteil von kleinen Wohnungen für Alleinlebende von 59,1 Prozent (2006) auf 62,3 Prozent (2018) angestiegen. Im Jahr 2018 betrug die Anzahl der kleinen Wohnungen, die für eine leistbare Wohnversorgung fehlten, fast 2,8 Millionen.

Bei den Idealversorgungslücken – also den Wohnungen, die selbst bei optimaler Verteilung der vorhandenen Wohnungsbestände für einen leistbare und angemessene Wohnversorgung aller Haushalte fehlen – lag der Anteil an kleinen Wohnungen für Einpersonenhaushalte in beiden Jahren bei über 94 Prozent. Das strukturelle Wohnversorgungsproblem ist also vor allem ein Mangel an kleinen Wohnungen zu leistbaren Mietpreisen. Im Jahr 2018 fehlten über 1,4 Millionen kleine Wohnungen mit leistbaren Mieten, um selbst bei optimaler Verteilung alle Einpersonenhaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen zu versorgen.

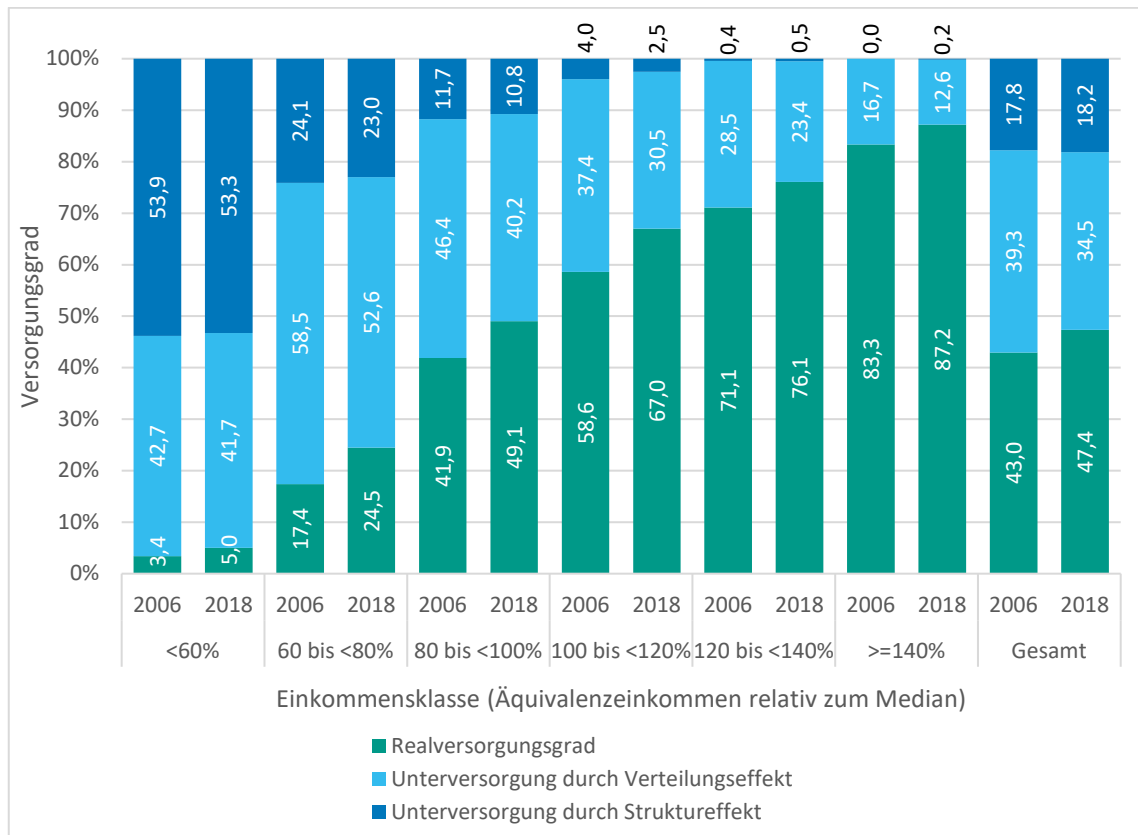
Abbildung 17: Zusammensetzung der Versorgungslücken nach Haushaltsgröße und Jahr



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Auch die vergleichende Betrachtung der Einkommensklassen im Zeitverlauf bestätigt die strukturelle Verfestigung der sozialen Wohnversorgungsprobleme. Im Zeitraum von 2006 bis 2018 hat sich die soziale Polarisierung der Wohnversorgungs-lagen sogar zugespitzt. Während sich für Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle (weniger als 60 Prozent des Medianäquivalenzeinkommens) der Versorgungsgrad nur minimal verbessert hat, stieg er für die Einkommensklassen mit höheren Einkommen z. T. erheblich. Noch deutlicher wird diese Polarisierung mit Blick auf die strukturbedingten Versorgungslücken. Sowohl 2006 als auch 2018 hätten über 50 Prozent der Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle selbst bei einer optimalen Verteilung des Wohnungsbestandes nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können. Hier wird deutlich, dass die ungleich verteilten Einkommenszuwächse der letzten Jahre in den Großstädten zu keiner substantiellen Verbesserung der Wohnversorgungs-lage der Geringverdiener\*innen beigetragen haben. In allen anderen Einkommensklassen hingegen konnten die Struktureffekte verringert werden, so dass eine soziale Wohnversorgung schon gegeben ist oder zumindest durch eine bessere Verteilung erreicht werden könnte.

Abbildung 18: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach Einkommensklasse und Jahr



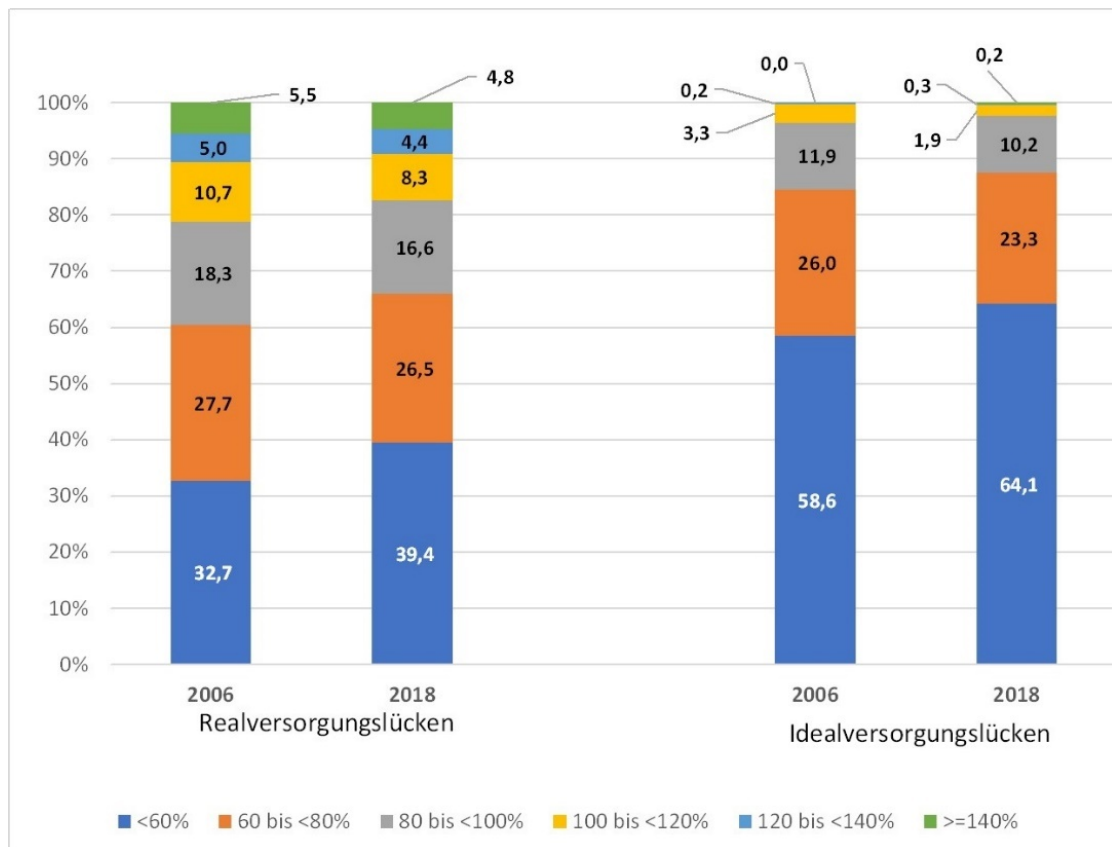
Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Der Blick auf die Zusammensetzung der Versorgungslücken nach Einkommensklassen zeigt, dass die Defizite der sozialen Wohnversorgung sich als Problem der Haushalte mit geringen Einkommen verfestigen. Die Realversorgungslücken in den Jahren 2006 und 2018 weisen die Haushalte mit einem Einkommen unterhalb der Armutsschwelle jeweils als die Einkommensklasse mit dem größten Anteil an der Versorgungslücke aus. Zwischen 2006 und 2018 ist der Anteil dieser Gruppe an der Gesamtzahl der Haushalte, die nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt werden konnten, von 32,7 Prozent auf 39,4 Prozent gestiegen. Im Jahr 2018 konnten mehr als 1,7 Millionen Haushalte mit einem Einkommen unter 60 Prozent des Medianäquivalenzeinkommens nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden.

Der Vergleich der Einkommenszusammensetzung der Idealversorgungslücken zeigt, dass die Haushalte mit geringen Einkommen das strukturelle Wohnungsproblem dominieren. Auch unter den Bedingungen der optimalen Verteilung aller Wohnungen werden die Versorgungslücken vor allem von Haushalten mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle geprägt. Deren Anteil an der Idealversorgungslücke

stieg im Untersuchungszeitraum von 58,6 Prozent (2006) auf 64,1 Prozent (2018). Im Jahr 2018 hätten selbst bei idealer Verteilung aller vorhandenen Wohnungen fast 1 Million Haushalte mit einem Einkommen unter 60 Prozent des Medianeinkommens nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können. Fast zwei Drittel des strukturellen Versorgungsproblems mit leistbaren und angemessenen Wohnungen betrifft Haushalte mit Einkommen unterhalb der Armutsschwelle.

Abbildung 19: Zusammensetzung der Versorgungslücken nach Einkommensklassen und Jahr



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Die Tabelle 15 gibt einen Überblick zur Entwicklung der Realversorgungslage nach verschiedenen Mietpreisklassen. Dabei werden für die beiden Zeitpunkte 2006 und 2018 jeweils die Anzahl der Haushalte angegeben, die für eine leistbare Mietkostenbelastung bei optimaler Wohnfläche auf bestimmte Mietpreise angewiesen sind. So waren beispielsweise 2006 knapp 1,09 Millionen Haushalte auf eine Bruttowarmmiete von maximal 7 Euro je Quadratmeter angewiesen. Da es nur sehr wenige so günstige Wohnungen gab, konnten nur etwa 23.000 dieser Haushalte mit einer leistbaren und angemessenen Wohnung versorgt werden. Die Versorgungslücke lag bei über

1,06 Millionen. Das entsprach einem Versorgungsgrad dieser Gruppe von gerade einmal 2,1 Prozent.

Die deutlichste Veränderung im Jahr 2018 ist die deutlich geringere Zahl von Haushalten, die für eine leistbare Wohnversorgung auf eine Quadratmetermiete von unter 7 Euro (bruttowarm) angewiesen waren. Nur noch knapp 675.000 Haushalte haben so geringe Einkommen, dass sie eine Wohnung aus diesem Preissegment benötigen – das entspricht einem Rückgang von 38,1 Prozent. Doch auch die Zahl der Haushalte, die mit einer Wohnung aus dem günstigsten Preissegment tatsächlich versorgt werden, hat sich verkleinert und liegt 2018 bei etwa 17.500. Das entspricht einem Rückgang um 24,8 Prozent. Die Versorgungslücke konnte zwar durch den Rückgang der Haushalte, die auf dieses Preissegment angewiesen sind, um 38,3 Prozent reduziert werden, aber auch 2018 konnten über 655.000 Haushalte nicht mit den günstigen Wohnungen versorgt werden, die sie für eine leistbare Mietkostenbelastung gebraucht hätten. Der Versorgungsgrad verbesserte sich leicht um 0,5 Prozentpunkte.

Auch für alle anderen Mietpreisklassen hat sich die Anzahl der Haushalte verringert, die auf das jeweils spezifische Preissegment angewiesen waren. Einzige Ausnahmen dabei die Gruppe der besserverdienenden Haushalte, die auch mit Mietpreisen von über 15 Euro je Quadratmeter (bruttowarm) noch zu leistbaren Konditionen mit einer Wohnung versorgt werden kann. Hier ist die Zahl der Haushalte von 3,5 Millionen auf über 4 Millionen Haushalte um 17,4 Prozent gestiegen. Obwohl der Versorgungsstand – also die Zahl der Haushalte aus der jeweiligen Gruppe, die mit leistbaren und angemessenen Wohnungen tatsächlich versorgt sind – deutlich gestiegen ist (+21,6 %) und sich auch der Versorgungsgrad um 2,5 Prozentpunkte verbessern konnte, ist auch die absolute Versorgungslücke der Haushalte um 8 Prozent gestiegen. Dieser scheinbar paradoxe Befund lässt sich über die deutlich angestiegene Zahl der Haushalte erklären, die dieser Preisklasse zugeordnet werden konnten.

Umgekehrt lässt sich insbesondere für die Versorgungslage mit Wohnungen in den günstigen Mietpreisklassen die widersprüchliche Tendenz von rückläufigen Versorgungslücken bei gleichzeitiger Verschlechterung des Versorgungsgrades erklären. Wenn sich die Zahl der auf die jeweiligen Preissegmente angewiesenen Haushalte deutlich verringert, verkleinert sich selbst bei leicht rückläufigem Versorgungsgrad die absolute Versorgungslücke. Ein Signal zur Entwarnung ist das nicht: Die Zahlen zu den günstigen Mietpreisklassen bis 11 Euro je Quadratmeter (bruttowarm) weisen durchgehend eine deutliche Verringerung des Versorgungsstandes aus. Konnten 2006 noch über 450.000 Haushalte mit Wohnungen unter 11 Euro je Quadratmeter (bruttowarm) – das entspricht einem Nettokaltmietpreis von etwa 8,35 Euro je Quadratmeter – mit leistbaren Wohnungen versorgt werden, waren es 2018 weniger als 300.000 Haushalte. Ein Rückgang um über ein Drittel.

Tabelle 15: Realversorgung und Versorgungslücken nach Mietpreisklassen (2006 bis 2018)

Maximal leistbarer Mietpreis in Euro	Realversorgung											
	2006				2018				Trend 2006–18 (in %)			
	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsstand	Versorgungsgrad	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsstand	Versorgungsgrad	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsstand	Versorgungsgrad in pp.
< 7	1.087.634	1.064.420	23.214	2,1	673.736	656.279	17.457	2,6	-38,1	-38,3	-24,8	+0,5
7 bis < 8	530.156	489.643	40.514	7,6	409.618	384.056	25.561	6,2	-22,7	-21,6	-36,9	-1,4
8 bis < 9	564.656	483.539	81.117	14,4	448.896	397.659	51.237	11,4	-20,5	-17,8	-36,8	-3,0
9 bis < 10	569.422	438.644	130.779	23,0	466.008	381.268	84.741	18,2	-18,2	-13,1	-35,2	-4,8
10 bis < 11	567.373	385.642	181.731	32,0	477.117	357.122	119.995	25,1	-15,9	-7,4	-34,0	-6,9
11 bis < 12	558.476	337.253	221.223	39,6	473.312	317.275	156.038	33,0	-15,2	-5,9	-29,5	-6,6
12 bis < 13	533.656	292.726	240.929	45,1	462.969	278.910	184.059	39,8	-13,2	-4,7	-23,6	-5,4
13 bis < 14	491.284	246.806	244.478	49,8	443.867	241.477	202.391	45,6	-9,7	-2,2	-17,2	-4,2
14 bis < 15	447.976	208.048	239.928	53,6	418.824	207.349	211.474	50,5	-6,5	-0,3	-11,9	-3,1
15 und mehr	3.505.717	1.104.737	2.400.980	68,5	4.114.263	1.193.472	2.920.791	71,0	+17,4	+8,0	+21,6	+2,5
gesamt	8.856.350	5.051.458	3.804.893	43,0	8.388.610	4.414.867	3.973.743	47,4	-5,3	-12,6	+4,4	+4,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die reale Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen zum Erhebungszeitpunkt, differenziert nach maximal leistbarem Mietpreis (bruttowarm, gegeben Wohnflächenbedarf nach Haushaltgröße). Zeile 5 weist aus, dass 2018 insgesamt 409.618 Haushalte maximal einen Mietpreis von 7 bis < 8 Euro/m<sup>2</sup> zahlen könnten. Von diesen 409.618 Haushalten leben 384.056 in Wohnungen, die zu klein oder nicht leistbar sind. Das entspricht einem Realversorgungsgrad von 6,2 Prozent. (Die Veränderung des Versorgungsgrades wird in Prozentpunkten angegeben)*

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

Auch für die Modellierung einer Idealversorgung, bei der die bestmögliche Verteilung des vorhandenen Wohnraumes auf die Haushalte angenommen wird, lassen sich die Versorgungslücken und der Versorgungsgrad zwischen 2006 und 2018 vergleichen.

Die Anzahl der Haushalte, die unter den Bedingungen der optimalen Verteilung in den jeweiligen Mietpreisklassen versorgt werden könnten, hat sich in allen Mietpreissegmenten verringert. Einzige Ausnahme auch bei der Idealversorgungsanalyse: Die Anzahl der Haushalte, die über so hohe Einkommen verfügen, dass selbst bei Mietpreisen ab 15 Euro je Quadratmeter (bruttowarm) die Grenze der Leistbarkeit nicht überschritten wird, ist um 16 Prozent deutlich gestiegen. Die stärksten Rückgänge gab es bei den günstigen Wohnungen.

Von den Haushalten, die auf Mieten unter 7 Euro je Quadratmeter angewiesen sind, hätten 2006 noch 550.000 bei idealer Verteilung mit leistbaren Wohnungen versorgt werden können – im Jahr 2018 wären es nur noch knapp über 325.000 gewesen – ein Rückgang um über 40 Prozent. Da sich auch die Zahl der Haushalte, die insgesamt auf solch günstige Wohnungen angewiesen waren, deutlich verringert, hatte dieser massive Verlust an günstigen Wohnungen nur einen relativ moderaten Rückgang des Versorgungsgrades von 2,1 Prozentpunkten zur Folge. Doch selbst unter der hypothetischen Annahme einer idealen Verteilung würde eine Versorgungslücke von knapp 350.000 Haushalten bestehen bleiben, die mit Wohnungen unter 7 Euro je Quadratmeter versorgt werden müssten.

Wie bei der Realversorgungslage sind es auch bei der Modellierung der Idealversorgung vor allem die günstigen Preisklassen, bei denen der Rückgang der Versorgungszahlen stärker ausfällt. Hätten im Jahr 2006 bei optimaler Verteilung noch 2,2 Millionen Haushalte in den Preisklassen bis 11 Euro je Quadratmeter (bruttowarm) mit leistbaren Wohnungen versorgt werden können, lag die Vergleichszahl für 2018 bei lediglich 1,5 Millionen. Das entspricht einem Rückgang um 30 Prozent.

Tabelle 16: Idealversorgung und Versorgungslücken nach Mietpreisklassen (2006 bis 2018)

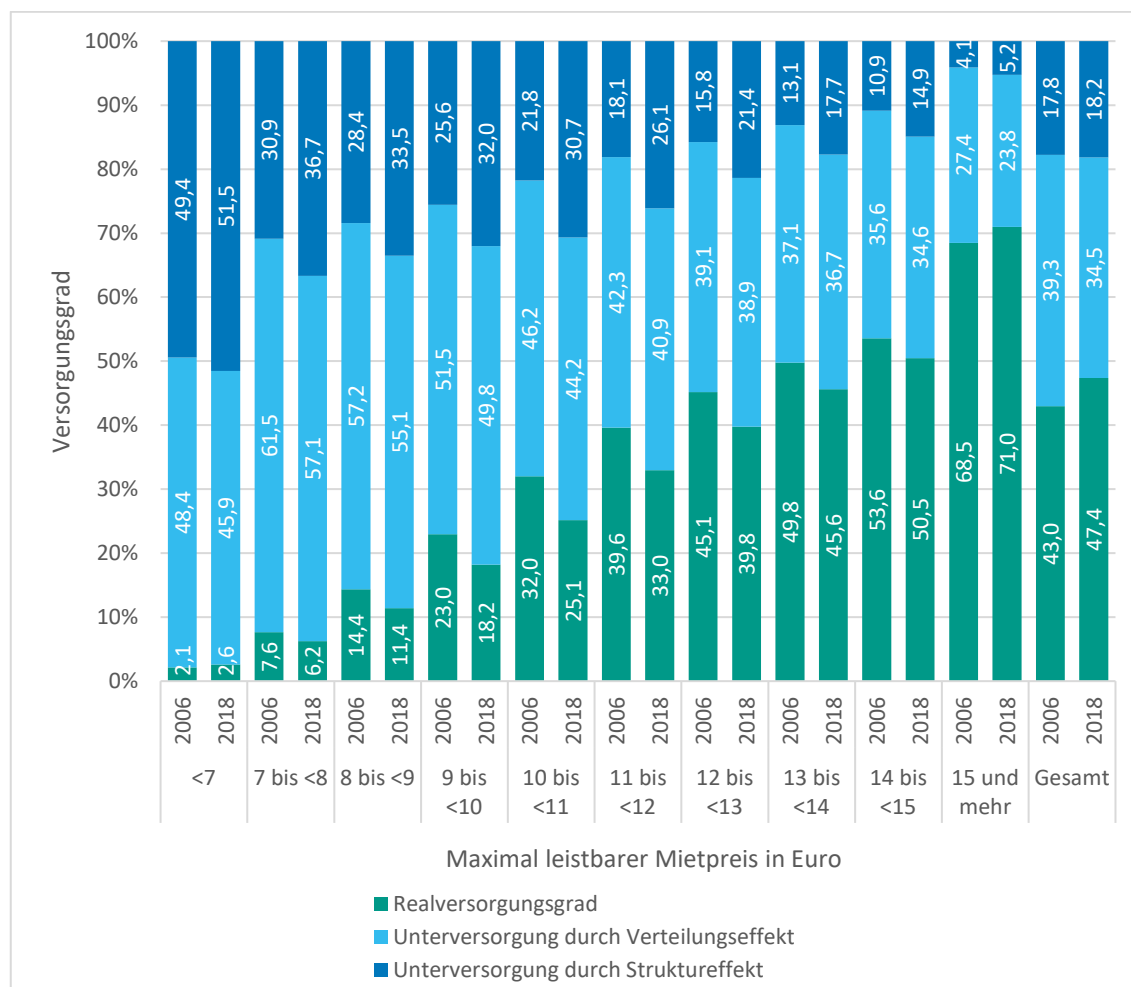
Maximal leistbarer Mietpreis in Euro	Idealversorgung											
	2006				2018				Trend 2006–2018			
	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsstand	Versorgungsgrad	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsstand	Versorgungsgrad	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsstand	Versorgungsgrad in pp.
< 7	1.087.634	537.751	549.884	50,6	673.736	347.276	326.460	48,5	-38,1	-35,4	-40,6	-2,1
7 bis < 8	530.156	163.804	366.352	69,1	409.618	150.195	259.423	63,3	-22,7	-8,3	-29,2	-5,8
8 bis < 9	564.656	160.397	404.258	71,6	448.896	150.455	298.441	66,5	-20,5	-6,2	-26,2	-5,1
9 bis < 10	569.422	145.595	423.827	74,4	466.008	149.320	316.688	68,0	-18,2	+2,6	-25,3	-6,5
10 bis < 11	567.373	123.552	443.822	78,2	477.117	146.468	330.649	69,3	-15,9	+18,5	-25,5	-8,9
11 bis < 12	558.476	101.157	457.319	81,9	473.312	123.582	349.730	73,9	-15,2	+22,2	-23,5	-8,0
12 bis < 13	533.656	84.128	449.528	84,2	462.969	98.968	364.001	78,6	-13,2	+17,6	-19,0	-5,6
13 bis < 14	491.284	64.417	426.867	86,9	443.867	78.657	365.211	82,3	-9,7	+22,1	-14,4	-4,6
14 bis < 15	447.976	48.726	399.250	89,1	418.824	62.407	356.417	85,1	-6,5	+28,1	-10,7	-4,0
15 und mehr	3.505.717	143.490	3.362.227	95,9	4.114.263	215.705	3.898.558	94,8	+17,4	+50,3	+16,0	-1,1
gesamt	8.856.350	1.573.017	7.283.334	82,2	8.388.610	1.523.033	6.865.578	81,8	-5,3	-3,2	-5,7	-0,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen zum Erhebungszeitpunkt bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, differenziert nach maximal leistbarem Mietpreis (bruttowarm, gegeben Wohnflächenbedarf nach Haushaltgröße). Zeile 5 weist aus, dass 2018 insgesamt 409.618 Haushalte maximal einen Mietpreis von 7 bis < 8 Euro/m<sup>2</sup> zahlen könnten. Von diesen 409.618 Haushalten würden selbst bei Idealverteilung vorhandener Wohnungen 150.195 Haushalte in Wohnungen leben, die zu klein oder nicht leistbar wären. Der Versorgungsgrad entspräche 63,3 Prozent. (Die Veränderung des Versorgungsgrades wird in Prozentpunkten angegeben)*

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*



Abbildung 20: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach maximal leistbarer Mietpreisklasse und Jahr



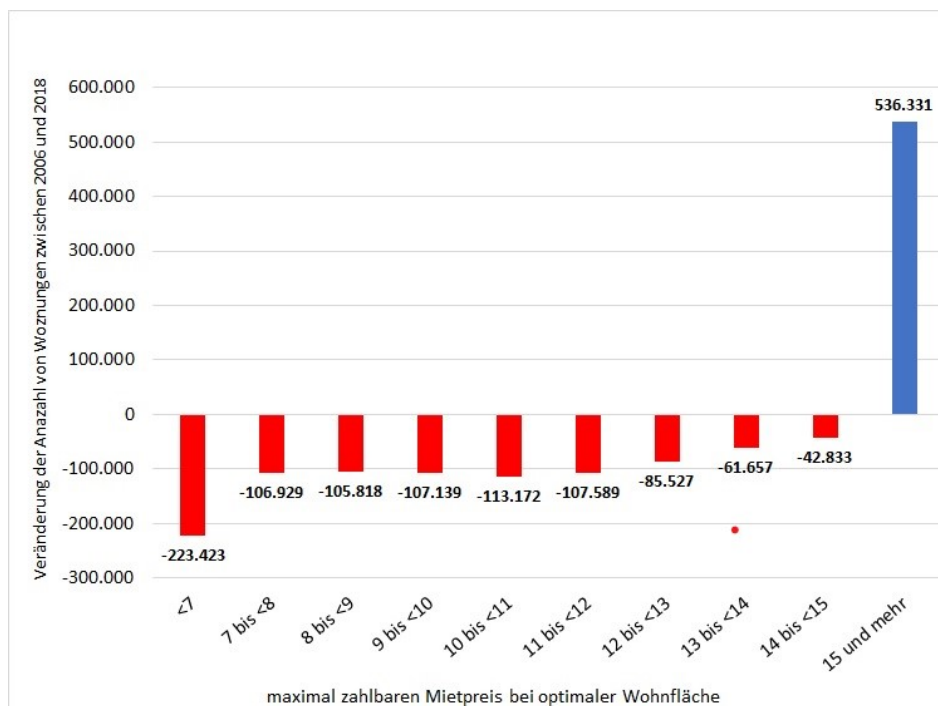
Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Die Entwicklung der Versorgungslage der Großstadthaushalte nach benötigten Mietpreisklassen verweist bei insgesamt rückläufiger Anzahl von Mietwohnungen (–6 Prozent) auf eine deutliche Verschlechterung der Versorgung mit preisgünstigeren Wohnungen. Den stärksten Einschnitt gab es bei den Haushalten, die bei optimaler Wohnfläche auf einen Mietpreis von unter 7,00 Euro je Quadratmeter (bruttowarm) angewiesen sind.<sup>1</sup>

1 Bei den ausgewiesenen Mietpreisklassen handelt es sich um den maximal leistbaren Mietpreis der Haushalte gegeben ihres optimalen Wohnflächenbedarfs und Einkommens. Die Versorgungsstände geben die Anzahl vorhandener Mietwohnungen an, welche für eine angemessene und leistbare Versorgung der Haushalte zur Verfügung stehen. Da es vor allem an kleinen Wohnungen mangelt und Haushalte auf größere Wohnungen mit einem günstigeren Mietpreis ausweichen können, sind die Versorgungsstände nicht deckungsgleich mit dem Angebot an Mietwohnungen in den jeweiligen Mietpreisklassen.

Hätten unter idealen Verteilungsbedingungen im Jahr 2006 noch fast 550.000 Haushalte mit solch günstigen Wohnungen versorgt werden können, waren es im Jahr 2018 nur noch knapp über 325.000 Haushalte – ein Rückgang um 41 Prozent und fast 225.000 passenden Wohnungen. Auch in den anderen Preisklassen mit benötigten Bruttowarmmieten von unter 10 Euro je Quadratmeter reduzierte sich die Zahl der unter Idealverteilung versorgten Haushalte um jeweils über 100.000 – ein Rückgang um mehr als 25 Prozent. Die einzige Ausweitung der idealen Versorgungsstände zwischen 2006 und 2018 verzeichnen die Haushalte, die mehr als 15 Euro je Quadratmeter (bruttowarm) zahlen könnten. 2018 waren über 535.000 mehr Wohnungen als im Jahr 2006 vorhanden, die zur Versorgung der zahlungskräftigsten Haushalte geeignet waren. Das entspricht einem Anstieg von 16 Prozent. Durch diese ungleiche Entwicklung der Versorgungspotentiale nach Mietpreisen ist zu erklären, warum sich trotz insgesamt steigender Einkommen die Wohnungslage für Haushalte am unteren Ende der Einkommensskala nicht verbessert hat.

Abbildung 21: Veränderung der Versorgungspotentiale nach benötigten Mietpreisklassen der Haushalte 2006 und 2018



Versorgungspotentiale spiegeln die Anzahl der Wohnungen wieder, die unter Idealverteilung zur Versorgung der Großstadthaushalte geeignet sind. Die hier angegebenen Entwicklungen in verschiedenen Mietpreisklassen entsprechen den maximal zahlbaren Mietpreisen der Haushalte für eine Wohnung optimaler Größe. Eine Versorgung ist auch durch größere Wohnungen möglich, welche dann aber entsprechend günstiger sein müssen, um die Leistbarkeitsgrenze einer Mietkostenbelastung von 30 Prozent des Einkommens nicht zu überschreiten.

Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Da sich die Gesamtzahl der Mieter\*innenhaushalte zwischen 2006 und 2018 verringert hat, haben sich auch die Zahl der Mietwohnungen im Zeitvergleich verringert, so dass der Rückgang des Versorgungspotentials in bestimmten Mietpreisklassen auch auf diese Gesamtentwicklung zurückzuführen ist.

Doch auch ein Blick auf die Verschiebung der Anteile des Versorgungspotentials für verschiedene Mietpreisklassen bestätigt die ungleichen Entwicklungen zwischen den günstigen und teuren Wohnungen. Gestiegen ist lediglich der Anteil an Wohnungen geeignet zur Versorgung von Haushalten mit einer zahlbaren Mietpreisklasse von über 15 Euro je Quadratmeter bei optimaler Wohnfläche, während die Versorgungsangebote der anderen Mietpreisklassen z. T. deutlich rückläufig sind.

## 5 Regionale Entwicklungstrends der sozialen Wohnversorgung

Wie in den anderen Dimensionen der Wohnsituation weisen auch die Entwicklungstrends der sozialen Wohnversorgung regionale Differenzen auf.<sup>2</sup>

### 5.1 Wohnversorgung und Bevölkerungsentwicklung

Ein Vergleich der Entwicklung der sozialen Wohnversorgungslage nach Regionen mit unterschiedlicher Wachstumsdynamik verweist auf einige überraschende Effekte des Wachstums.

Die Entwicklung der Mieter\*innenhaushalte ist in allen Städten rückläufig – die einzige Ausnahme bilden dabei die Städte mit einem sehr starken Bevölkerungswachstum. Hier ist nicht nur die Bevölkerungszahl, sondern auch die Zahl der Mieter\*innenhaushalte zwischen 2006 und 2018 um knapp 40.000 Haushalte (+ 6,2 Prozent) gestiegen. Die Realversorgungslage hat sich in fast allen Städten verbessert – Ausnahme sind hier die Städte mit einer stark schrumpfenden Bevölkerung. Wiesen diese Städte im Jahr 2006 mit 48,1 Prozent noch den besten Versorgungsgrad aller Vergleichsregionen auf, sank der Anteil von Haushalten, die zum Zeitpunkt der Untersuchung in leistbaren und angemessenen Wohnungen lebten, im Jahr 2018 auf 46,5 Prozent. Obwohl sich die Zahl der Haushalte in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen leicht verringert hat, haben sich wegen der noch stärker sinkenden Zahl der Mieter\*innenhaushalte insgesamt die Versorgungsgrade verschlechtert.

Anders als vielfach angenommen, führte der Rückgang der Bevölkerung nicht zu einer Entspannung der Wohnversorgungslage. Grund dürften die Einkommensentwicklungen in diesen Regionen sein. Da fehlende Arbeitsplätze und Karriereaussichten die häufigsten Ursachen für eine Abwanderung sind, dürften vor allem junge und mobile Haushalte für die Fortzüge verantwortlich sein, so dass vor allem Haushalte mit geringen Einkommen und Renten in den Städten bleiben. Selbst bei einer Stagnation von Mietpreisen kann eine solche Entwicklung dazu führen, dass Mietbelastungsquoten steigen und ein größerer Anteil der Haushalte nicht mit leistbaren Wohnungen versorgt werden kann.

Noch deutlicher werden die negativen Versorgungstendenzen in den stark schrumpfenden Städten bei einem Blick auf die Idealversorgung unter optimalen Ver-

---

<sup>2</sup> Wohnraumbezogene Daten für die einzelnen 77 Großstädte sind in einem Dokument „Die Wohnsituation in deutschen Großstädten – 77 Stadtprofile“ ausgewiesen. Es ist auf dieser Seite abrufbar: <https://www.boeckler.de/de/suchergebnis-forschungsfoerderungsprojekte-detailseite-2732.htm?projekt=2019-831-4>.

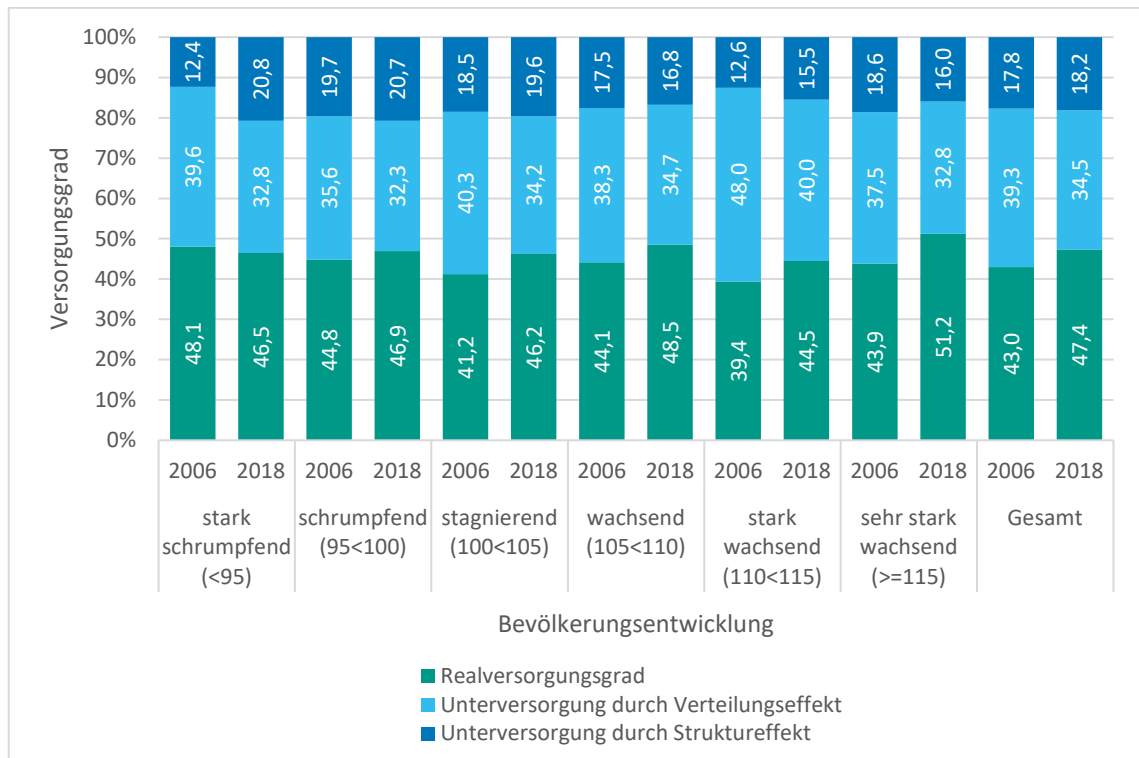
teilungsbedingungen. Hier ist trotz der erwarteten Entspannung durch den Bevölkerungsrückgang der Versorgungsgrad von fast 88 Prozent (2006) auf knapp über 79 Prozent (2018) gesunken und damit schlechter als in allen anderen Regionen. Nicht nur der Anteil, sondern auch die Anzahl der selbst unter Idealbedingungen unterversorgten Haushalte ist zwischen 2006 und 2018 um über 50 Prozent gestiegen. Die Entwicklung in den anderen Regionen ist heterogen und lässt keinen klaren Zusammenhang von Bevölkerungsentwicklung und der Veränderung der Versorgungslage erkennen. Trotz teilweise deutlicher Verringerung der absoluten Versorgungslücken ist der Anteil der Haushalte, die auch bei optimaler Verteilung nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können, in den meisten Regionen gestiegen.

Ein Vergleich von Real- und Idealversorgungslücken zeigt für alle Typen der Wachstumsregionen einen Anstieg der Struktureffekte – nur die sehr stark wachsenden Regionen zeigen hier eine Stagnation. Sowohl in den stark schrumpfenden (+15 Prozentpunkte) und stark wachsenden (+7,2 Prozentpunkte) Regionen gibt es die stärkste Verschiebung von den Verteilungs- zu den Struktureffekten. In allen Städten hat sich die Zahl der unterversorgten Haushalte verringert, die durch eine bessere Verteilung mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden könnten.

Die Daten zu den Regionen mit unterschiedlicher Wachstumsdynamik zeigen im Zeitverlauf von 2006 bis 2018, dass die übliche Erklärung, soziale Wohnversorgungsdefizite auf die steigenden Bevölkerungszahlen und eine daraus resultierende Anspannung der Wohnungsmärkte zurückzuführen, nicht uneingeschränkt gilt. Die üblichen wirtschaftlichen Modelle der Preisbildung aus dem Verhältnis von Angebot und Nachfrage kann die Zuspitzung oder Verbesserung der sozialen Wohnversorgungslage nicht hinreichend erklären. Neben den Mietpreisentwicklungen hat insbesondere die ungleiche Verteilung der Einkommen einen wesentlichen Einfluss auf die Lage der sozialen Wohnversorgung.

Die in fast allen Regionen festzustellende Ausweitung des Struktureffekts fällt in den stark schrumpfenden Regionen am stärksten aus: durch den rückläufigen Nachfragedruck kann hier von einer Entspannung des Wohnungsmarktes ausgegangen werden, so dass die Verteilungspotentiale zur Sicherung einer sozialen Wohnversorgung stärker als in wachsenden Regionen ausgeschöpft werden. Trotz dieser günstigen Verteilungsbedingungen sind sowohl Anzahl als auch der Anteil der strukturell bedingten Versorgungslücken selbst in den schrumpfenden Regionen nicht merklich gesunken. Eine Wohnungsversorgung mit leistbaren und angemessenen Wohnungen ist demnach nicht nur eine Verteilungsfrage, sondern setzt die strukturelle Veränderung der Bewirtschaftung von Wohnungen als auch der Einkommen voraus.

Abbildung 22: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach Bevölkerungsentwicklung und Jahr



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Tabelle 17: Realversorgung und Versorgungslücken nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018)

	Realversorgung								
	2006			2018			Trend 2006–2018		
Bevölkerungsentwicklung 2006–2018	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsgrad	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsgrad	Haushalte in %	Lücke in %	Grad in pp.
stark schrumpfend (< 95)	135.043	70.142	48,1	122.444	65.549	46,5	-9,3	-6,5	-1,6
schrumpfend (95 < 100)	1.573.170	868.785	44,8	1.380.861	732.632	46,9	-12,2	-15,7	+2,2
stagnierend (100 < 105)	2.727.446	1.603.937	41,2	2.518.085	1.354.746	46,2	-7,7	-15,5	+5,0
wachsend (105 < 110)	2.976.500	1.662.479	44,1	2.900.679	1.494.045	48,5	-2,5	-10,1	+4,3
stark wachsend (110 < 115)	796.227	482.421	39,4	778.589	432.365	44,5	-2,2	-10,4	+5,1
sehr stark wachsend (≥ 115)	647.964	363.695	43,9	687.953	335.531	51,2	+6,2	-7,7	+7,4
gesamt	8.856.350	5.051.458	43,0	8.388.610	4.414.867	47,4	-5,3	-12,6	+4,4

Diese Tabelle zeigt die reale Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen zum Erhebungszeitpunkt, differenziert nach Bevölkerungsentwicklung. Zeile 4 weist aus, dass 2018 in den stark schrumpfenden Städten von den insgesamt 122.444 zu versorgenden Haushalten 65.549 nicht mit einer solchen Wohnung versorgt waren (Versorgungslücke). Das entspricht einem Anteil an versorgten Haushalten (Versorgungsgrad) von 46,5 Prozent. (Die Veränderung des Versorgungsgrades wird in Prozentpunkten angegeben)

Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Tabelle 18: Idealversorgung und Versorgungslücken nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018)

Bevölkerungsentwicklung 2006–2018	Idealversorgung								
	2006			2018			Trend 2006–18		
	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsgrad	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsgrad	Haushalte in %	Lücke in %	Grad in pp.
stark schrumpfend (< 95)	135.043	16.683	87,6	122.444	25.425	79,2	-9,3	+52,4	-8,4
schrumpfend (95 < 100)	1.573.170	309.196	80,3	1.380.861	286.083	79,3	-12,2	-7,5	-1,1
stagnierend (100 < 105)	2.727.446	504.689	81,5	2.518.085	494.568	80,4	-7,7	-2,0	-1,1
wachsend (105 < 110)	2.976.500	522.042	82,5	2.900.679	486.515	83,2	-2,5	-6,8	+0,8
stark wachsend (110 < 115)	796.227	99.988	87,4	778.589	120.614	84,5	-2,2	+20,6	-2,9
sehr stark wachsend (≥ 115)	647.964	120.419	81,4	687.953	109.828	84,0	+6,2	-8,8	+2,6
gesamt	8.856.350	1.573.017	82,2	8.388.610	1.523.033	81,8	-5,3	-3,2	-0,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen zum Erhebungszeitpunkt bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, differenziert nach Bevölkerungsentwicklung. Zeile 4 weist aus, dass 2018 in den stark schrumpfenden Städten von den insgesamt 122.444 zu versorgenden Haushalten selbst bei Idealverteilung vorhandener Wohnungen 25.425 Haushalte in Wohnungen leben würden, die zu klein oder nicht leistbar wären. Der Versorgungsgrad entspräche 79,2 Prozent. (Die Veränderung des Versorgungsgrades wird in Prozentpunkten angegeben)*

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*



Tabelle 19: Struktureffekt der Wohnversorgung nach Bevölkerungsentwicklung (2006 bis 2018)

Bevölkerungsentwicklung 2006–2018	Struktureffekt								
	2006			2018			Trend 2006–18		
	Realversorgungs-lücke	Idealversorgungs-lücke	Struktur-effekt in %	Realversorgungs-lücke	Idealversorgungs-lücke	Struktur-effekt in %	Realversorgungs-lücke in %	Idealversorgungs-lücke in %	Struktur-effekt in pp.
stark schrumpfend (< 95)	70.142	16.683	23,8	65.549	25.425	38,8	–6,5	+52,4	+15,0
schrumpfend (95 < 100)	868.785	309.196	35,6	732.632	286.083	39,0	–15,7	–7,5	+3,5
stagnierend (100 < 105)	1.603.937	504.689	31,5	1.354.746	494.568	36,5	–15,5	–2,0	+5,0
wachsend (105 < 110)	1.662.479	522.042	31,4	1.494.045	486.515	32,6	–10,1	–6,8	+1,2
stark wachsend (110 < 115)	482.421	99.988	20,7	432.365	120.614	27,9	–10,4	+20,6	+7,2
sehr stark wachsend (≥ 115)	363.695	120.419	33,1	335.531	109.828	32,7	–7,7	–8,8	–0,4
gesamt	5.051.458	1.573.017	31,1	4.414.867	1.523.033	34,5	–12,6	–3,2	+3,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt den Struktureffekt – den Anteil der Versorgungslücke, der nicht durch bessere Verteilung vorhandener Wohnungen geschlossen werden kann, differenziert nach Bevölkerungsentwicklung. Zeile 4 weist aus, dass 2018 in den stark schrumpfenden Städten die Realversorgungslücke von 65.549 unterversorgten Haushalten durch optimale Verteilung vorhandener Wohnungen auf 25.425 reduziert werden könnte (Idealversorgungslücke). Der verbleibende Struktureffekt entspricht damit 38,8 % der Realversorgungslücke. (Die Veränderung des Versorgungsgrades wird in Prozentpunkten angegeben)*

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

## 5.2 Wohnversorgungslage in den Millionenstädten

Auch der Vergleich der vier Millionenstädten (Berlin, Hamburg München, Köln) mit allen anderen Großstädten verweist auf leicht unterschiedliche Trends bei der Entwicklung der sozialen Wohnversorgungslage im Zeitraum von 2006 und 2018.

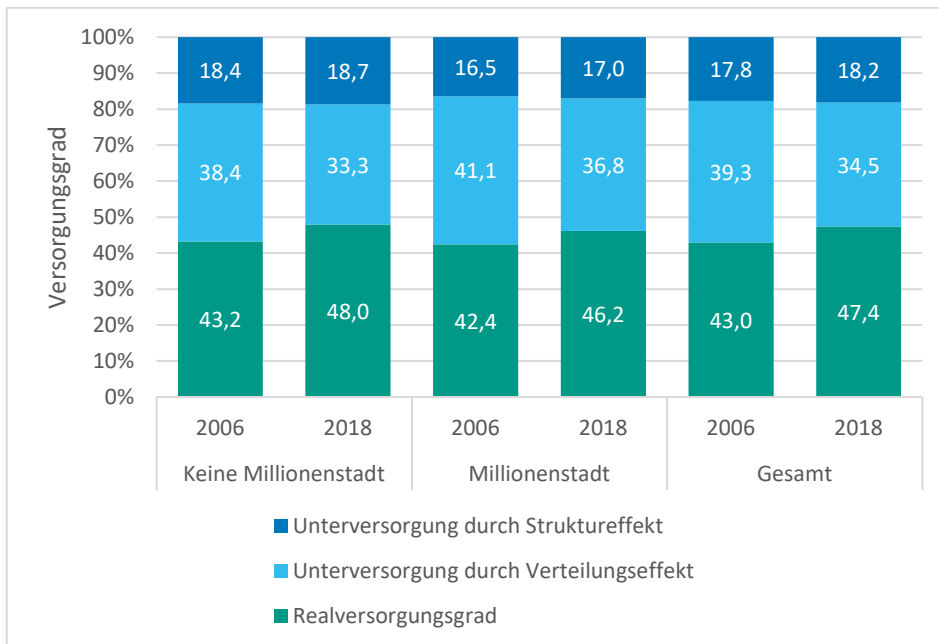
In beiden Gruppen ist die Zahl der Mieter\*innenhaushalte rückläufig. Mit einem Rückgang von knapp 63.000 Haushalten, die zur Miete wohnen (–2,2 Prozent), fällt dieser Rückgang in den Millionenstädten deutlich geringer aus als in den kleineren Großstädten. Dort hat sich die Zahl der Mieter\*innenhaushalte um über 400.000 reduziert – das entspricht einem Rückgang von fast 7 Prozent. In beiden Städtegruppen haben sich Anzahl und Anteil der Haushalte, die real nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt sind, zwischen 2006 und 2018 deutlich reduziert. In den Millionenstädten um knapp 145.000 Haushalte (–8,6 Prozent), in den anderen Städten sogar um über 400.000 Haushalte (–14,6 Prozent). Der Realversorgungsgrad hat sich in beiden Gruppen ähnlich entwickelt und liegt nur wenige Prozentpunkte auseinander. In den Millionenstädten konnte der Anteil von Haushalten, die in leistbaren und angemessenen Wohnungen lebten, von 42,4 Prozent (2006) auf 46,2 Prozent (2018) gesteigert werden. In den anderen Städten stieg der Versorgungsgrad von 43,3 Prozent (2006) auf 48,0 Prozent (2018).

Ein anderes Bild ergibt sich beim Blick auf die Versorgungslücke bei Idealversorgung, die angibt, wie viele Haushalte auch bei einer optimalen Verteilung der vorhandenen Wohnungen nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt werden können. Während sich die Idealversorgungslücke in den kleineren Großstädten um etwa 55.000 Wohnungen verringerte (–5,0 Prozent), stieg sie in den Millionenstädten um etwa 5.000 Wohnungen (+1,1 Prozent) leicht an. Trotz der Verbesserung der Realversorgungslage zwischen 2006 und 2018 hat sich der Idealversorgungsgrad in beiden Stadtgruppen nicht verbessert und lag 2018 in den Millionenstädten mit 83,0 Prozent knapp über dem Vergleichswert der anderen Städte (81,3 Prozent).

Die scheinbar widersprüchliche Entwicklungsdynamik in den kleineren Großstädten – Verringerung der Versorgungslücke bei gleichzeitiger Verschlechterung der Versorgungsgrades – ist auf den starken Rückgang der Mieter\*innenhaushalte zwischen 2006 und 2018 zurückzuführen. Der steigende Anteil von Struktureffekten an den Versorgungslücken zeigt zudem, dass die Verbesserung der Realversorgungslage vor allem auf die Verringerung der Mieter\*innenhaushalte und die Ausschöpfung von Verteilungspotentialen zurückgeführt werden kann.

Der Vergleich der Millionenstädte mit den anderen Großstädten zeigt auch, dass Defizite der sozialen Wohnversorgung, trotz der medialen Aufmerksamkeit, die wohnungspolitische Fragestellungen in den Millionenstädten erhalten, kein Metropolenproblem ist und sich in der Summe der kleineren Großstädte mit ähnlicher Dringlichkeit stellt wie in München, Köln, Hamburg oder Berlin.

Abbildung 23: Versorgungslage angemessene und leistbare Wohnungen nach Millionenstadt und Jahr



Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen

Tabelle 20: Realversorgung und Versorgungslücken nach Millionenstadt (2006 bis 2018)

	Realversorgung								
	2006			2018			Trend 2006–2018		
Stadt	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsgrad	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsgrad	Haushalte in %	Lücke in %	Grad in pp.
keine Millionenstadt	5.952.492	3.378.704	43,2	5.547.495	2.886.208	48,0	-6,8	-14,6	+4,7
Millionenstadt	2.903.858	1.672.754	42,4	2.841.115	1.528.659	46,2	-2,2	-8,6	+3,8
gesamt	8.856.350	5.051.458	43,0	8.388.610	4.414.867	47,4	-5,3	-12,6	+4,4

Diese Tabelle zeigt die reale Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen zum Erhebungszeitpunkt, differenziert zwischen Millionenstädten und Nicht-Millionenstädten. Zeile 5 weist aus, dass 2018 in den Millionenstädten von den insgesamt 2.841.115 zu versorgenden Haushalten 1.528.659 nicht mit einer solchen Wohnung versorgt waren (Versorgungslücke). Das entspricht einem Anteil an versorgten Haushalten (Versorgungsgrad) von 46,2 Prozent. (Die Veränderung des Versorgungsgrades wird in Prozentpunkten angegeben)

Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Tabelle 21: Idealversorgung und Versorgungslücken nach Millionenstadt (2006 bis 2018)

Stadt	Idealversorgung								
	2006			2018			Trend 2006–2018		
	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsgrad	Haushalte	Versorgungslücke	Versorgungsgrad	Haushalte in %	Lücke in %	Grad in pp.
keine Millionenstadt	5.952.492	1.095.116	81,6	5.547.495	1.040.071	81,3	-6,8	-5,0	-0,4
Millionenstadt	2.903.858	477.901	83,5	2.841.115	482.962	83,0	-2,2	+1,1	-0,5
gesamt	8.856.350	1.573.017	82,2	8.388.610	1.523.033	81,8	-5,3	-3,2	-0,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt die ideale Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen zum Erhebungszeitpunkt bei optimaler Verteilung des vorhandenen Wohnraumes, differenziert zwischen Millionenstädten und Nicht-Millionenstädten. Zeile 5 weist aus, dass 2018 in Millionenstädten von den insgesamt 2.841.115 zu versorgenden Haushalten selbst bei Idealverteilung vorhandener Wohnungen 482.962 Haushalte in Wohnungen leben würden, die zu klein oder nicht leistbar wären. Der Versorgungsgrad entspräche 83,0 Prozent. (Die Veränderung des Versorgungsgrades wird in Prozentpunkten angegeben)*

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

Tabelle 22: Struktureffekt der Wohnversorgung nach Millionenstadt (2006 bis 2018)

Stadt	Struktureffekt								
	2006			2018			Trend 2006–2018		
	Realversorgungs-lücke	Idealversorgungs-lücke	Struktur-ef-fekt in %	Realversorgungs-lücke	Idealversorgungs-lücke	Struktur-ef-fekt in %	Realversorgungs-lücke in %	Idealversorgungs-lücke in %	Struktur-ef-fekt in pp.
Keine Millionenstadt	3.378.704	1.095.116	32,4	2.886.208	1.040.071	36,0	-14,6	-5,0	+3,6
Millionenstadt	1.672.754	477.901	28,6	1.528.659	482.962	31,6	-8,6	+1,1	+3,0
gesamt	5.051.458	1.573.017	31,1	4.414.867	1.523.033	34,5	-12,6	-3,2	+3,4

*Lesehilfe: Diese Tabelle zeigt den Struktureffekt – den Anteil der Versorgungslücke, der nicht durch bessere Verteilung vorhandener Wohnungen geschlossen werden kann, differenziert zwischen Millionenstädten und Nicht-Millionenstädten. Zeile 5 weist aus, dass 2018 in den Millionenstädten die Realversorgungslücke von 1.528.659 unterversorgten Haushalten durch optimale Verteilung vorhandener Wohnungen auf 482.962 reduziert werden könnte (Idealversorgungslücke). Der verbleibende Struktureffekt entspricht damit 31,6 % der Realversorgungslücke. (Die Veränderung des Versorgungsgrades wird in Prozentpunkten angegeben)*

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

## 5.3 Wohnversorgung nach Großstädten

Ein Vergleich der Großstädte nach ihrer Entwicklung der sozialen Versorgungslage zwischen 2006 und 2018 zeigt für die Realversorgung mit leistbaren und angemessenen Wohnungen zwischen 2006 und 2018 für einen Großteil der Städte einen positiven Trend. In 62 der 77 Großstädte verbesserte sich der Realversorgungsgrad im Vergleich zu 2006. Am stärksten stieg der Realversorgungsgrad in Heilbronn (15,6 Prozentpunkte), Siegen (15,3 Prozentpunkte), Leipzig (11,5 Prozentpunkte), Remscheid (11,5 Prozentpunkte) und Magdeburg (10,8 Prozentpunkte).

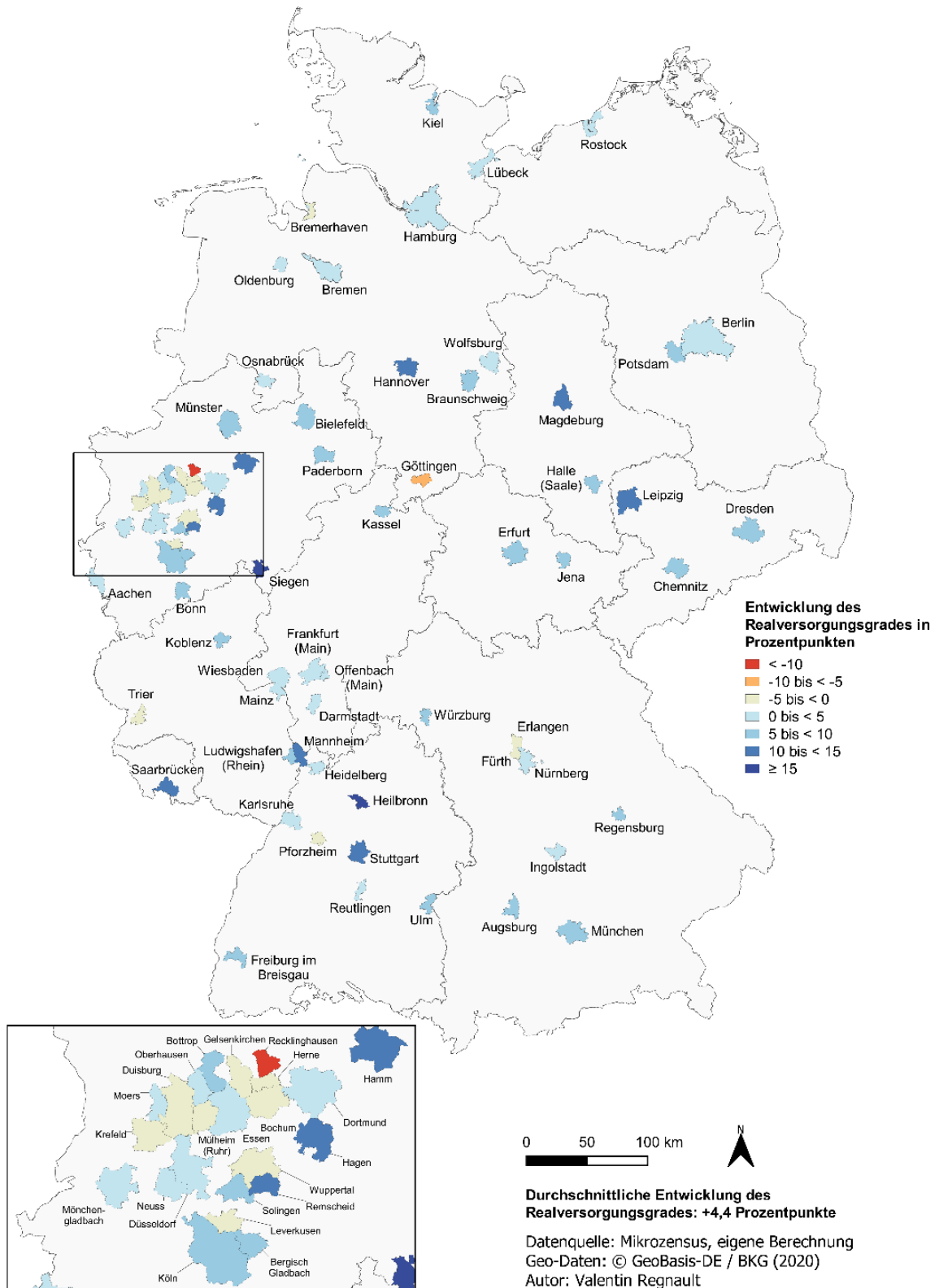
Die stärksten Verschlechterungen des Realversorgungsgrades gab es in Recklinghausen (–11,4 Prozentpunkte), Göttingen (–6,5 Prozentpunkte), Erlangen (–4,7 Prozentpunkte), Trier (–3,0 Prozentpunkte) und Bochum (–2,9 Prozentpunkte).

Tabelle 23 Top und Bottom Ten der Veränderung des Realversorgungsgrades

Realversorgungsgrad			
Top Ten		Bottom Ten	
Stadt	Veränderung 2006–2018 in Prozentpunkten	Stadt	Veränderung 2006–2018 in Prozentpunkten
Heilbronn	+15,61	Recklinghausen	–11,43
Siegen	+15,34	Göttingen	–6,51
Leipzig	+11,47	Erlangen	–4,66
Remscheid	+11,46	Trier	–2,98
Magdeburg	+10,82	Bochum	–2,86
Mannheim	+10,35	Mülheim an der Ruhr	–2,62
Hagen	+10,34	Herne	–2,61
Saarbrücken	+10,31	Leverkusen	–2,56
Stuttgart	+10,23	Bremerhaven	–1,64
Hannover	+10,21	Pforzheim	–1,48

Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.

Karte 2: Entwicklung des Realversorgungsgrades von 2006 bis 2018





Ein anderes Bild bietet der Blick auf die Entwicklung der Idealversorgung. Ein Vergleich der Anteile von Haushalten, die jeweils 2006 und 2018 auch bei optimaler Verteilung aller Wohnungen nicht mit angemessenen und leistbaren Wohnungen hätten versorgt werden können, bietet ein disperses Bild: Während sich in 32 Städten auch der Idealversorgungsgrad verbesserte, verschlechterte sich die potenzielle Versorgungssituation bei optimaler Verteilung der Bestände bei 45 Städten.

Besonders deutliche Verbesserungen waren für Ulm (11,8 Prozentpunkte), Siegen (10,1 Prozentpunkte), Offenbach am Main (6,7 Prozentpunkte), Freiburg im Breisgau (6,6 Prozentpunkte) und Bonn (6,2 Prozentpunkte) zu verzeichnen.

Die ausgeprägtesten Verschlechterungen der Idealversorgungspotentiale gab es in Erlangen (-14,0 Prozentpunkte), Recklinghausen (-13,1 Prozentpunkte), Reutlingen (-9,8 Prozentpunkte), Potsdam (-9,6 Prozentpunkte) und Oldenburg (-9,5 Prozentpunkte).

*Tabelle 24 Top und Bottom Ten der Veränderung des Idealversorgungsgrades*

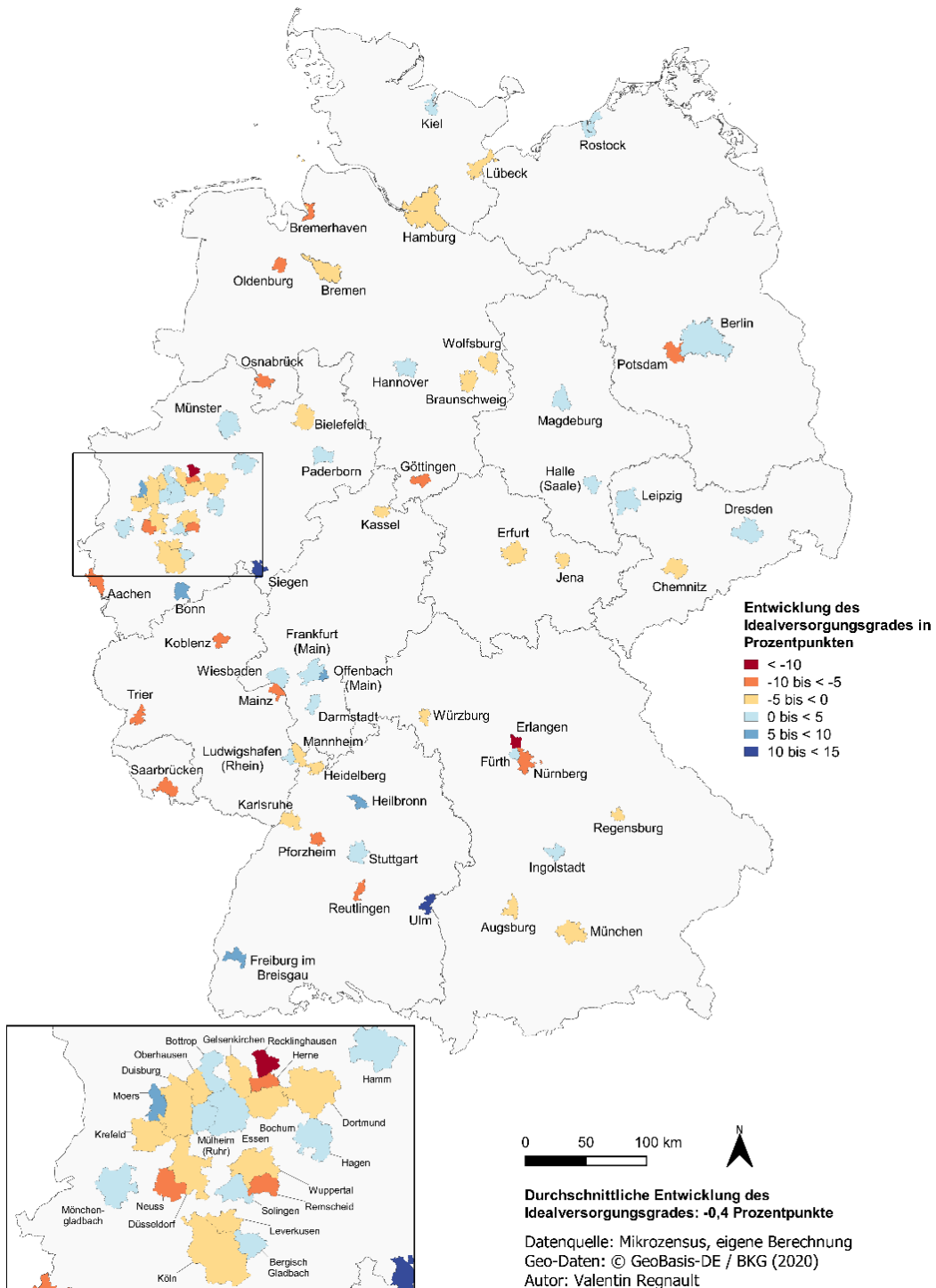
Idealversorgungsgrad			
Top Ten		Bottom Ten	
Stadt	Veränderung 2006–2018 in Prozentpunkten	Stadt	Veränderung 2006–2018 in Prozentpunkten
Ulm	+11,85	Erlangen	-13,95
Siegen	+10,12	Recklinghausen	-13,08
Offenbach am Main	+6,69	Reutlingen	-9,74
Freiburg im Breisgau	+6,64	Potsdam	-9,51
Bonn	+6,14	Oldenburg (Oldenburg)	-9,42
Heilbronn	+5,47	Herne	-9,24
Moers	+5,25	Göttingen	-9,18
Leipzig	+4,70	Bremerhaven	-9,09
Hannover	+4,51	Mainz	-8,91
Frankfurt am Main	+4,51	Trier	-8,29

*Quelle: Mikrozensus 2006, 2018. Eigene Berechnungen. Angaben betreffen nur Mieter\*innenhaushalte.*

Die Veränderungen der sozialen Wohnversorgungen in den untersuchten Großstädten zeigen ein sehr disperses Bild, dass sich nicht mit den eindimensionalen Modellen von Angebot und Nachfrage erklären lässt. Sowohl die Verbesserung als auch die Verschlechterung der tatsächlichen Versorgungsgrade und die Versorgungspotentiale unter optimalen Verteilungsbedingungen verweisen auf komplexe Muster, bei denen neben der Bevölkerungsentwicklung und der Ausweitung von Wohnungsbeständen auch Fragen der Einkommensverteilung und der lokalen Wohnungspolitik berücksichtigt werden müssen. Ganz unabhängig von den Entwicklungstrends zeigt sich in allen Städten, dass die Verteilungspotentiale des vorhandenen Wohnraums

bei weitem nicht ausgeschöpft sind und darüber hinaus ebenfalls in allen Städten strukturelle Veränderungen notwendig sind, wenn alle Haushalte mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden sollen.

Karte 3: Entwicklung des Idealversorgungsgrades von 2006 bis 2018





Statistisches Bundesamt (2020). Was ist der Mikrozensus?

<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Haushalte-Familien/Methoden/mikrozensus.html>.

Statistisches Bundesamt (2021). Gemeindeverzeichnis-Informationssystem GV-ISys.

Stauder, J., & Hüning, W. (2004). Die Messung von Äquivalenzeinkommen und Armutsquoten auf der Basis des Mikrozensus. In: Statistische Analysen und Studien NRW, 13, 9–31.

## 7 Autorinnen und Autoren

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

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

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

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

## 8 Anhang Methoden

Für den vorliegenden Bericht wurden Daten der für die deutsche Bevölkerung repräsentativen Stichprobe des Mikrozensus herangezogen. Dieser Anhang ergänzt Details zur Definition und Berechnung der in den Analysen verwendeten Indikatoren. Da unsere Trendanalyse auf Mikrozensusdaten der Jahre 2006, 2010, 2014 und 2018 basiert, haben wir alle Indikatoren harmonisiert. Die harmonisierten Indikatoren werden für alle Jahre identisch gemessen und bilden damit den größten gemeinsamen Nenner der jahresspezifischen Informationen ab.

### Änderung im Vergleich zu Vorberichten:

Im Vergleich zu früheren Berichten (Holm, Lebuhn, Junker, & Neitzel, 2018; Lebuhn, Holm, Junker, & Neitzel, 2017), welche auf den Mikrozensusdaten von 2014 basierten, weichen sowohl die Stichprobe als auch die Messung bzw. Darstellung einiger Indikatoren in diesem Bericht ab. Alle Änderungen sind hier dokumentiert und farblich hervorgehoben. Die Abweichungen reflektieren einerseits Verbesserungen in Messung und Vorgehen, aber auch Einschränkungen in den verwendeten Daten der verschiedenen Jahre.

### 8.1 Mikrozensus

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

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

Für diese Studie ist ausschlaggebend, dass die Befragungen des Mikrozensus alle vier Jahre durch eine Zusatzerhebung zur Wohnsituation ergänzt werden. Die letzte Zusatzerhebung fand im Jahr 2018 statt. Der Mikrozensus ist daher geeignet, die Wohnsituation der Haushalte zu untersuchen. Auch Bestandsmieten können be-

rücksichtigt und mit weiteren Merkmalen der Haushalte in Verbindung gesetzt werden. Als Haushalte gelten im Mikrozensus zusammenwohnende und -wirtschaftende Gemeinschaften (Lengerer, Bohr, & Janßen, 2005, p. 9).

Trotz sorgfältiger Überprüfung der Auswahlmethoden (Afentakis & Bihler, 2005) enthält eine Stichprobe immer Zufallsfehler – so auch der Mikrozensus. Die Qualität der Stichprobe kann für bestimmte Bevölkerungsgruppen und Hochrechnungsgrößen im Anhang des Qualitätsberichts zum Mikrozensus nachvollzogen werden (Statistisches Bundesamt, 2019). Stichprobenbedingte und nicht-stichprobenbedingte Ausfälle (z. B. bei Interviewverweigerung) werden über Hochrechnungsgewichte teilweise ausgeglichen. Dazu werden im ersten Schritt die Ausfälle kompensiert und im zweiten Schritt die Stichprobe an bekannte Eckwerte der Bevölkerungsstatistik und die Anteile des Ausländerzentralregisters angepasst. So erlauben die Gewichte eine Hochrechnung auf die Grundgesamtheit der Bevölkerung Deutschlands.

## 8.2 Sample und Hochrechnung

Unser Analysesample besteht aus Haushalten wohnhaft in 77 deutschen Großstädten in den Jahren 2006, 2010, 2014 und 2018. Die 77 Großstädte hatten mindestens 100.000 Einwohner\*innen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in all diesen Jahren. Wir betrachten nur Privathaushalte am Hauptwohnsitz, welche in Wohngebäuden wohnen (< 50 % gewerbliche Nutzung). Zudem schließen wir jene Haushalte aus, die mit anderen Haushalten gemeinsam eine Wohnung bewohnen. Im Mikrozensus 2018 ist keine eindeutige Identifizierung der einzelnen Haushalte möglich, so dass Haushaltsinformationen nicht zugeordnet werden können. Der Anteil der auf diese Weise ausgeschlossenen Haushalte beträgt zwischen 2,3 % (2014) und 5,5 % (2018).<sup>1</sup> Dieses Vorgehen hat den zusätzlichen Vorteil, dass jeder Haushalt einer Wohnung entspricht, was die Analysen zur Wohnversorgungslage vereinfacht (zur Diskussion möglicher Verzerrungen siehe Wohnversorgungslage).

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

Zur Hochrechnung auf Populationswerte benutzen wir die im Mikrozensus bereitgestellten Gewichte auf Wohnungslevel. Bei der Interpretation dieser statistisch gewichteten Daten ist zu berücksichtigen, dass die tatsächliche Fallzahl des Mikrozensus wesentlich geringer ist. Aufgrund des repräsentativen Zuschnitts der Mikrozen-

---

1 Die Berechnungen zur Entwicklung der Bevölkerung (Wohnungsmarktregionen) und Mietpreise basieren auf allen Haushalten.

susbefragung können diese errechneten Gesamtzahlen dennoch als schlüssige Annäherung an die tatsächlichen Wohn- und Lebensverhältnisse in den Städten angesehen werden. Trotz der generell großen Fallzahl befragter Haushalte können nicht für alle differenzierten Indikatoren und deren Kombination statistisch aussagekräftige Fallzahlen erreicht werden. Viele Aussagen lassen sich deshalb nur für die Gesamtheit aller Großstädte darstellen und werden nicht für die einzelnen Städte ausgewiesen.

**Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

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

## 8.3 Basisindikatoren

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

### 8.3.1 Ausstattung/Substandard

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

**Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

Neu aufgenommen.

### 8.3.2 Demografische Merkmale der Haushalte

#### Haushaltsgröße

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

Eine Betrachtung der Wohnverhältnisse nach Haushaltsgrößen ist wichtig, da die Haushaltsgrößen detaillierte Aussagen zu Wohnungsgrößen, Mietkosten etc. erlauben. Je nach Anzahl der Personen erfahren die Haushalte unterschiedliche Mietbelastungen, haben einen verschiedenen Wohnflächenverbrauch und müssen mit ihrem



verbleibenden Einkommen – im Folgenden als Resteinkommen definiert – entsprechend wirtschaften.

### Haushaltstyp

Wir betrachten verschiedene Haushaltstypen nach Lebensformen und unterscheiden dabei:

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

Eine Zuordnung zu Haushaltstypen erfolgt nur für jene Haushalte, in denen Informationen verfügbar und eindeutig sind. Rund 2 % der Haushalte (Mikrozensus 2018), in denen mehrere Lebensformen zusammenleben, können deshalb nicht zugeordnet werden. Einige Haushaltstypen wie Wohngemeinschaften lassen sich mit den Angaben des Mikrozensus nicht generieren.

### Alter

In Bezug auf das Alter der Haushalte werden ausgewählte Gruppen betrachtet. Wir bilden folgende Indikatoren:

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

### Änderung im Vergleich zu Vorberichten:

Wir verwenden eine genauere Differenzierung der Haushalte. Neu hinzugekommen sind die Indikatoren (1) Haushalte, in denen alle Personen älter sind als 65, und (2) Haushalte, in denen alle Personen maximal 30 Jahre alt sind.

## 8.3.3 Einkommen und Äquivalenzeinkommen

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

In einem ersten Schritt werden feinere Einkommensklassen gebildet durch die Berechnung der Ober- und Untergrenze der Äquivalenzeinkommen im Haushalt. Äquivalenzeinkommen bilden das verfügbare pro-Kopf Einkommen innerhalb des Haushaltes ab, adjustiert für Skaleneffekte, die sich aus Einsparungen durch das Zusammenleben mehrerer Personen in einem Haushalt ergeben. Die verwendete neue

OECD-Skala weist dabei der ersten Person im Haushalt das Gewicht 1 zu, jeder weiteren Person ab 14 Jahren das Gewicht 0,5 und jeder weiteren Person unter 14 Jahren das Gewicht 0,3. Das verfügbare Äquivalenzeinkommen für einen Haushalt mit 2 erwachsenen Personen und einem Kind unter 14 Jahren läge damit zwischen der Ober- und Untergrenze des Haushaltseinkommens, jeweils geteilt durch  $1 + 0,5 + 0,3 = 1,8$ .

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

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

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

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

Durch die Klassierung der Angaben zum Haushaltseinkommen im Mikrozensus können aber nicht alle Haushalte den gebildeten Kategorien exakt zugeordnet werden.

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

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

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

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

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

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

Nehmen wir in einem fiktiven Beispiel an, dass das Äquivalenzeinkommen eines Haushalts einem Wert innerhalb des Intervalls  $[1000; 1200]$  entspricht und 1.150 Euro 80 % des Medians der Äquivalenzeinkommen repräsentieren. 1.150 Euro markieren damit die Klassengrenze zwischen den Einkommenskategorien  $k_2 = [60\%; 80\%[$  und  $k_3 = [80\%; 100\%[$ . In diesem Fall entspricht die Wahrscheinlichkeit des Haushaltes, zur Kategorie  $k_3$  zu gehören  $w_{k_3} \cong (1200 - 1150)/(1200 - 1000) = 0,25$ . Die Wahrscheinlichkeit des Haushaltes, zur Kategorie  $k_2$  zu gehören ist hingegen  $w_{k_2} \cong (1150 - 1000)/(1200 - 1000) = 0,75$ .<sup>2</sup>

Die Gewichte  $w$  dienen als Multiplikatoren der verwendeten Hochrechnungsgewichte. Jede Berechnung wird dabei einzeln pro relativer Einkommenskategorie  $k$  durchgeführt. Jeder Haushalt bei dem  $w_k > 0$  ist Teil der Berechnung für diese Kategorie. Nicht eindeutig zugeordnete Haushalte, deren Gewicht für verschiedene Einkommenskategorien  $0 < w_k < 1$  entspricht, fließen in die Berechnung für all diese Einkommenskategorien ein. Im Falle unseres Beispiels würde der Haushalt mit dem 0,75-fachen seines normalen Hochrechnungsgewichtes einfließen für Einkommenskategorie  $k_2$  und mit dem 0,25-fachen seines normalen Hochrechnungsgewichtes für  $k_3$ . Die Summe der Gewichte  $w_k$  pro Haushalt ergibt immer 1, alle Haushalte werden also im Aggregat mit ihrem einfachen Hochrechnungsgewicht gezählt. Dennoch ist

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

die mehrfache Berücksichtigung genauer im Ergebnis als eine feste Zuordnung der Haushalte zu den Kategorien auf Basis der geschätzten, spitzen Werte des Haushaltseinkommens (Stauder & Hüning, 2004).

**Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

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

### 8.3.4 Mietbelastungsquoten

Wir definieren die Mietbelastungsquote als den Anteil des Haushaltsnettoeinkommens, der für die Miete aufgebraucht werden muss, differenziert nach Bruttowarmmiete (inklusive kalter und warmer Nebenkosten), Bruttokaltmiete (inklusive kalter Nebenkosten) und Nettokaltmiete. Die im Mikrozensus vorliegende Mietbelastungsquote wird auf Basis der Bruttokaltmiete berechnet, basiert allerdings auf unklassierten Daten zum Haushaltsnettoeinkommen (und teilweise auch der Miete und Nebenkosten). Da uns diese Informationen nur klassiert vorliegen, wären eigens berechnete Mietbelastungsquoten für Bruttowarm- und Nettokaltmiete weniger genau als die bereits vorhandenen Werte für die Bruttokaltmiete. Zur besseren Vergleichbarkeit verwenden wir deshalb die gleiche Berechnung für alle Mietbelastungsquoten, basierend auf den zuvor generierten spitzen Haushaltseinkommen und den entsprechenden Mietangaben.<sup>3</sup> Die Bruttowarmmiete ist im Mikrozensus bereits vorhanden, die Brutto- und Nettokaltmiete wird aus der Bruttowarmmiete abzüglich der jeweiligen Nebenkosten berechnet. Negative Angaben zu Mieten und Nebenkosten setzen wir auf 0.

**Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

Die Informationen zur Mietbelastungsquote auf Basis der Bruttokaltmiete werden nicht direkt vom Mikrozensus übernommen, sondern für den vorliegenden Bericht (wie auf die Belastungsquoten für Nettokalt- und Bruttowarmmieten) aus den Informationen zu Einkommen und Mietkosten selbst berechnet.

<sup>3</sup> Zudem ergaben sich bei der Bruttokalt-Mietbelastungsquote zusätzliche Abweichungen zwischen den bereitgestellten und den selbst berechneten Werten, welche nicht vollständig durch die Differenz in der Klassierung von Einkommen und Mietangaben erklärt werden konnten.

### 8.3.5 Mietpreise

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

### 8.3.6 Resteinkommen

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

### 8.3.7 Wohndauer

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

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

### 8.3.8 Wohnfläche/Wohnungsgröße

Die Wohnungsgrößen werden im Mikrozensus als Wohnflächen erfasst und geben Auskunft über die *quantitativen* Versorgungsaspekte. Sie geben an, wie viel Wohn-

raum einem Haushalt zur Verfügung steht und werden von uns als Klassen von jeweils 15 Quadratmetern erfasst. Die kleinste Wohnflächenklasse bilden dabei Wohnungen bis zu 45 Quadratmetern – die größten Wohnungen werden in einer Wohnflächenklasse von über 135 Quadratmetern erfasst. Die Ermittlung der Wohnungsgrößen ermöglicht Auswertungen über den Zusammenhang von Wohnungsgröße und Einkommen, regionale Unterschiede von Wohnungsgrößen und über die Verfügbarkeit von Wohnungen verschiedener Größe.

### 8.3.9 Wohnfläche pro Person

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

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

### 8.3.10 Wohnkosten

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

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

erfasst werden. So ist keine Vergleichbarkeit zwischen Haushalten im selbstgenutzten Eigentum und in Mietwohnungen gegeben.

### 8.3.11 Wohnstatus

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

## 8.4 Trends

Sofern nicht gesondert vermerkt erfolgen Zeitvergleiche immer zwischen den Jahren 2006 und 2018 des Mikrozensus, nach folgendem Schema:

- Für absolute Werte (z. B. das mittlere Einkommen) geben wir die Veränderung zwischen 2006 und 2018 in Prozent an
- Für relative Werte geben wir je nach Aussage die Veränderung zwischen 2006 und 2018 entweder in Prozent an (z. B. für Mietbelastungsquoten) oder in Prozentpunkten (z. B. für Versorgungsgrade).

Die folgenden Indikatoren zur Bevölkerungs- und Mietpreisentwicklung stellen dabei Ausnahmen dar, da sie auf anderen Daten beruhen oder anders berechnet werden.

### 8.4.1 Bevölkerungsentwicklung

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

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

**Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

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

**8.4.2 Mietpreisentwicklung**

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

**8.5 Wohnversorgungslage**

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

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



**Änderung im Vergleich zu Vorberichten:**

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

**8.5.1 Versorgungsbedarf****Wohnungsgröße**

Zur optimalen Wohnraumversorgung sind in der wissenschaftlichen Literatur und in der Gesetzgebung verschiedene Bedarfsgrößen für verschiedene Haushaltsgrößen definiert worden (siehe Tabelle 25; Übersicht und Diskussion: Frick (1995)). Im Sozialrecht und den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) können die Bedarfsgrößen als politisch-normative Orientierungswerte für die Obergrenzen angemessener Wohnfläche verstanden werden. Im Sozialrecht bestimmen diese Obergrenzen, ob die Wohnkosten nach SGBII übernommen werden können; im Falle der WFB, ob Wohnraum förderfähig ist entsprechend lokaler Bedarfe. Zudem existieren auch Wohnbedarfsskalen, welche die Bedarfe im Sinne einer optimalen Wohnflächenversorgung spezifizieren und dabei Skaleneffekte mit steigender Haushaltsgröße stärker berücksichtigen. Die Skala nach Meyer-Ehlers (1971) gibt dabei keine Maximalwerte, sondern Optimalwerte an (siehe Tabelle 25).

Um den Bedarfsgrößen der unterschiedlichen Wohnbedarfsskalen Rechnung zu tragen, verwenden wir im vorliegenden Bericht eine Wohnbedarfsskala, welche in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße ein Intervall für die optimale Wohnungsgröße angibt. Wir greifen zur Bestimmung der Intervallgrenzen auf die WFB zurück, runden die entsprechenden Werte aber immer auf fünf Quadratmeter (siehe Tabelle 25). Wohnungsgrößen unterhalb dieses Intervalls gelten als nicht angemessen. Wohnungsgrößen darüber gelten zwar als angemessen, aber nicht optimal.

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

Tabelle 25: Wohnbedarfsskalen nach Wohnflächen der Wohnungen und Wohnflächen pro Person in Quadratmetern

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

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

Jede Person erhält das gleiche Gewicht, unabhängig von anderen Faktoren wie bspw. Alter. Pro zusätzliche Person im Haushalt verschiebt sich das Intervall der optimalen Wohnungsgröße um 15m<sup>2</sup>. In der tabellarischen Darstellung zur Wohnversorgung nach Haushaltsgröße fassen wir immer die größten Haushalte zusammen, so dass die letzte Kategorie „6 und mehr Personen“ darstellt. Bei der Berechnung der Wohnungsbedarfe wird aber immer die exakte Haushaltsgröße zugrunde gelegt, so dass die spezifischen Bedarfe großer Haushalte berücksichtigt werden können.

### Leistbarkeit

Eine angemessene Wohnung muss neben einer ausreichenden Größe auch zu einem Preis zu mieten sein, der für Haushalte leistbar ist. Üblicherweise wird die Leistbarkeitsgrenze bei 30 % des Haushaltsnettoeinkommens festgesetzt und gilt für die Bruttowarmmiete einer Wohnung. Maßgeblich für die Mieter\*innenhaushalte sind die tatsächlich zu tragenden Gesamtkosten, inklusive der warmen Betriebskosten. Diese umfassen die Nettokaltmiete, die kalten Betriebskosten, die Heizkosten sowie alle weiteren wohnungsbezogenen Kosten, die in der Regel von den Mieter\*innen an die

<sup>4</sup> Die konkreten Bestimmungen unterscheiden sich regional. Die hier verwendeten Zahlen beziehen sich auf die Wohnförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen vom 19.02.2019 (Ministerium für Heimat, 2019)

Vermieter\*innen zu zahlen sind.<sup>5</sup> Wir folgen dieser Konvention, ermitteln die Wohnversorgungslage aber auch unter den alternativen Szenarien einer Leistungsgrenze von 30 % in Bezug auf Bruttokalt- sowie Nettokaltmiete. Je nach Perspektive gilt damit jede Wohnung als leistbar, deren Bruttowarmmiete/Bruttokaltmiete/Nettokaltmiete weniger als 30 % des Haushaltsnettoeinkommens beträgt. Wir verwenden das geschätzte, spitze Haushaltseinkommen zur Beurteilung der Leistbarkeit (siehe Einkommen).

### Mietpreisbedarf

Aus einer sozialen Versorgungsperspektive ist von Interesse, welche Mietpreise von den Haushalten entsprechend ihrer Wohnflächen- und Mietkostenbedarfe pro Quadratmeter gezahlt werden können. Dadurch, dass wir in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße aber für optimale Wohnflächen ein Intervall festlegen und für angemessene Wohnflächen lediglich einen Mindestwert, lassen sich Mietpreisbedarfe nicht exakt ermitteln. Um trotzdem Aussagen darüber treffen zu können, welche Mietpreisbedarfe bestehen, errechnen wir für jeden Haushalt das Intervall des *maximal leistbaren Mietpreises* unter der Annahme eines Wohnflächenintervalls im Optimalintervall (siehe Tabelle 25). Der maximale Mietpreisbedarf  $mpbed$  mit der Untergrenze  $min$  und Obergrenze  $max$  ergibt sich dabei aus dem Wohnflächenbedarf  $wflbed$  dem geschätzten Haushaltsnettoeinkommen  $hheink$ :<sup>6</sup>

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

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

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

5 Ausnahmen dabei bilden Einzelheizungen und Gasetagenheizungen, bei denen die Kosten für Kohle, Gas oder Strom gesondert an den Lieferanten/die Lieferantin beziehungsweise die Energieversorger\*in

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

Tabelle 26: Mietpreisklassen für Bedarfsrechnung und Beispiel  
haushaltsspezifischer Gewichte für maximal leistbare Mietpreisklasse

	Maximal leistbare Mietpreisklasse $k$ in Euro	Gewicht $w_k$ für Beispielhaushalt mit maximalem Mietpreisbedarf [5.5; 7.3]
1	unter 4	0
2	4 bis < 5	0
3	5 bis < 6	0
4	6 bis < 7	0
5	7 bis < 8	0
6	8 bis < 9	0,27
7	9 bis < 10	0,55
8	10 bis < 11	0,18
9	11 bis < 12	0
10	12 bis < 13	0
11	13 bis < 14	0
12	14 bis < 15	0
13	15 und mehr	0
	Summe	1

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

Das Mietpreisbedarfsintervall  $[mpbed_{min}; mpbed_{max}]$  erlaubt damit in den meisten Fällen keine exakte Zuordnung der Haushalte zu einer maximal leistbaren Mietpreisklasse entsprechend Tabelle 26. In unseren Berechnungen bilden wir diese Unsicherheit über die Schätzung zusätzlicher Gewichte  $w$  ab, wobei  $w_k$  die haushaltsspezifische Wahrscheinlichkeit repräsentiert, dass eine bestimmte Mietpreisklasse  $k$  die maximal zahlbare Mietpreisklasse ist

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

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

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

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

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

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

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

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

Dabei ist  $K$  gleich der Anzahl der unterschiedenen Mietpreisklassen (13 Kategorien für die Nettokaltmiete, für die Bruttowarmmiete werden die untersten 4 Kategorien zusammengefasst). Für unseren Beispielhaushalt ergeben sich die in Spalte 3 von Tabelle 26 abgebildeten Gewichte.

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

## 8.5.2 Analyse der Versorgungssituation bei Realversorgung und Idealversorgung

### Versorgungsindikatoren

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

- **Optimale Wohnfläche (OW):** Indikator gibt an, ob ein Haushalt mit einer Wohnung versorgt ist entsprechend des optimalen Wohnflächenbedarfs in Tabelle 25.
- **Mindestwohnfläche (MW):** Indikator gibt an, ob ein Haushalt mit einer Wohnung versorgt ist, deren Wohnfläche den Mindestwohnflächenbedarf in Tabelle 25 nicht unterschreitet.<sup>7</sup>
- **Mindestwohnfläche und leistbar (MW + LB):** Indikator gibt an, ob ein Haushalt mit einer leistbaren Wohnung mit Mindestwohnfläche versorgt ist.

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

<sup>7</sup> Haushalte die entsprechend der optimalen Wohnfläche versorgt sind, sind deshalb immer auch entsprechend der minimalen Wohnfläche versorgt.

### Messung Realversorgung

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

### Messung Idealversorgung

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

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

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

1. Haushalte bekommen Wohnungen mit optimaler Wohnfläche. Danach bekommen von den noch unversorgten Haushalten die kleinsten Haushalte die verbliebenen kleinsten angemessenen Wohnungen (Optimale Wohnfläche/Mindestwohnfläche).
2. Haushalte bekommen Wohnungen mit optimaler Wohnfläche, wobei die Haushalte mit den geringsten Einkommen die günstigsten leistbaren Wohnungen bekommen. Danach bekommen von den noch unversorgten Haushalten die mit den

geringsten Einkommen die verbliebenen günstigsten leistbaren Wohnungen (Mindestwohnfläche und leistbar).

Die beiden Matching-Verfahren kommen zu unterschiedlichen Idealverteilungen von Wohnraum, weil die Leistbarkeit nur im zweiten Ansatz eine Rolle spielt und die Bedarfe einkommensschwacher Haushalte dort vorrangig behandelt werden. Der genaue Ablauf beider Matching-Verfahren und die Bildung unserer drei Versorgungsindikatoren ist in Tabelle 27 und Tabelle 28 dargestellt.

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

Tabelle 27: Ablauf Matching Idealversorgung Wohnflächenbedarf

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

Matching von Bedarfen und Potentialen immer innerhalb einzelner Großstädte und Jahre. Wohnflächenbedarfe nach Tabelle 25, Haushaltsgröße ist dabei nicht zensiert.



Tabelle 28: Ablauf Matching Idealversorgung Wohnflächenbedarf und Leistbarkeit

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

Matching von Bedarfen und Potentialen immer innerhalb einzelner Großstädte und Jahre. Wohnflächenbedarfe nach Tabelle 25, Haushaltsgröße ist dabei nicht zensiert.

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

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

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

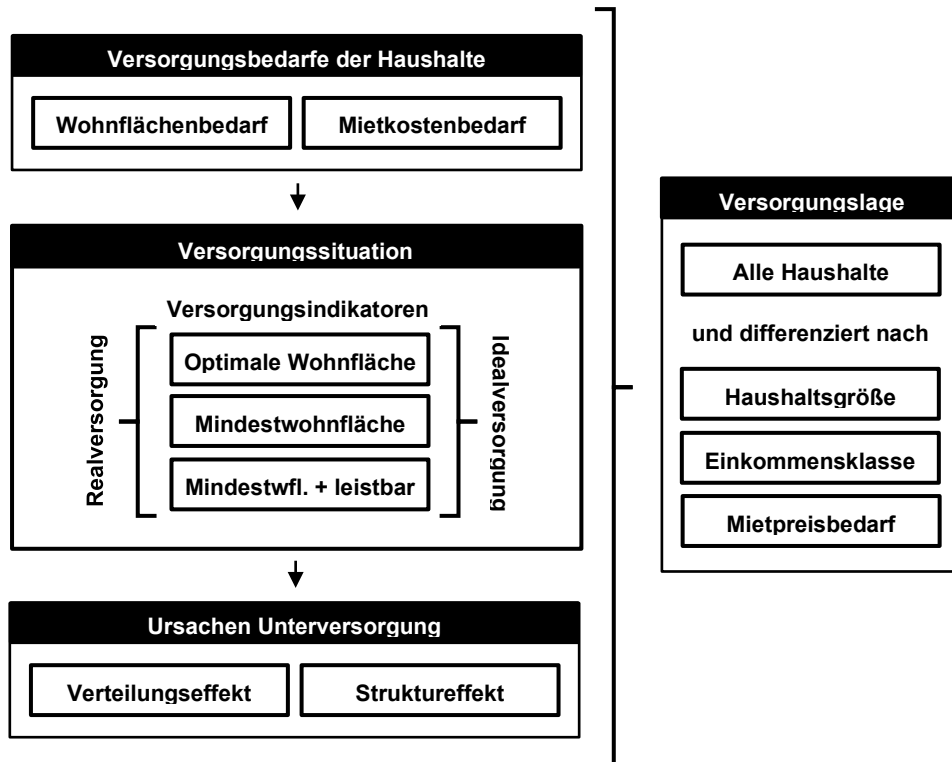
Ein Verteilungspotential von 0 und ein Verteilungseffekt von 0 Prozent bedeuten also nicht, dass alle Haushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen versorgt sind, da beide Indikatoren nur die Unterschiede zwischen Real- und Idealversorgung quantifizieren. Reicht das Angebot städtischer Wohnungsmärkte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

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

### **Zusammenfassung der Analysestrategie**

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

Abbildung 24: Schematische Darstellung Analysestrategie Wohnversorgungslage



### 8.5.3 Hochrechnung und Generalisierbarkeit

#### Umgang mit fehlenden Werten

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

Tabelle 29 zeigt den Anteil fehlender Werte in Bezug auf unsere genutzten Versorgungsindikatoren, einmal für die Bedarfsseite (Haushalte) und einmal die Potentialseite (Wohnungen) basierend auf dem Mikrozensus 2018.

*Tabelle 29: Anteil fehlender Werte der Versorgungsindikatoren, getrennt nach Bedarfen (Haushalte) und Potentialen (Wohnungen)*

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

*Anteil fehlender Werte in Prozent, gerundet.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

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

Unterschiedliche Anteile fehlender Werte zwischen Bedarfen und Potentialen bedeuten, dass Haushalte und Wohnungen nicht eins zu eins gegenübergestellt werden können. Ein naiver Vergleich der Anzahl zu versorgender Haushalte und der Anzahl vorhandener Wohnungen ohne fehlende Werte würde deshalb zu einer falschen Einschätzung der Wohnversorgungslage führen. Wir adressieren dieses strukturelle Problem, indem wir sowohl für die Real- als auch Idealversorgung annehmen, dass Ausfälle zufällig auftreten (missing at random). Wir gehen also davon aus, dass fehlende Angaben nicht systematisch sind, so dass sich die beobachteten Verteilungen auf das gesamte Sample verallgemeinern lassen.<sup>1</sup> Nehmen wir in einem fiktiven Bei-

<sup>1</sup> Das ist eine starke Annahme, welche empirisch nicht überprüft werden kann. Während zufällige Ausfälle in Bezug auf die Wohnfläche und Mietkosten recht plausibel erscheinen, ist es möglich, dass Ausfälle beim Haushaltseinkommen systematischer sind, insbesondere für sehr hohe und sehr niedrige Einkommen. Insgesamt fehlen aber nur sehr wenige Angaben zum Haushaltseinkommen, so dass Verzerrungen durch die missing at random An-

spiel an, dass wir für den Indikator „Mindestwohnfläche + leistbar“ einen Realversorgungsgrad der Haushalte von 50 Prozent ermittelt haben basierend auf allen Haushalten ohne fehlende Angaben zu Haushaltsgröße, Haushaltseinkommen, Wohnfläche und Bruttowarmmiete. Laut Tabelle 30 gilt dieses Ergebnis nur für maximal 98,5 Prozent des Samples.<sup>2</sup> Basierend auf der Annahme zufälliger Ausfälle erwarten wir aber, dass auch die restlichen 1,5 Prozent der Haushalte zu 50 Prozent realversorgt sind.

Wir wenden diesen Ansatz bei der Berechnung der Real- und Idealversorgung an und können so beide Versorgungslagen exakt vergleichen, weil unterschiedliche Anteile fehlender Werte ausgeglichen werden und wir immer mit der exakt gleichen Anzahl an Haushalten arbeiten.<sup>3</sup>

Bei der Hochrechnung konkreter Real- und Idealversorgungslücken differenziert nach Haushaltsbedarfen müssen fehlende Werte ebenfalls berücksichtigt werden, da die tatsächliche Anzahl nicht bedarfsgerechter Wohnungen sonst unterschätzt würde. Dieses Problem betrifft dabei nur die tabellarische Differenzierung der Haushalte nach (1) Wohnflächenbedarf, (2) Wohnflächenbedarf und Einkommensklasse, (3) Wohnflächenbedarf und Mietpreisbedarf. Tabelle 30 zeigt die Anteile fehlender Werte für alle drei Bedarfsdifferenzierungen für den Mikrozensus 2018.

*Tabelle 30: Anteil fehlender Werte Haushaltsdifferenzierung*

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

*Anteil fehlender Werte in Prozent, gerundet.*

*Quelle: Mikrozensus 2018. Eigene Berechnungen.*

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

---

nahme überschaubar sein sollten. Eine alternative Lösung wäre es, fehlende Werte basierend auf anderen vorhandenen Informationen zu imputieren, deren Aufwand aber den Rahmen des vorliegenden Berichts übersteigt.

- 2 Da für das Ergebnis sowohl fehlende Werte bei Bedarfen und Potentialen eine Rolle spielen, liegt der exakte Wert zwischen 1,5 und 2,9 Prozent.
- 3 Die Anteile fehlender Werte können sich unterscheiden, weil bei der Realversorgung Informationen zum Haushalt und der aktuellen Wohnung des Haushaltes vorliegen müssen, während bei der Idealversorgung Haushalte zu anderen Wohnungen gematcht werden können.

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

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

Dabei bezeichnet  $mi$  den Anteil fehlender Werte. Wir betrachten bei den Wohnversorgungslücken deshalb immer das volle Sample an Haushalten, wieder unter der Annahme, dass fehlende Werte zufällig auftreten und die in den Daten beobachteten Bedarfskategorien ohne Verzerrungen skalierbar sind. Die Gewichtung erfolgt über Multiplikation der Hochrechnungsfaktoren des Mikrozensus mit  $w$  in getrennten Analysen für jede Bedarfsdifferenzierung.

### **Leerstand**

In Bezug auf den Wohnungsbestand unterschätzen wir systematisch die Wohnversorgungspotentiale durch leerstehende Wohnungen. Diese Wohnungen können theoretisch zur Wohnversorgung genutzt werden, wir kennen deren Potentiale aber nicht, weil im Mikrozensus weder Wohnungsgröße noch Mietkosten einer leerstehenden Wohnung erfasst werden (können). Nur im Mikrozensus 2014 sind leerstehende Wohnungen überhaupt erfasst, auf Basis derer sich zumindest generelle Leerstandsquoten unter Wohnungen abschätzen lassen (siehe Tabelle 31).

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

Tabelle 31: Anzahl und Anteil leerstehender Wohnungen laut Mikrozensus  
Erhebungsbeauftragte nach Großstadt, Mikrozensus 2014

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

Quelle: Mikrozensus 2014. Gewichtet und hochgerechnet auf Populationsgröße.

### Generalisierbarkeit

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

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

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

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

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

*Fünftens* sind Zeitvergleiche in Bezug auf disaggregierte Populationszahlen nur eingeschränkt möglich zwischen den Mikrozensus-Stichproben der einzelnen Jahre. Dies gilt insbesondere für die Populationszahlen der Großstädte, welche in vielen Fällen nicht den offiziellen Vergleichswerten des Zensus entsprechen (diese Abweichung wird nicht über die Hochrechnungsgewichte ausgeglichen). In Bezug auf die errechneten Versorgungsstände und -lücken ergeben sich deshalb Veränderungen allein durch das schwankende Sample und nicht zwangsläufig durch eine Veränderung der Versorgungssituation. In solchen Fällen greifen wir deshalb auf die zeitliche Veränderung von relativen Anteilen zurück.



## 9 Anhang Daten

### 9.1 Veränderung Wohnstatus 2006 bis 2018

Tabelle 32: Wohnstatus nach Jahr

Wohnstatus	Jahr							
	2006		2010		2014		2018	
	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %	Haushalte	Anteil in %
(Mit-)Eigentümer/-in des Gebäudes	1.707.080	14,6	1.849.292	15,7	1.965.534	16,7	2.177.819	18,4
(Mit-)Eigentümer/-in der Wohnung	1.101.814	9,4	1.249.293	10,6	1.168.807	10,0	1.093.345	9,2
Hauptmieter/-in	8.774.507	75,2	8.549.325	72,6	8.477.516	72,2	8.250.156	69,8
Untermieter/-in	81.843	0,7	123.973	1,1	127.806	1,1	138.454	1,2
Sonstiges (z. B. mietfreie Überlassung)	0	0,0	0	0,0	0	0,0	160.397	1,4
gesamt	11.665.244	100,0	11.771.883	100,0	11.739.663	100,0	11.820.171	100,0

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnungen.

### 9.2 Bevölkerungsentwicklung 2006 bis 2018

Tabelle 33: Bevölkerungsentwicklung in den Großstädten

Großstadt	Bevölkerungsentwicklung				
	2006	2010	2014	2018	prozentuale Veränderung 2006–2018
Herne	169.991	164.762	154.608	156.374	–8,01
Recklinghausen	121.521	118.365	114.147	112.267	–7,62
Würzburg	134.913	133.799	124.219	127.880	–5,21
Bochum	383.743	374.737	361.876	364.628	–4,98
Aachen	258.770	258.664	243.336	247.380	–4,40
Krefeld	237.104	235.076	222.500	227.020	–4,25
Hagen	195.671	188.529	186.716	188.814	–3,50
Remscheid	114.925	110.563	109.009	110.994	–3,42
Oberhausen	218.181	212.945	209.292	210.829	–3,37
Moers	107.180	105.506	102.923	103.725	–3,22
Siegen	105.697	103.424	100.325	102.836	–2,71
Hamm	183.672	181.783	176.580	179.111	–2,48

Großstadt	Bevölkerungsentwicklung				prozentuale Veränderung 2006–2018
	2006	2010	2014	2018	
Gelsenkirchen	266.772	257.981	257.651	260.654	-2,29
Solingen	162.948	159.927	156.771	159.360	-2,20
Bremerhaven	116.045	113.366	110.121	113.634	-2,08
Göttingen	121.581	121.060	117.665	119.801	-1,46
Bottrop	118.975	116.771	116.017	117.383	-1,34
Wuppertal	358.330	349.721	345.425	354.382	-1,10
Dortmund	587.624	580.444	580.511	587.010	-0,10
Duisburg	499.111	489.559	485.465	498.590	-0,10
Essen	583.198	574.635	573.784	583.109	-0,02
Mönchengladbach	260.951	257.993	256.853	261.454	0,19
Mannheim	307.914	313.174	299.844	309.370	0,47
Chemnitz	245.700	243.248	243.521	247.237	0,63
Mülheim an der Ruhr	169.414	167.344	167.108	170.880	0,87
Wiesbaden	275.562	275.976	275.116	278.342	1,01
Osnabrück	163.020	164.119	156.897	164.748	1,06
Braunschweig	245.467	248.867	248.502	248.292	1,15
Neuss	151.626	151.388	152.644	153.796	1,43
Halle (Saale)	235.720	232.963	232.470	239.257	1,50
Leverkusen	161.336	160.772	161.540	163.838	1,55
Saarbrücken	177.870	175.741	176.926	180.741	1,61
Bielefeld	325.846	323.270	329.782	333.786	2,44
Lübeck	211.213	210.232	214.420	217.198	2,83
Wolfsburg	120.493	121.451	123.027	124.151	3,04
Reutlingen	112.431	112.484	112.452	115.966	3,14
Nürnberg	500.855	505.664	501.072	518.365	3,50
Heilbronn	121.384	122.879	119.841	125.960	3,77
Magdeburg	229.826	231.525	232.306	238.697	3,86
Bremen	547.934	547.340	551.767	569.352	3,91
Bonn	314.299	324.899	313.958	327.258	4,12
Kassel	193.518	195.530	194.747	201.585	4,17
Hannover	516.343	522.686	523.642	538.068	4,21
Paderborn	144.258	146.283	145.176	150.580	4,38
Ulm	120.925	122.801	120.714	126.329	4,47
Rostock	199.868	202.735	204.167	208.886	4,51
Ludwigshafen am Rhein	163.560	164.351	163.832	171.061	4,59
Hamburg	1.754.182	1.786.448	1.762.791	1.841.179	4,96
Kiel	235.366	239.526	243.148	247.548	5,18

Großstadt	Bevölkerungsentwicklung				prozentuale Veränderung 2006–2018
	2006	2010	2014	2018	
Pforzheim	119.156	119.781	119.291	125.542	5,36
Erfurt	202.658	204.994	206.219	213.699	5,45
Oldenburg (Oldenburg)	159.060	162.173	160.907	168.210	5,75
Freiburg im Breisgau	217.547	224.191	222.203	230.241	5,84
Bergisch Gladbach	105.587	105.723	109.697	111.966	6,04
Trier	103.518	105.260	108.472	110.636	6,88
Stuttgart	593.923	606.588	612.441	634.830	6,89
Berlin	3.404.037	3.460.725	3.469.849	3.644.826	7,07
Düsseldorf	577.505	588.735	604.527	619.294	7,24
Koblenz	105.888	106.417	111.434	114.024	7,68
Erlangen	103.753	105.629	106.423	111.962	7,91
Jena	102.494	105.129	108.207	111.407	8,70
Karlsruhe	286.327	294.761	300.051	313.092	9,35
Offenbach am Main	117.564	120.435	120.988	128.744	9,51
Köln	989.766	1.007.119	1.046.680	1.085.664	9,69
Dresden	504.795	523.058	536.308	554.649	9,88
Mainz	196.425	199.237	206.991	217.118	10,53
Heidelberg	144.634	147.312	154.715	160.355	10,87
Ingolstadt	122.167	125.088	131.002	136.981	12,13
Augsburg	262.512	264.708	281.111	295.135	12,43
Fürth	113.627	114.628	121.519	127.748	12,43
Darmstadt	141.257	144.402	151.879	159.207	12,71
München	1.294.608	1.353.186	1.429.584	1.471.508	13,66
Frankfurt am Main	652.610	679.664	717.624	753.056	15,39
Münster	272.106	279.803	302.178	314.319	15,51
Leipzig	506.578	522.883	544.479	587.857	16,04
Regensburg	131.342	135.520	142.292	152.610	16,19
Potsdam	148.813	156.906	164.042	178.089	19,67

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

## 9.3 Mietbelastungsquote

Table 34: Median der Mietbelastungsquote (bruttowarm) in den Großstädten

Großstadt	Median der Mietbelastungsquote (bruttowarm)				Veränderung 2006–2018 in Prozent- punkten
	2006	2010	2014	2018	
Aachen	32,90	33,90	34,20	32,80	-0,10
Augsburg	30,70	29,80	30,00	28,90	-1,80
Bergisch Gladbach	33,30	35,40	33,00	31,60	-1,70
Berlin	30,60	31,10	31,10	29,30	-1,30
Bielefeld	33,10	31,80	31,20	30,10	-3,00
Bochum	29,60	31,10	31,50	30,90	1,30
Bonn	32,10	31,50	32,30	30,40	-1,70
Bottrop	28,40	29,30	28,50	26,10	-2,30
Braunschweig	31,10	32,00	30,90	28,60	-2,50
Bremen	33,60	35,20	34,30	32,30	-1,30
Bremerhaven	33,60	34,10	33,80	34,70	1,10
Chemnitz	25,70	27,70	26,10	25,10	-0,60
Darmstadt	33,30	31,10	31,70	33,60	0,30
Dortmund	30,80	31,20	32,10	29,90	-0,90
Dresden	29,30	28,00	27,10	25,70	-3,60
Duisburg	28,60	29,70	31,50	29,30	0,70
Düsseldorf	32,20	33,20	32,30	32,30	0,10
Erfurt	28,70	28,30	26,80	25,90	-2,80
Erlangen	28,20	26,60	28,10	29,10	0,90
Essen	29,60	31,20	31,90	29,40	-0,20
Frankfurt am Main	31,90	32,30	30,90	30,20	-1,70
Freiburg im Breisgau	33,70	33,30	31,30	30,90	-2,80
Fürth	28,20	27,80	30,40	29,20	1,00
Gelsenkirchen	28,60	31,90	29,60	29,20	0,60
Göttingen	29,20	33,40	30,60	29,80	0,60
Hagen	30,90	30,60	30,50	27,70	-3,20
Halle (Saale)	30,40	30,80	29,00	28,30	-2,10
Hamburg	31,80	31,90	30,80	31,10	-0,70
Hamm	32,10	31,90	33,40	29,10	-3,00
Hannover	33,10	33,30	32,80	30,40	-2,70
Heidelberg	32,50	32,20	27,10	31,40	-1,10
Heilbronn	33,70	30,70	31,00	27,00	-6,70

Großstadt	Median der Mietbelastungsquote (bruttowarm)				Veränderung 2006–2018 in Prozent- punkten
	2006	2010	2014	2018	
Herne	28,60	29,50	31,50	28,90	0,30
Ingolstadt	28,30	30,90	26,80	26,80	-1,50
Jena	30,30	27,00	27,00	27,00	-3,30
Karlsruhe	28,30	30,40	28,70	28,10	-0,20
Kassel	32,30	29,50	28,90	30,20	-2,10
Kiel	32,40	33,30	31,20	30,40	-2,00
Koblenz	28,20	29,40	29,80	27,30	-0,90
Köln	33,90	33,50	33,00	31,80	-2,10
Krefeld	32,50	34,70	34,40	32,20	-0,30
Leipzig	29,50	29,20	27,10	26,10	-3,40
Leverkusen	29,90	30,70	29,60	31,30	1,40
Lübeck	31,50	34,10	34,30	31,80	0,30
Ludwigshafen am Rhein	32,40	30,60	30,20	30,20	-2,20
Magdeburg	30,20	29,80	27,80	26,80	-3,40
Mainz	32,30	31,30	30,70	31,30	-1,00
Mannheim	31,80	31,80	31,50	28,80	-3,00
Moers	28,10	29,60	30,70	28,60	0,50
Mönchengladbach	33,40	34,70	33,80	32,90	-0,50
Mülheim an der Ruhr	29,70	29,60	33,10	30,10	0,40
München	32,60	32,30	29,50	30,60	-2,00
Münster	32,60	31,50	30,80	30,60	-2,00
Neuss	33,30	33,50	34,60	31,90	-1,40
Nürnberg	30,40	30,30	30,40	30,00	-0,40
Oberhausen	29,60	29,90	30,20	29,50	-0,10
Offenbach am Main	34,00	30,60	33,80	32,20	-1,80
Oldenburg (Oldenburg)	33,70	32,50	32,90	32,50	-1,20
Osnabrück	31,10	33,10	31,60	30,50	-0,60
Paderborn	32,00	32,10	31,40	29,70	-2,30
Pforzheim	29,80	30,40	29,70	31,10	1,30
Potsdam	32,30	30,00	29,10	29,70	-2,60
Recklinghausen	29,40	30,80	30,00	33,90	4,50
Regensburg	31,20	31,80	29,70	28,60	-2,60
Remscheid	30,80	33,60	31,60	28,30	-2,50
Reutlingen	30,50	31,30	29,00	31,30	0,80
Rostock	30,90	31,30	30,20	29,00	-1,90
Saarbrücken	36,80	35,00	35,70	33,20	-3,60

Großstadt	Median der Mietbelastungsquote (bruttowarm)				Veränderung 2006–2018 in Prozent- punkten
	2006	2010	2014	2018	
Siegen	32,60	32,40	29,20	28,00	–4,60
Solingen	31,50	32,80	29,90	31,40	–0,10
Stuttgart	32,10	31,50	29,40	28,80	–3,30
Trier	30,80	31,20	30,90	31,20	0,40
Ulm	29,90	30,30	27,60	27,70	–2,20
Wiesbaden	34,90	33,80	32,80	32,50	–2,40
Wolfsburg	31,00	30,80	26,40	28,20	–2,80
Wuppertal	30,60	31,80	32,00	31,10	0,50
Würzburg	31,90	31,10	30,90	29,60	–2,30
<b>gesamt</b>	<b>31,20</b>	<b>31,50</b>	<b>30,80</b>	<b>29,80</b>	<b>–1,40</b>

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnung.

Tabelle 35: Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote > 30 % in den Großstädten

Großstadt	Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) > 30 %				Veränderung 2006–2018 in Prozent- punkten
	2006	2010	2014	2018	
Aachen	58,43	57,70	59,91	56,90	–1,52
Augsburg	52,05	49,69	49,89	47,04	–5,01
Bergisch Gladbach	60,22	68,44	56,10	55,52	–4,70
Berlin	51,64	52,81	52,81	47,71	–3,93
Bielefeld	56,73	54,05	53,82	50,04	–6,68
Bochum	48,63	53,44	53,36	52,55	3,91
Bonn	55,49	52,74	55,47	51,13	–4,37
Bottrop	44,99	48,94	46,33	39,33	–5,66
Braunschweig	53,09	57,05	52,33	46,43	–6,67
Bremen	61,32	65,56	63,22	57,02	–4,31
Bremerhaven	60,41	60,02	61,42	63,13	2,72
Chemnitz	35,66	41,95	34,97	33,13	–2,53
Darmstadt	60,38	52,71	53,67	58,69	–1,68
Dortmund	52,74	52,70	56,29	49,70	–3,04

Großstadt	Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) > 30 %				Veränderung 2006–2018 in Prozentpunkten
	2006	2010	2014	2018	
Dresden	47,04	43,29	41,95	36,64	-10,39
Duisburg	45,73	49,38	54,08	47,86	2,13
Düsseldorf	56,44	57,38	55,35	56,17	-0,27
Erfurt	46,31	44,70	39,46	37,41	-8,90
Erlangen	44,42	38,31	45,21	46,57	2,15
Essen	48,64	52,76	55,07	47,89	-0,75
Frankfurt am Main	54,92	57,82	51,80	50,33	-4,59
Freiburg im Breisgau	60,85	59,15	53,19	53,49	-7,36
Fürth	45,32	44,30	51,05	47,68	2,35
Gelsenkirchen	45,77	55,37	48,61	47,49	1,72
Göttingen	44,98	56,47	52,43	49,29	4,31
Hagen	52,71	51,56	50,87	43,09	-9,63
Halle (Saale)	50,99	52,56	46,72	44,94	-6,05
Hamburg	54,87	56,07	52,06	52,98	-1,89
Hamm	56,67	55,35	59,40	47,52	-9,14
Hannover	60,91	58,61	57,04	51,15	-9,76
Heidelberg	56,06	56,99	41,04	53,35	-2,71
Heilbronn	60,56	52,03	53,30	44,29	-16,27
Herne	45,20	48,41	56,06	46,89	1,69
Ingolstadt	44,47	52,73	41,19	39,85	-4,62
Jena	51,58	42,99	39,77	41,09	-10,49
Karlsruhe	44,36	50,43	45,98	43,18	-1,17
Kassel	56,68	48,46	47,10	50,50	-6,18
Kiel	57,86	60,61	53,44	50,87	-6,98
Koblenz	46,48	48,02	49,02	38,62	-7,86
Köln	60,55	59,31	56,84	55,00	-5,55
Krefeld	56,67	61,64	59,22	57,77	1,10
Leipzig	48,23	47,49	41,28	36,74	-11,49
Leverkusen	49,88	52,61	47,53	53,91	4,03
Lübeck	56,97	62,47	62,11	54,19	-2,78
Ludwigshafen am Rhein	56,27	51,48	50,91	50,32	-5,95
Magdeburg	50,61	49,52	42,66	40,27	-10,35
Mainz	54,35	54,83	51,46	52,37	-1,98
Mannheim	56,33	56,27	54,35	46,81	-9,52
Moers	44,38	47,96	52,08	47,02	2,64

Großstadt	Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) > 30 %				Veränderung 2006–2018 in Prozent- punkten
	2006	2010	2014	2018	
Mönchengladbach	58,49	63,64	57,74	56,83	-1,66
Mülheim an der Ruhr	47,58	49,30	56,69	50,62	3,05
München	57,16	56,14	48,78	51,52	-5,64
Münster	57,64	53,87	52,38	51,41	-6,23
Neuss	58,87	57,14	59,43	58,09	-0,79
Nürnberg	51,27	51,27	50,93	49,81	-1,46
Oberhausen	49,15	49,60	51,57	48,54	-0,61
Offenbach am Main	59,15	52,79	60,93	53,97	-5,18
Oldenburg (Oldenburg)	59,87	58,41	59,64	57,32	-2,56
Osnabrück	52,37	57,66	54,50	51,55	-0,82
Paderborn	54,73	55,06	53,33	48,81	-5,92
Pforzheim	49,43	51,16	49,07	52,67	3,24
Potsdam	55,71	49,85	46,18	48,67	-7,05
Recklinghausen	46,92	52,94	49,13	57,78	10,85
Regensburg	54,43	53,79	49,77	44,51	-9,92
Remscheid	53,89	57,39	52,19	44,88	-9,02
Reutlingen	52,09	54,85	47,58	52,92	0,83
Rostock	51,77	53,21	50,11	46,18	-5,59
Saarbrücken	67,44	60,46	61,11	57,90	-9,54
Siegen	58,47	59,78	47,06	44,98	-13,49
Solingen	54,38	57,22	49,47	53,75	-0,63
Stuttgart	56,15	53,68	48,15	46,63	-9,52
Trier	51,03	54,08	50,54	52,38	1,35
Ulm	49,96	50,86	43,17	42,99	-6,97
Wiesbaden	64,75	63,70	57,84	57,45	-7,30
Wolfsburg	51,93	53,13	37,77	46,21	-5,72
Wuppertal	50,94	55,86	55,39	52,84	1,91
Würzburg	54,30	53,63	52,05	48,94	-5,35
<b>gesamt</b>	<b>53,33</b>	<b>53,98</b>	<b>51,84</b>	<b>49,24</b>	<b>-4,09</b>

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnung.



Tabelle 36: Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote &gt; 40 % in den Großstädten

Großstadt	Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) > 40 %				Veränderung 2006–2018 in Prozentpunkten
	2006	2010	2014	2018	
Aachen	29,37	36,55	36,33	33,10	3,72
Augsburg	24,84	25,31	27,34	24,12	-0,72
Bergisch Gladbach	26,62	41,69	29,87	27,50	0,88
Berlin	25,59	27,58	27,55	23,61	-1,97
Bielefeld	32,14	31,65	29,11	26,37	-5,77
Bochum	24,26	28,63	29,93	30,06	5,80
Bonn	32,95	32,19	34,24	31,12	-1,83
Bottrop	18,45	22,81	25,42	17,82	-0,63
Braunschweig	25,64	28,81	29,95	22,48	-3,16
Bremen	32,61	34,83	38,93	31,67	-0,95
Bremerhaven	33,07	38,88	35,95	37,41	4,33
Chemnitz	14,28	20,10	13,29	11,04	-3,24
Darmstadt	32,85	27,61	33,39	37,83	4,98
Dortmund	27,37	27,20	30,47	26,77	-0,60
Dresden	23,20	20,67	20,21	15,46	-7,75
Duisburg	22,22	26,32	28,85	26,04	3,82
Düsseldorf	30,38	34,13	33,76	32,38	2,00
Erfurt	20,97	21,72	19,39	15,20	-5,77
Erlangen	21,37	23,11	24,52	21,91	0,53
Essen	25,19	27,32	31,10	25,47	0,28
Frankfurt am Main	29,47	31,65	29,82	27,85	-1,62
Freiburg im Breisgau	32,89	34,41	30,56	28,87	-4,02
Fürth	22,33	21,14	27,58	21,57	-0,76
Gelsenkirchen	21,59	26,83	25,01	21,11	-0,48
Göttingen	22,02	36,16	24,82	23,12	1,10
Hagen	28,18	27,61	27,77	19,65	-8,54
Halle (Saale)	27,12	28,28	23,26	22,34	-4,78
Hamburg	28,49	30,11	29,26	28,39	-0,09
Hamm	27,52	27,45	29,31	23,76	-3,76
Hannover	32,32	33,24	32,70	28,78	-3,54
Heidelberg	32,96	33,18	23,53	29,84	-3,12
Heilbronn	39,30	31,11	33,89	21,23	-18,07
Herne	17,12	22,73	29,29	23,62	6,50

Großstadt	Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) > 40 %				Veränderung 2006–2018 in Prozent- punkten
	2006	2010	2014	2018	
Ingolstadt	21,17	24,75	23,74	22,44	1,27
Jena	28,62	21,92	19,57	22,98	-5,63
Karlsruhe	23,21	26,06	26,32	23,14	-0,07
Kassel	33,47	23,67	25,72	28,93	-4,54
Kiel	31,77	34,40	25,66	28,62	-3,15
Koblenz	26,73	31,33	21,22	23,46	-3,27
Köln	35,15	35,77	34,60	31,34	-3,80
Krefeld	27,60	33,53	36,67	27,95	0,35
Leipzig	21,93	22,13	18,01	14,57	-7,36
Leverkusen	21,69	28,08	23,55	27,79	6,10
Lübeck	28,53	38,04	36,49	29,20	0,67
Ludwigshafen am Rhein	31,62	27,86	27,32	27,04	-4,57
Magdeburg	24,71	24,27	21,87	17,35	-7,37
Mainz	31,52	33,08	30,47	29,88	-1,64
Mannheim	30,68	31,53	30,61	26,54	-4,14
Moers	24,77	21,62	27,70	24,59	-0,17
Mönchengladbach	32,23	35,13	35,91	31,22	-1,01
Mülheim an der Ruhr	24,79	27,75	33,37	25,72	0,93
München	31,36	32,72	27,61	28,58	-2,78
Münster	30,36	28,99	29,38	29,50	-0,86
Neuss	33,62	36,31	35,33	31,21	-2,41
Nürnberg	25,50	29,30	30,18	26,48	0,98
Oberhausen	25,63	26,11	27,58	26,31	0,68
Offenbach am Main	34,14	31,40	34,35	32,25	-1,89
Oldenburg (Oldenburg)	31,01	33,64	35,29	33,01	1,99
Osnabrück	27,56	33,13	26,97	27,98	0,42
Paderborn	25,48	31,19	31,47	21,46	-4,02
Pforzheim	27,80	27,74	29,22	30,55	2,75
Potsdam	32,13	25,16	29,65	22,29	-9,84
Recklinghausen	20,37	24,56	29,84	35,24	14,87
Regensburg	29,30	31,30	27,28	24,97	-4,33
Remscheid	25,57	31,00	31,23	22,99	-2,58
Reutlingen	25,74	26,45	31,34	26,37	0,62
Rostock	27,81	29,58	24,84	23,09	-4,73
Saarbrücken	40,91	38,18	39,71	35,75	-5,16

	Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) > 40 %				
Großstadt	2006	2010	2014	2018	Veränderung 2006–2018 in Prozentpunkten
Siegen	29,35	35,96	23,90	27,25	–2,11
Solingen	25,73	28,82	30,39	25,94	0,20
Stuttgart	30,70	31,35	27,50	25,86	–4,84
Trier	23,80	26,71	30,45	28,36	4,56
Ulm	24,91	27,77	19,94	20,73	–4,19
Wiesbaden	37,12	35,04	30,67	32,55	–4,57
Wolfsburg	25,32	25,69	16,94	22,43	–2,89
Wuppertal	26,57	29,70	31,70	28,30	1,73
Würzburg	31,16	29,96	32,28	25,98	–5,18
<b>gesamt</b>	<b>27,69</b>	<b>29,31</b>	<b>28,67</b>	<b>25,94</b>	<b>–1,75</b>

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnung.

Tabelle 37: Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote > 50 % in den Großstädten

	Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) > 50 %				
Großstadt	2006	2010	2014	2018	Veränderung 2006–2018 in Prozentpunkten
Aachen	13,69	20,22	19,40	17,01	3,32
Augsburg	11,41	11,70	12,04	11,12	–0,29
Bergisch Gladbach	10,29	23,28	14,44	13,53	3,24
Berlin	9,99	11,55	10,48	9,89	–0,10
Bielefeld	16,16	14,22	16,70	12,76	–3,40
Bochum	11,41	14,41	14,08	13,28	1,87
Bonn	15,11	15,63	18,80	13,66	–1,45
Bottrop	6,00	11,68	12,18	7,52	1,52
Braunschweig	10,01	11,44	13,12	11,09	1,07
Bremen	14,21	17,83	19,67	14,01	–0,20
Bremerhaven	14,07	16,13	17,45	16,52	2,45
Chemnitz	4,62	6,89	4,38	3,67	–0,95
Darmstadt	10,98	16,84	22,08	20,88	9,90
Dortmund	11,26	13,22	13,83	13,16	1,90

Großstadt	Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) > 50 %				Veränderung 2006–2018 in Prozent- punkten
	2006	2010	2014	2018	
Dresden	9,68	8,50	7,86	6,29	-3,39
Duisburg	9,61	10,68	11,77	10,92	1,31
Düsseldorf	13,90	17,03	17,55	17,04	3,14
Erfurt	8,59	8,99	8,63	5,27	-3,32
Erlangen	10,69	14,46	13,60	10,25	-0,44
Essen	11,74	12,98	16,92	11,37	-0,36
Frankfurt am Main	13,55	15,72	15,00	13,81	0,26
Freiburg im Breisgau	15,37	18,87	15,19	14,47	-0,89
Fürth	9,86	11,01	16,11	9,40	-0,46
Gelsenkirchen	8,50	12,44	10,96	8,08	-0,42
Göttingen	11,15	22,08	13,70	9,14	-2,01
Hagen	11,21	15,76	14,76	7,56	-3,65
Halle (Saale)	14,38	11,59	9,22	10,16	-4,21
Hamburg	13,06	14,45	14,41	12,52	-0,54
Hamm	9,52	11,67	13,65	9,41	-0,11
Hannover	15,73	17,07	15,48	13,58	-2,15
Heidelberg	15,78	20,60	13,78	15,69	-0,09
Heilbronn	18,04	17,08	14,25	13,03	-5,01
Herne	5,91	12,06	13,64	10,24	4,32
Ingolstadt	7,86	11,49	12,72	9,88	2,02
Jena	13,35	9,63	9,46	10,54	-2,81
Karlsruhe	11,87	15,54	14,00	10,81	-1,06
Kassel	10,49	10,03	9,44	13,14	2,65
Kiel	16,01	15,92	12,11	13,32	-2,69
Koblenz	9,47	14,80	10,42	10,94	1,48
Köln	16,95	18,70	18,80	15,83	-1,11
Krefeld	12,95	16,48	15,84	10,62	-2,33
Leipzig	8,91	8,09	7,33	4,73	-4,18
Leverkusen	10,36	13,04	10,57	9,81	-0,55
Lübeck	14,66	18,96	18,62	14,46	-0,20
Ludwigshafen am Rhein	17,66	15,95	15,77	13,97	-3,69
Magdeburg	9,26	13,36	9,07	7,84	-1,42
Mainz	17,73	20,47	18,77	17,86	0,13
Mannheim	15,94	16,20	16,81	13,80	-2,14
Moers	12,01	8,28	9,01	9,66	-2,35

Großstadt	Anteil an Haushalten mit einer Mietbelastungsquote (bruttowarm) > 50 %				Veränderung 2006–2018 in Prozent- punkten
	2006	2010	2014	2018	
Mönchengladbach	13,59	16,98	17,22	12,70	-0,89
Mülheim an der Ruhr	11,53	10,43	17,28	8,23	-3,30
München	16,49	18,56	14,77	15,10	-1,39
Münster	15,02	14,14	16,50	14,22	-0,80
Neuss	13,97	16,93	19,24	15,06	1,09
Nürnberg	12,58	15,26	13,42	11,60	-0,98
Oberhausen	8,63	10,34	10,43	12,71	4,08
Offenbach am Main	16,59	16,59	18,56	15,01	-1,58
Oldenburg (Oldenburg)	15,23	17,80	19,13	15,10	-0,13
Osnabrück	12,89	16,15	14,21	12,17	-0,71
Paderborn	8,03	14,71	17,01	10,41	2,39
Pforzheim	11,90	14,00	16,16	14,91	3,01
Potsdam	17,50	11,94	15,02	8,03	-9,47
Recklinghausen	8,18	9,42	14,39	16,88	8,69
Regensburg	15,49	18,17	12,35	12,59	-2,89
Remscheid	9,16	13,10	12,64	9,33	0,16
Reutlingen	11,40	17,80	16,32	9,48	-1,92
Rostock	13,67	13,26	10,94	11,54	-2,13
Saarbrücken	22,63	20,01	20,28	15,14	-7,48
Siegen	12,67	19,32	14,83	12,13	-0,54
Solingen	10,88	14,45	13,98	9,72	-1,16
Stuttgart	15,85	15,82	15,20	14,62	-1,23
Trier	9,08	12,36	13,89	11,03	1,94
Ulm	13,59	11,29	10,49	11,95	-1,64
Wiesbaden	15,83	18,65	16,65	17,39	1,56
Wolfsburg	6,99	15,73	7,90	11,56	4,57
Wuppertal	9,58	14,34	15,75	11,53	1,95
Würzburg	14,92	18,91	17,38	11,36	-3,56
<b>gesamt</b>	<b>12,36</b>	<b>14,10</b>	<b>13,67</b>	<b>11,91</b>	<b>-0,44</b>

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnung.

## 9.4 Wohnversorgung

Tabelle 38: Soziale Wohnversorgung mit leistbaren und angemessenen Wohnungen in Prozent aller Mieter\*innenhaushalten in den Großstädten

Großstadt	Realversorgung				Idealversorgung			
	Realversorgungsgrad 2006	Realversorgungsgrad 2018	Veränderung Realversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Realversorgungslücke 2018	Idealversorgungsgrad 2006	Idealversorgungsgrad 2018	Veränderung Idealversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Idealversorgungslücke 2018
Aachen <sup>1</sup>	36,88	38,88	2,00	48.358	75,56	70,27	-5,29	23.525
Augsburg	42,17	48,98	6,82	40.264	83,33	83,19	-0,14	13.265
Bergisch Gladbach	35,67	42,83	7,17	14.597	74,31	77,24	2,93	5.812
Berlin	46,15	49,19	3,04	698.374	82,05	83,93	1,88	220.838

<sup>1</sup> **Lesehilfe:** Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Beispiel **Aachen:** Im Jahr 2006 wohnen 36,88 Prozent aller Haushalte in Wohnungen die eine Mietbelastung unter 30 Prozent aufweisen (Leistbarkeit) und die Mindestwohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße nicht unterschritten (Angemessenheit). Im Jahr 2018 lag der Anteil der mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgten Haushalte bei 38,88 Prozent – war also um 2 Prozentpunkte gestiegen. Die Realversorgungslücke von 48.358 Haushalten gibt an, wie viele Haushalte im Jahr 2018 in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen lebten. Die Daten zur Idealversorgung zeigen, wie viele Haushalte bei einer optimalen Verteilung der vorhandenen Wohnungen mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden könnten. Im Jahr 2006 lag dieser Anteil bei 75,56 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Im Jahr 2018 lag der Vergleichswert bei 70,27 Prozent. Der Idealversorgungsgrad ist in Aachen um 5,29 Prozentpunkte gesunken. Im Jahr 2018 hätten selbst bei optimaler Verteilung 23.525 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können.

Großstadt	Realversorgung				Idealversorgung			
	Realversorgungsgrad 2006	Realversorgungsgrad 2018	Veränderung Realversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Realversorgungslücke 2018	Idealversorgungsgrad 2006	Idealversorgungsgrad 2018	Veränderung Idealversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Idealversorgungslücke 2018
Bielefeld <sup>2</sup>	38,47	45,86	7,38	47.341	81,87	80,72	-1,15	16.860
Bochum	48,53	45,68	-2,86	60.914	79,52	78,48	-1,04	24.131
Bonn	39,18	45,30	6,13	49.565	73,83	79,97	6,14	18.147
Bottrop	47,01	56,09	9,08	13.337	82,54	85,67	3,13	4.353
Braunschweig	44,79	50,30	5,51	38.072	85,56	84,96	-0,60	11.524
Bremen	34,96	39,00	4,04	89.770	82,58	77,79	-4,79	32.682
Bremerhaven	36,26	34,62	-1,64	24.760	81,45	72,36	-9,09	10.468
Chemnitz	59,29	64,86	5,56	33.379	89,86	86,06	-3,80	13.240
Darmstadt	36,01	38,11	2,10	27.484	76,10	78,12	2,02	9.716

- 2 **Lesehilfe:** Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Beispiel **Bielefeld:** Im Jahr 2006 wohnten 38,47 Prozent aller Haushalte in Wohnungen die eine Mietbelastung unter 30 Prozent aufweisen (Leistung) und die Mindestwohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße nicht unterschritten (Angemessenheit). Im Jahr 2018 lag der Anteil der mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgten Haushalte bei 45,86 Prozent – war also um 7,38 Prozentpunkte gestiegen. Die Realversorgungslücke von 47.341 Haushalten gibt an, wie viele Haushalte im Jahr 2018 in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen lebten. Die Daten zur Idealversorgung zeigen, wie viele Haushalte bei einer optimalen Verteilung der vorhandenen Wohnungen mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden könnten. Im Jahr 2006 lag dieser Anteil bei 81,87 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Im Jahr 2018 lag der Vergleichswert bei 80,72 Prozent. Der Idealversorgungsgrad ist in Bielefeld um 1,15 Prozentpunkte gesunken. Im Jahr 2018 hätten selbst bei optimaler Verteilung 16.860 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können.

Großstadt	Realversorgung				Idealversorgung			
	Realversorgungsgrad 2006	Realversorgungsgrad 2018	Veränderung Realversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Realversorgungslücke 2018	Idealversorgungsgrad 2006	Idealversorgungsgrad 2018	Veränderung Idealversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Idealversorgungslücke 2018
Dortmund <sup>3</sup>	42,73	46,94	4,21	101.910	81,28	81,30	0,03	35.905
Dresden	50,86	60,35	9,50	85.885	86,80	87,56	0,76	26.955
Duisburg	48,53	47,96	-0,57	84.446	79,95	79,85	-0,10	32.695
Düsseldorf	40,46	41,33	0,87	128.712	81,48	80,91	-0,57	41.884
Erfurt	50,68	58,68	7,99	30.605	86,12	85,73	-0,39	10.568
Erlangen	51,77	47,11	-4,66	14.881	93,82	79,87	-13,95	5.665
Essen	47,80	49,64	1,84	100.053	78,36	78,52	0,16	42.676
Frankfurt am Main	40,45	44,37	3,93	143.906	79,40	83,90	4,51	41.639

- 3 **Lesehilfe:** Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Beispiel **Dortmund:** Im Jahr 2006 wohnten 42,73 Prozent aller Haushalte in Wohnungen die eine Mietbelastung unter 30 Prozent aufweisen (Leistbarkeit) und die Mindestwohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße nicht unterschritten (Angemessenheit). Im Jahr 2018 lag der Anteil der mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgten Haushalte bei 46,94 Prozent – war also um 4,21 Prozentpunkte gestiegen. Die Realversorgungslücke von 101.910 Haushalten gibt an, wie viele Haushalte im Jahr 2018 in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen lebten. Die Daten zur Idealversorgung zeigen, wie viele Haushalte bei einer optimalen Verteilung der vorhandenen Wohnungen mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden könnten. Im Jahr 2006 lag dieser Anteil bei 81,28 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Im Jahr 2018 lag der Vergleichswert bei 81,30 Prozent. Der Idealversorgungsgrad ist in Dortmund um 0,03 Prozentpunkte gestiegen. Im Jahr 2018 hätten selbst bei optimaler Verteilung 35.905 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können.



Großstadt	Realversorgung				Idealversorgung			
	Realversorgungsgrad 2006	Realversorgungsgrad 2018	Veränderung Realversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Realversorgungslücke 2018	Idealversorgungsgrad 2006	Idealversorgungsgrad 2018	Veränderung Idealversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Idealversorgungslücke 2018
Freiburg im Breisgau <sup>4</sup>	34,59	42,85	8,26	37.541	78,04	84,67	6,64	10.068
Fürth	50,85	50,39	-0,46	13.853	83,34	86,88	3,54	3.664
Gelsenkirchen	48,74	48,14	-0,60	44.743	84,25	83,33	-0,92	14.378
Göttingen	52,57	46,06	-6,51	21.308	85,63	76,45	-9,18	9.305
Hagen	43,91	54,25	10,34	26.148	77,61	81,25	3,64	10.719
Halle (Saale)	45,07	51,57	6,50	44.965	79,64	82,35	2,71	16.386
Hamburg	40,67	43,86	3,19	356.318	84,05	80,35	-3,69	124.693
Hamm	37,44	47,46	10,02	21.711	76,14	80,45	4,31	8.077

4 **Lesehilfe:** Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Beispiel **Freiburg:** Im Jahr 2006 wohnten 34,59 Prozent aller Haushalte in Wohnungen die eine Mietbelastung unter 30 Prozent aufweisen (Leistungsfähigkeit) und die Mindestwohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße nicht unterschritten (Angemessenheit). Im Jahr 2018 lag der Anteil der mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgten Haushalte bei 42,85 Prozent – war also um 8,26 Prozentpunkte gestiegen. Die Realversorgungslücke von 37.541 Haushalten gibt an, wie viele Haushalte im Jahr 2018 in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen lebten. Die Daten zur Idealversorgung zeigen, wie viele Haushalte bei einer optimalen Verteilung der vorhandenen Wohnungen mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden könnten. Im Jahr 2006 lag dieser Anteil bei 78,04 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Im Jahr 2018 lag der Vergleichswert bei 84,67 Prozent. Der Idealversorgungsgrad ist in Freiburg um 6,64 Prozentpunkte gestiegen. Im Jahr 2018 hätten selbst bei optimaler Verteilung 10.068 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können.

Großstadt	Realversorgung				Idealversorgung			
	Realversorgungsgrad 2006	Realversorgungsgrad 2018	Veränderung Realversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Realversorgungslücke 2018	Idealversorgungsgrad 2006	Idealversorgungsgrad 2018	Veränderung Idealversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Idealversorgungslücke 2018
Hannover <sup>5</sup>	35,97	46,19	10,21	99.601	74,26	78,77	4,51	39.290
Heidelberg	40,98	43,23	2,25	22.437	83,63	82,20	-1,43	7.036
Heilbronn	33,84	49,45	15,61	13.647	74,69	80,17	5,47	5.355
Herne	52,56	49,95	-2,61	25.999	86,65	77,41	-9,24	11.732
Ingolstadt	51,56	55,30	3,74	13.806	93,45	93,89	0,44	1.886
Jena	45,56	54,42	8,86	18.744	84,91	84,90	-0,01	6.210
Karlsruhe	53,20	55,02	1,83	39.319	85,77	84,69	-1,08	13.383
Kassel	40,00	45,35	5,36	31.606	80,98	79,21	-1,77	12.022
Kiel	38,70	46,23	7,53	43.550	78,90	79,21	0,31	16.838

- 5 **Lesehilfe:** Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Beispiel **Hannover:** Im Jahr 2006 wohnten 35,97 Prozent aller Haushalte in Wohnungen die eine Mietbelastung unter 30 Prozent aufweisen (Leistung) und die Mindestwohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße nicht unterschritten (Angemessenheit). Im Jahr 2018 lag der Anteil der mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgten Haushalte bei 46,19 Prozent – war also um 10,21 Prozentpunkte gestiegen. Die Realversorgungslücke von 99.601 Haushalten gibt an, wie viele Haushalte im Jahr 2018 in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen lebten. Die Daten zur Idealversorgung zeigen, wie viele Haushalte bei einer optimalen Verteilung der vorhandenen Wohnungen mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden könnten. Im Jahr 2006 lag dieser Anteil bei 74,26 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Im Jahr 2018 lag der Vergleichswert bei 78,77 Prozent. Der Idealversorgungsgrad ist in Hannover um 4,51 Prozentpunkte gestiegen. Im Jahr 2018 hätten selbst bei optimaler Verteilung 39.290 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können.

Großstadt	Realversorgung				Idealversorgung			
	Realversorgungsgrad 2006	Realversorgungsgrad 2018	Veränderung Realversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Realversorgungslücke 2018	Idealversorgungsgrad 2006	Idealversorgungsgrad 2018	Veränderung Idealversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Idealversorgungslücke 2018
Koblenz <sup>6</sup>	51,79	58,72	6,92	13.311	89,51	84,45	-5,05	5.013
Köln	35,61	42,15	6,53	193.830	80,80	80,68	-0,12	64.741
Krefeld	39,92	39,61	-0,31	36.182	79,93	76,94	-2,99	13.816
Leipzig	49,92	61,39	11,47	89.408	80,36	85,06	4,70	34.596
Leverkusen	46,00	43,44	-2,56	25.032	82,36	77,43	-4,93	9.988
Lübeck	38,38	42,30	3,92	38.219	80,87	77,86	-3,01	14.662
Ludwigshafen am Rhein	37,71	42,75	5,04	23.636	80,21	81,26	1,06	7.736
Magdeburg	46,64	57,46	10,82	39.298	80,84	83,35	2,51	15.381

- 6 **Lesehilfe:** Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Beispiel **Koblenz:** Im Jahr 2006 wohnten 51,79 Prozent aller Haushalte in Wohnungen die eine Mietbelastung unter 30 Prozent aufweisen (Leistbarkeit) und die Mindestwohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße nicht unterschritten (Angemessenheit). Im Jahr 2018 lag der Anteil der mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgten Haushalte bei 58,72 Prozent – war also um 6,92 Prozentpunkte gestiegen. Die Realversorgungslücke von 13.311 Haushalten gibt an, wie viele Haushalte im Jahr 2018 in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen lebten. Die Daten zur Idealversorgung zeigen, wie viele Haushalte bei einer optimalen Verteilung der vorhandenen Wohnungen mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden könnten. Im Jahr 2006 lag dieser Anteil bei 89,51 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Im Jahr 2018 lag der Vergleichswert bei 84,45 Prozent. Der Idealversorgungsgrad ist in Koblenz um 5,05 Prozentpunkte gesunken. Im Jahr 2018 hätten selbst bei optimaler Verteilung 5.013 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können.

Großstadt	Realversorgung				Idealversorgung			
	Realversorgungsgrad 2006	Realversorgungsgrad 2018	Veränderung Realversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Realversorgungslücke 2018	Idealversorgungsgrad 2006	Idealversorgungsgrad 2018	Veränderung Idealversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Idealversorgungslücke 2018
Mainz <sup>7</sup>	42,06	43,80	1,75	33.746	88,45	79,54	-8,91	12.286
Mannheim	39,68	50,03	10,35	46.905	83,44	83,22	-0,23	15.755
Moers	49,50	50,60	1,10	12.898	75,13	80,37	5,25	5.124
Mönchengladbach	38,87	40,94	2,07	35.045	74,18	78,51	4,33	12.754
Mülheim an der Ruhr	48,91	46,29	-2,62	26.569	74,24	78,03	3,79	10.868
München	37,55	43,50	5,95	280.728	89,38	85,30	-4,08	73.052
Münster	40,52	46,16	5,64	46.517	81,40	83,27	1,87	14.453
Neuss	37,88	40,30	2,42	23.601	80,08	72,26	-7,82	10.967
Nürnberg	44,82	45,16	0,33	80.493	87,05	81,22	-5,83	27.558

7 **Lesehilfe:** Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Beispiel **Mainz:** Im Jahr 2006 wohnten 42,06 Prozent aller Haushalte in Wohnungen die eine Mietbelastung unter 30 Prozent aufweisen (Leistungsfähigkeit) und die Mindestwohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße nicht unterschritten (Angemessenheit). Im Jahr 2018 lag der Anteil der mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgten Haushalte bei 43,80 Prozent – war also um 1,75 Prozentpunkte gestiegen. Die Realversorgungslücke von 33.746 Haushalten gibt an, wie viele Haushalte im Jahr 2018 in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen lebten. Die Daten zur Idealversorgung zeigen, wie viele Haushalte bei einer optimalen Verteilung der vorhandenen Wohnungen mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden könnten. Im Jahr 2006 lag dieser Anteil bei 88,45 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Im Jahr 2018 lag der Vergleichswert bei 79,54 Prozent. Der Idealversorgungsgrad ist in Mainz um 8,91 Prozentpunkte gesunken. Im Jahr 2018 hätten selbst bei optimaler Verteilung 12.286 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können.

Großstadt	Realversorgung				Idealversorgung			
	Realversorgungsgrad 2006	Realversorgungsgrad 2018	Veränderung Realversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Realversorgungslücke 2018	Idealversorgungsgrad 2006	Idealversorgungsgrad 2018	Veränderung Idealversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Idealversorgungslücke 2018
Oberhausen <sup>8</sup>	47,16	49,35	2,20	31.300	81,05	77,63	-3,42	13.823
Offenbach am Main	34,29	37,45	3,16	27.112	71,33	78,02	6,69	9.526
Oldenburg (Oldenburg)	39,14	40,51	1,38	27.570	86,27	76,84	-9,42	10.732
Osnabrück	45,83	47,57	1,74	23.697	86,13	79,82	-6,31	9.119
Paderborn	43,64	49,04	5,41	17.325	85,91	88,38	2,48	3.949
Pforzheim	46,53	45,04	-1,48	16.250	86,76	81,34	-5,41	5.517
Potsdam	41,34	49,50	8,15	32.501	90,36	80,84	-9,51	12.329
Recklinghausen	49,87	38,44	-11,43	19.773	87,90	74,82	-13,08	8.087

- 8 **Lesehilfe:** Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Beispiel **Oberhausen:** Im Jahr 2006 wohnten 47,16 Prozent aller Haushalte in Wohnungen die eine Mietbelastung unter 30 Prozent aufweisen (Leistbarkeit) und die Mindestwohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße nicht unterschritten (Angemessenheit). Im Jahr 2018 lag der Anteil der mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgten Haushalte bei 49,35 Prozent – war also um 2,20 Prozentpunkte gestiegen. Die Realversorgungslücke von 31.300 Haushalten gibt an, wie viele Haushalte im Jahr 2018 in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen lebten. Die Daten zur Idealversorgung zeigen, wie viele Haushalte bei einer optimalen Verteilung der vorhandenen Wohnungen mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden könnten. Im Jahr 2006 lag dieser Anteil bei 81,05 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Im Jahr 2018 lag der Vergleichswert bei 77,63 Prozent. Der Idealversorgungsgrad ist in Oberhausen um 3,42 Prozentpunkte gesunken. Im Jahr 2018 hätten selbst bei optimaler Verteilung 13.823 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können.

Großstadt	Realversorgung				Idealversorgung			
	Realversorgungsgrad 2006	Realversorgungsgrad 2018	Veränderung Realversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Realversorgungslücke 2018	Idealversorgungsgrad 2006	Idealversorgungsgrad 2018	Veränderung Idealversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Idealversorgungslücke 2018
Regensburg <sup>9</sup>	43,17	50,53	7,36	23.215	86,89	85,55	-1,34	6.781
Remscheid	41,69	53,16	11,46	13.299	84,88	79,75	-5,13	5.749
Reutlingen	42,22	44,57	2,35	12.758	88,10	78,37	-9,74	4.980
Rostock	46,24	50,46	4,22	47.418	78,60	80,75	2,15	18.427
Saarbrücken	30,40	40,71	10,31	27.804	82,02	75,43	-6,59	11.520
Siegen	36,17	51,51	15,34	10.460	76,35	86,47	10,12	2.919
Solingen	40,06	45,39	5,33	24.245	76,80	79,48	2,68	9.110
Stuttgart	38,52	48,75	10,23	86.820	82,35	84,57	2,22	26.142
Trier	46,83	43,85	-2,98	17.536	86,13	77,84	-8,29	6.921

- 9 **Lesehilfe:** Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Beispiel **Regensburg:** Im Jahr 2006 wohnten 43,17 Prozent aller Haushalte in Wohnungen die eine Mietbelastung unter 30 Prozent aufweisen (Leistbarkeit) und die Mindestwohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße nicht unterschritten (Angemessenheit). Im Jahr 2018 lag der Anteil der mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgten Haushalte bei 50,53 Prozent – war also um 7,36 Prozentpunkte gestiegen. Die Realversorgungslücke von 23.215 Haushalten gibt an, wie viele Haushalte im Jahr 2018 in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen lebten. Die Daten zur Idealversorgung zeigen, wie viele Haushalte bei einer optimalen Verteilung der vorhandenen Wohnungen mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden könnten. Im Jahr 2006 lag dieser Anteil bei 86,89 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Im Jahr 2018 lag der Vergleichswert bei 85,55 Prozent. Der Idealversorgungsgrad ist in Regensburg um 1,34 Prozentpunkte gesunken. Im Jahr 2018 hätten selbst bei optimaler Verteilung 6.761 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können.

Großstadt	Realversorgung				Idealversorgung			
	Realversorgungsgrad 2006	Realversorgungsgrad 2018	Veränderung Realversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Realversorgungslücke 2018	Idealversorgungsgrad 2006	Idealversorgungsgrad 2018	Veränderung Idealversorgungsgrad 2006–2018 in Prozentpunkten	Idealversorgungslücke 2018
Ulm <sup>10</sup>	46,54	53,94	7,40	14.152	75,25	87,10	11,85	3.964
Wiesbaden	33,39	37,41	4,02	51.757	74,47	75,54	1,08	20.223
Wolfsburg	44,68	49,11	4,43	16.527	83,28	80,81	-2,47	6.231
Wuppertal	46,13	44,78	-1,35	56.294	85,99	81,25	-4,74	19.116
Würzburg	42,13	48,60	6,47	19.725	88,56	85,59	-2,97	5.531
<b>gesamt</b>	<b>42,96</b>	<b>47,37</b>	<b>4,41</b>	<b>4.414.867</b>	<b>82,24</b>	<b>81,84</b>	<b>-0,39</b>	<b>1.523.033</b>

Quelle: Mikrozensus 2006, 2010, 2014, 2018. Eigene Berechnung.

<sup>10</sup> **Lesehilfe:** Diese Tabelle zeigt die Entwicklung der Versorgungslage der Großstadthaushalte mit angemessenen und leistbaren Wohnungen. Beispiel **Ulm**: Im Jahr 2006 wohnten 46,54 Prozent aller Haushalte in Wohnungen die eine Mietbelastung unter 30 Prozent aufweisen (Leistungsfähigkeit) und die Mindestwohnfläche für die jeweilige Haushaltsgröße nicht unterschritten (Angemessenheit). Im Jahr 2018 lag der Anteil der mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgten Haushalte bei 53,94 Prozent – war also um 7,40 Prozentpunkte gestiegen. Die Realversorgungslücke von 14.152 Haushalten gibt an, wie viele Haushalte im Jahr 2018 in zu teuren oder zu kleinen Wohnungen lebten. Die Daten zur Idealversorgung zeigen, wie viele Haushalte bei einer optimalen Verteilung der vorhandenen Wohnungen mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden könnten. Im Jahr 2006 lag dieser Anteil bei 75,25 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte. Im Jahr 2018 lag der Vergleichswert bei 87,10 Prozent. Der Idealversorgungsgrad ist in Ulm um 11,85 Prozentpunkte gestiegen. Im Jahr 2018 hätten selbst bei optimaler Verteilung 3.964 Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden können.

---

Die Entwicklung der Wohnversorgung im Zeitraum von 2006 bis 2018 zeigt in den 77 untersuchten Großstädten ein strukturell verfestigtes Defizit an leistbaren und angemessenen Wohnungen. Im Jahr 2018 lebten 4,4 Millionen Haushalte in zu kleinen oder zu teuren Wohnungen. Selbst unter Annahme einer optimalen Verteilung des vorhandenen Wohnraumes könnten 1,5 Millionen Haushalte nicht mit leistbaren und angemessenen Wohnungen versorgt werden. Dieser „harte Kern“ der Wohnungsnot entspricht über 18 Prozent aller Mieter\*innenhaushalte in den Großstädten. Das Versorgungsdefizit betrifft vor allem kleine Haushalte und Einkommensklassen mit geringen Einkommen.

---